

COMUNE DI COCQUIO TREVISAGO

PROVINCIA DI VARESE



# PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

PIANO DELLE REGOLE

QUADRO PROGETTUALE  
RELAZIONE

PROGETTISTI

ARCH. FABRIZIO OTTOLINI

ARCH. UGO TARGETTI

ARCH. EKATERINA SOLOMATIN

DOTT. AGR. ALESSANDRO NICOLOSO

MODIFICATA A SEGUITO DELLE CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI

E AI PARERI SOVRAORDINATI

Maggio 2014

**INDICE**

<b>1.</b>	<b>ELABORATI DEL PDR .....</b>	<b>5</b>
<b>2.</b>	<b>PREMESSA.....</b>	<b>6</b>
2.1	..CONTENUTI ED EFFICACIA DEL PIANO DELLE REGOLE .....	6
<b>3.</b>	<b>IL PROGETTO DI PIANO.....</b>	<b>9</b>
3.1	..INQUADRAMENTO GENERALE E SINTESI DEI CONTENUTI.....	9
3.2	..QUADRO PROGETTUALE - IL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO (TUC) E LE INDICAZIONI DEL PIANO DELLE REGOLE .....	11
3.2.1	Ambiti residenziali. ....	13
3.2.2	Ambiti produttivi .....	25
3.2.3	Ambiti polifunzionali, terziari e commerciali.....	27
3.3	..QUADRO PROGETTUALE - IL SISTEMA PAESISTICO AMBIENTALE.....	28
3.3.1	La componente ambientale.....	28
3.3.2	La componente paesistica.....	32
3.3.2	La regolamentazione d’uso delle aree agricole .....	34
3.4	..QUADRO PROGETTUALE – IL SISTEMA INFRASTRUTTURALE .....	35
3.5	- ULTERIORI CONTENUTI DEL PIANO DELLE REGOLE.....	36
3.5.1	Componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT (art. 57 L.R. 12/2005).....	36

3.5.2 Ambiti normati dal Piano dei servizi ..... 36

**ACRONIMI UTILIZZATI NEL TESTO**

PGT - Piano di Governo del Territorio

DdP - Documento di Piano

PdR - Piano delle Regole

PdS - Piano dei Servizi

TR - Ambiti di trasformazione

PRG - Piano Regolatore Generale

PA - Piani attuativi

PCC - Permesso di Costruire Convenzionato

PII - Piani integrati di intervento

PTR - Piano territoriale regionale

PPR - Piano Paesaggistico Regionale

PTCP - Piano Territoriale Provinciale

Parco del Campo dei Fiori - Parco Naturale Regionale Campo dei Fiori

PTCCF - Piano territoriale di Coordinamento del Parco del Campo dei Fiori

PIF - Piano di Indirizzo Forestale

VAS - Valutazione ambientale strategica

SIC - Sito di importanza comunitaria (*Direttiva 92/43/CEE*)

ZPS - Zona di protezione speciale (*Direttiva 79/409/CEE*)

RER - Rete ecologica regionale

REP - Rete ecologica provinciale

REC - Rete ecologica comunale

## 1. ELABORATI DEL PDR

Il Piano delle Regole è composto dai seguenti elaborati.

	<b>Relazione</b>	
	<b>Norme Tecniche di Attuazione</b>	
	<b>Tavole</b>	
C.1.1	Indicazioni di Piano	1:2.000
C.1.2	Indicazioni di Piano	1:2.000
C.1.3	Indicazioni di Piano	1:2.000
C.1.4	Indicazioni di Piano	1:2.000
C.2.1	Vincoli	1:2.000
C.2.2	Vincoli	1:2.000
C.2.3	Vincoli	1:2.000
C.2.3	Vincoli	1:2.000
C.3.1.1	Analisi morfo-tipologica degli edifici del Centro Storico <i>S.Andrea e zona centrale</i>	1:1.000
C.3.1.2	Analisi morfo-tipologica degli edifici del Centro Storico <i>Cocquio</i>	1:1.000
C.3.1.3	Analisi morfo-tipologica degli edifici del Centro Storico <i>Caldana, Cerro, Carnisio</i>	1:1.000
C.3.1.4	Analisi morfo-tipologica degli edifici del Centro Storico <i>Nuclei sparsi</i>	1:1.000
C.3.2.1	Indicazioni di intervento nel Centro Storico <i>S.Andrea e zona centrale</i>	1:1.000
C.3.2.2	Indicazioni di intervento nel Centro Storico <i>Cocquio</i>	1:1.000
C.3.2.3	Indicazioni di intervento nel Centro Storico <i>Caldana, Cerro, Carnisio</i>	1:1.000
C.3.2.4	Indicazioni di intervento nel Centro Storico <i>Nuclei sparsi</i>	1:1.000
C.4	Individuazione aree agricole nello stato di fatto, comma 2 bis art. 43 LR12/05 <b>Repertorio degli interventi edilizi ammessi nel centro storico</b>	1:5.000

## 2. PREMESSA

### 2.1 CONTENUTI ED EFFICACIA DEL PIANO DELLE REGOLE

Il PGT istituito dalla legge urbanistica regionale n.12 del 2005 è composto da tre documenti fondamentali: il Documento di piano, il Piano dei servizi e il Piano delle regole.

Il Piano delle regole governa l'attività edilizia nella città consolidata; definisce le regole in relazione alle tipologie e ai caratteri dei tessuti urbanistici esistenti; individua i vincoli esistenti di diversa natura e pone i nuovi vincoli derivanti dalle previsioni di PGT.

La Legge Regionale n° 12/2005 stabilisce che "... il PIANO DELLE REGOLE:

- a) *definisce, all'interno dell'intero territorio comunale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insiemi 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;*
- b) *indica gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale;*
- c) *individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante;*
- d) *contiene, in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica, quanto previsto dall'art. 57, comma 1 lettera b);*
- e) *individua:*
  - 1. *Le aree destinate all'agricoltura;*
  - 2. *Le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche;*
  - 3. *Le aree non soggette a trasformazione urbanistica;*

Il Piano delle Regole si occupa pertanto 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.

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) .

Atto del PGT	Richiami al paesaggio	Oggetto
<b>Documento di Piano</b> - art. 8	Comma 1, b) - quadro conoscitivo	<ul style="list-style-type: none"> <li>- grandi sistemi territoriali</li> <li>- beni di interesse paesaggistico o storico-monumentale e le relative aree di rispetto</li> <li>- struttura del paesaggio agrario</li> <li>- assetto tipologico del tessuto urbano</li> <li>- ogni altra emergenza del territorio che vincoli la trasformabilità del suolo e del sottosuolo.</li> </ul>
	Comma 2, e) - ambiti di trasformazione	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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</li> </ul>
<b>Piano dei servizi</b> - 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.
<b>Piano delle regole</b> - art. 10	Comma 1 - in generale (intero territorio)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- b) indica gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale;</li> <li>- e), 2 - individua le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche;</li> </ul>
	Comma 2 - entro gli ambiti del tessuto urbano consolidato	<ul style="list-style-type: none"> <li>- individua i nuclei di antica formazione</li> <li>- identifica i beni ambientali e storico-artistico-monumentali:                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- oggetto di tutela ai sensi del Codice</li> <li>- per i quali si intende formulare proposta motivata di vincolo</li> </ul> </li> </ul>
	Comma 3 - entro gli ambiti del tessuto urbano consolidato	<ul style="list-style-type: none"> <li>- identifica i seguenti parametri da rispettare negli interventi di nuova edificazione o sostituzione:                             <ul style="list-style-type: none"> <li>g) interventi di integrazione paesaggistica, per ambiti compresi in zone soggette a vincolo paesaggistico d.lgs. 42/2004</li> <li>h) requisiti qualitativi degli interventi previsti, ivi compresi quelli di efficienza energetica</li> </ul> </li> </ul>
	Comma 4, b) - per le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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</li> </ul>

Estratto dell'allegato A alla DGR 1681/2005 (Contenuti paesaggistici del PGT)

Il Piano delle Regole è quindi uno strumento a valenza operativa che affianca il Documento di Piano (di natura strategica) attuandone le strategie e gli obiettivi da lui definiti e delineati.

Le motivazioni che supportano le scelte si danno quindi per gran parte 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.

### 3. IL PROGETTO DI PIANO

#### 3.1. INQUADRAMENTO GENERALE E SINTESI DEI CONTENUTI.

Le indicazioni contenute nel Piano delle regole hanno carattere conformativo del regime giuridico dei suoli.

In via preliminare possono essere di seguito sinteticamente richiamati i contenuti strutturali del PGT, relativamente a:

##### **Sistema paesistico ambientale.**

---

Il PGT pone al centro delle proprie scelte l'integrità e la continuità del sistema ambientale ricercandone un assetto equilibrato complessivo, l'assegnazione degli specifici ruoli che le diverse parti costitutive del territorio libero possono svolgere e le azioni da promuovere per la salvaguardia e la valorizzazione dei residui varchi di connessione ambientale. Ne consegue un insieme di azioni che, opportunamente declinate sia dal Piano delle Regole e dal Piano dei Servizi, consentono di perseguire con buon grado di realismo risultati effettivi sul versante della riconnessione e della riqualificazione ambientale utilizzando in modo sinergico le sue linee di forza (Parco Regionale del campo dei Fiori, sistema agroforestale, aree agricole strategiche, ambito del Bardello);

##### **Sistema infrastrutturale.**

---

Il PGT cerca di innalzare i gradi di interconnessione del sistema viabilistico sovralocale, al fine di completare il quadro degli interventi sulla viabilità primaria realizzati negli ultimi anni dalla provincia di Varese.

Svolge un ruolo strategico l'indicazione di connessione diretta tra la SP 45 e la SP1var, al confine con Gemonio. Essa consente, insieme alle altre previsioni sovralocali in corso di realizzazione o già programmate (bretella Gavirate Besozzo al confine sud e completamento del tracciato della SP1var nel tratto Cittiglio – Laveno) consente di completare l'interconnessione degli elementi della viabilità provinciale e statale, con conseguente possibilità di mettere in sicurezza la SS394. Come indicato dal Documento di Piano questa previsione assumerà carattere operativo solo a seguito di accordo (di programma, di pianificazione o altro) tra tutti gli enti coinvolti circa il tracciato e le caratteristiche tecniche della strada.

Coerentemente con le esigenze di efficienza complessiva del sistema della mobilità e con quanto delineato dagli indirizzi generali e specifici dettati dal PTCP, il PGT conferma il ruolo centrale della stazione FNM e del sistema di interscambio ferro/gomma locale e delinea nuove linee di intervento per la realizzazione di un sistema ciclopedonale esteso alla gran parte del sistema urbano lineare di fondovalle.

### **Sistema insediativo.**

---

Il PGT persegue il completamento, la ricucitura e la riqualificazione urbana, contenendo la tendenza al consumo di suolo agricolo.

L'azione del PdR è pertanto volta a valorizzare le potenzialità interne del sistema insediativo attraverso:

- la valorizzazione dei nuclei storici, anche con attribuzione di specifici ruoli legati alla fruizione della componente ambientale (nucleo antico di Cerro quale porta di accesso privilegiata al Parco Regionale, con il supporto del limitrofo nucleo di Caldana).
- la ridefinizione delle modalità d'uso e di intervento sul patrimonio edilizio esistente al fine di rispondere alle domande di abitazioni, servizi, riqualificazione delle attività economiche e di valorizzazione, anche ambientale, del nucleo urbano;
- la rimodulazione delle principali scelte del precedente PRG rimaste inattuato, anche attraverso la ridefinizione dei criteri attuativi previgenti;
- la maggiore strutturazione del sistema dei servizi ( plesso scolastico di S. Andrea, Parco pubblico di Cocquio, centro sportivo comunale, nuova Piazza di S. Andrea nuovo Municipio, integrazione e connessione dei servizi di Caldana, rete ciclabile di connessione locale e sovralocale, valorizzazione pubblica dell'ambito di Torre, ecc...) nonché, laddove disponibili, la riconferma di aree di riserva per la realizzazione di ulteriori servizi.

Le previsioni insediative del PGT risultano coerenti con quanto delineato. Infatti:

- il consumo di nuovo suolo extraurbano è limitato all'area di trasformazione TR2, in ambito ricompreso tra edificato e SP1var;
- l'altro unico ambito di trasformazione (ai sensi dell'art.8 della LR.12/05) è una riformulazione di previsioni precedenti (del PRG) necessarie per riqualificare il nucleo centrale di S.Andrea con la realizzazione della nuova piazza;

Il PGT delinea pertanto un quadro progettuale in cui gli elementi di riqualificazione urbana ne costituiscono uno degli elementi di fondo.

Nel seguito si descrivono gli elementi strutturali delineati per il sistema paesistico ambientale, per il sistema infrastrutturale e per il sistema insediativo.

### 3.2 QUADRO PROGETTUALE - IL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO (TUC) E LE INDICAZIONI DEL PIANO DELLE REGOLE

Secondo la definizione della legge regionale 12/05 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.

Le tavole cartografiche del Documento di Piano individuano il perimetro del tessuto urbano consolidato.

Al suo interno il Piano delle regole individua specifici ambiti insediativi e funzionali, in rapporto ai caratteri del tessuto esistenti o ai nuovi caratteri eventualmente da perseguire.

Sulla base di valutazioni ulteriori a quelle articolate nel Documento di Piano, ma anche sulla base delle analisi del quadro ricognitivo del Documento di Piano, il Piano delle regole individua all'interno del TUC gli specifici ambiti territoriali di riferimento per la regolamentazione urbanistica, ulteriormente articolati rispetto al tessuto descritto dal DdP, in base alle caratteristiche riscontrate o agli obiettivi di riqualificazione, valorizzazione urbana o assetto finale perseguiti:

#### **Ambiti residenziali**

- Centro storico;
- Complessi unitari costituiti da Ville con Parco esterni al centro storico;
- Tessuto morfologico;
- Ambiti residenziali esistenti o di completamento a media densità;
- Ambiti residenziali esistenti o di completamento a bassa densità;
- Ambiti residenziali esistenti o di completamento di interesse paesistico;
- Ambiti residenziali esistenti o di completamento in verde privato;
- Ambiti residenziali soggetti a Permesso di Costruire Convenzionato (PCR);
- Ambiti residenziali soggetti a pianificazione attuativa;
- Ambiti residenziali di compensazione.

**Ambiti produttivi consolidati**

- Ambiti produttivi esistenti o di completamento.
- Ambiti produttivi soggetti a intervento coordinato (Permesso di Costruire Convenzionato o piano attuativo);
- Comparti produttivi di riqualificazione urbanistica;
- Comparto polifunzionale di conferma, consolidamento e inserimento paesistico delle attività produttive esistenti;
- Pertinenze di ambiti produttivi esistenti senza apporto volumetrico.

**Ambiti polifunzionali, terziari e commerciali**

- Ambiti terziario commerciali esistenti o di completamento;
- Comparti terziario commerciali soggetti a pianificazione attuativa;

Ai fini della coerenza interpretativa degli elaborati del PdR, la cartografia del Piano delle regole riporta l'indicazione grafica delle aree dettagliate dal Piano dei Servizi

Per gli ambiti sopra indicati il Piano delle Regole detta la regolamentazione urbanistica e ne indica le modalità di attuazione.

---

### 3.2.1 AMBITI RESIDENZIALI.

#### 3.2.1.1 Centro storico;

---

L'attività di analisi svolta nell'elaborazione del Documento di Piano, nonché le ulteriori valutazioni condotte nell'elaborazione del Piano delle regole, hanno portato all'individuazione degli ambiti da considerare quali nuclei storici da salvaguardare con apposita normativa di dettaglio.

Sul territorio comunale sono stati individuati quattro nuclei principali (Cocquio, S.Andrea, Caldana e Cerro) nonché diversi nuclei isolati (Località Mulini, Onizze, Vigana, Torre, Intelo, San Bartolomeo, Carnisio).

La loro individuazione è avvenuta, in prima istanza, sulla base della documentazione storica reperita presso diverse fonti:

- Catasto Teresiano – 1722;
- Catasto Lombardo Veneto – 1859 – 1860
- Cartografia IGM – 1886 e 1897
- Catasto - 1950;

Quest'analisi ha consentito, in prima battuta, di poter individuare gli edifici originari ancora presenti nei centri storici, o almeno quelli ancora presenti sui sedimi originari.

In seconda battuta si è proceduto alla valutazione del grado di coerenza e di valore degli altri edifici presenti al contorno degli edifici più antichi, procedendo al loro inserimento quando il grado di coerenza complessivo (urbano ed edilizio) imponeva il loro inserimento nel centro Storico al fine di una corretta programmazione dell'assetto urbanistico volto alla riqualificazione dei caratteri storici architettonici e della memoria locale.

Quest'ultima analisi sul campo ha anche permesso di valutare per ogni singolo edificio i caratteri edilizi, di linguaggio e tipologia, arrivando a formulare la classificazione morfo tipologica di tutti gli edifici inseriti nel Centro Storico. Tali valutazioni si sono condensate nelle tavole C.3.1.n del Piano delle Regole secondo le seguenti categorie di lettura:

- edifici con permanenza dei caratteri originari – di carattere monumentale
- edifici con permanenza dei caratteri originari – ville storiche e palazzi urbani

- edifici con permanenza dei caratteri originari – della matrice urbana originaria
- edifici del novecento comunque da salvaguardare
- edifici della matrice urbana originaria con trasformazioni recenti coerenti con il centro storico
- edifici della matrice urbana originaria con trasformazioni linguistiche
- edifici della matrice urbana originaria con trasformazioni morfologiche
- rustici di carattere storico con architettura prevalentemente originaria
- costruzioni di recente realizzazione
- edifici accessori recenti nel centro storico

Per una descrizione dettagliata dei caratteri di ciascuna categoria si rimanda alle schede del capitolo 3 del repertorio degli interventi edilizi ammessi, ove esse sono descritte dettagliatamente anche al fine di orientare correttamente l'atteggiamento progettuale in caso d'intervento.

Questa classificazione ha consentito poi l'estrapolazione delle tavole C.3.2.n con le indicazioni delle categorie di intervento per ogni singolo edificio del centro storico.

Oltre alla categoria del restauro, indicata per gli edifici di culto e per quelli di carattere monumentale, sono state individuate le altre seguenti categorie di intervento:

- Risanamento conservativo di I° grado – mantenimento della matrice originaria – per ville storiche, palazzi urbani, edifici integri di particolare valore della matrice urbana originaria, edifici del '900 comunque da salvaguardare;
- Risanamento conservativo di II° grado – recupero della matrice originaria con correzione delle trasformazioni linguistiche – per altri edifici di maggior valore testimoniale, storico, architettonico non assoggettati al Risanamento conservativo di I° grado;
- Risanamento conservativo di III° grado – riutilizzo della matrice originaria con possibili trasformazioni linguistiche – per edifici rustici originari di particolare valore storico testimoniale
- Ristrutturazione edilizia di I° grado – mantenimento della matrice originaria - gli altri edifici integri della matrice urbana originaria
- Ristrutturazione edilizia di I° grado – mantenimento della matrice originaria - edifici della matrice urbana originaria con trasformazioni recenti coerenti con il centro storico
- Ristrutturazione edilizia di II° grado – recupero della matrice originaria - edifici della matrice originaria con trasformazioni linguistiche
- Ristrutturazione di III° grado – recupero della matrice originaria – edifici della matrice originaria con trasformazioni morfologiche

- Ristrutturazione edilizia di IV° grado – recupero funzionale dei rustici produttivi originari

La normativa individuata per ogni singolo edificio tende a contemperare le esigenze di tutela dei caratteri storico formali presenti e allo stesso tempo ad agevolare il riutilizzo degli edifici per le attività contemporanee dell'abitare.

Il primo obiettivo è perseguito anche attraverso le indicazioni formali contenute nel Repertorio degli interventi edilizi ammessi nel centro storico appositamente predisposto e allegato al piano. Il secondo obiettivo è perseguito con un apparato normativo che consente un intervento abbastanza flessibile sull'organizzazione interna degli edifici. Tra le altre cose la normativa prevede, infatti, che ad eccezione del restauro è sempre possibile la riorganizzazione distributiva interna degli edifici con possibilità di mutamento del numero e delle dimensioni delle unità immobiliari, a trasformazione dei locali accessori ricompresi nei volumi originari in locali residenziali o comunque a destinazione principale, l'inserimento di elementi di pavimento comportanti l'aumento della superficie utile all'interno del volume geometrico preesistente, se ciò non comporta modifica della sagoma e del sedime dell'edificio originario. Inoltre è sempre ammesso il mutamento di destinazione d'uso degli edifici se riferito alle funzioni compatibili, complementari o accessorie alla residenza indicate all'art. 8 delle Norme Tecniche.

Si segnala che al fine di incentivare le attività turistiche locali compatibili con il sistema storico e ambientale locale il piano prevede un regime di incentivazione (in termini di deroga al reperimento di aree per servizi pubblici e di parcheggi pubblici o privati) per le attività ricettive diffuse, cioè le attività ricettive previste dalla L.R.15/2007 - Testo unico delle leggi regionali in materia di turismo - con particolare riferimento alle forme di alloggio turistico temporaneo denominate di "albergo diffuso" ai sensi della lettera e-bis) comma 1art.23 della stessa LR 15/2007, consistente in un attività alberghiera caratterizzata *"... dalla centralizzazione in un unico stabile dell'ufficio ricevimento ed accoglienza, ed eventualmente delle sale di uso comune, ristorante e spazio vendita per i prodotti tipici locali, e dalla dislocazione delle camere o alloggi in uno o più edifici separati, anche con destinazione residenziale, purché situati nel medesimo comune o in quelli limitrofi a una distanza non superiore a metri 400 dal corpo centrale, purché sia garantito il rispetto dei requisiti strutturali ed igienico sanitari previsti dalla vigente normativa per lo svolgimento dell'attività alberghiera; lo stabile centrale e gli edifici adibiti a camere o alloggi possono essere di proprietà di soggetti distinti a condizione che venga garantita la gestione unitaria dell'albergo a norma dell'articolo 22, comma 1(della LR 15/2007); lo stesso servizio, con i medesimi requisiti, può essere offerto anche nelle baite presenti sul territorio montano (laddove ammesso dalle presenti NTA), così come identificato dalla legge regionale 15 ottobre 2007, n. 25 (Interventi regionali in favore della popolazione dei territori montani)", purché le stesse non siano interessate da alcuna produzione agricola da almeno un triennio".* Sono comprese in questa destinazione d'uso anche tutte le altre forme di ricettività non alberghiera previste dalla stessa LR15/2007 ovvero: case per ferie , ostelli per la gioventù, rifugi alpinistici e rifugi escursionistici, esercizi di affittacamere, case e appartamenti per vacanze, bed & breakfast, bivacchi fissi, attività ricettive all'aria aperta.

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.

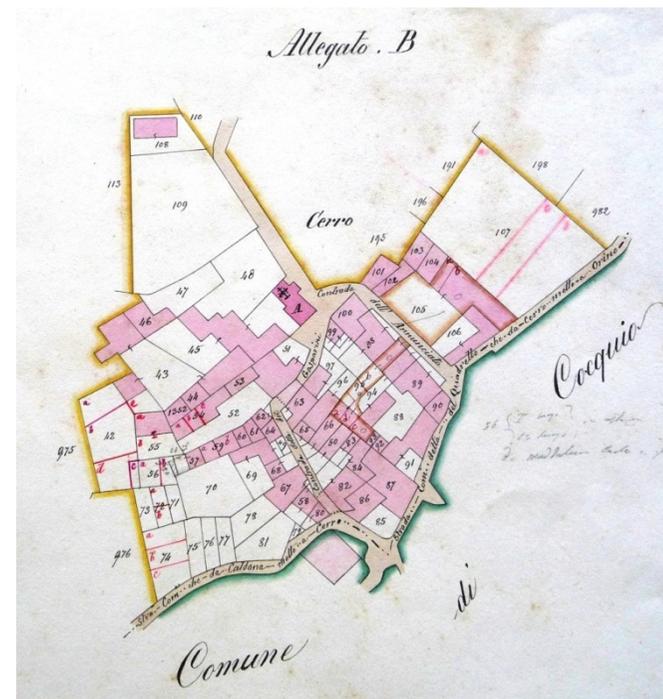
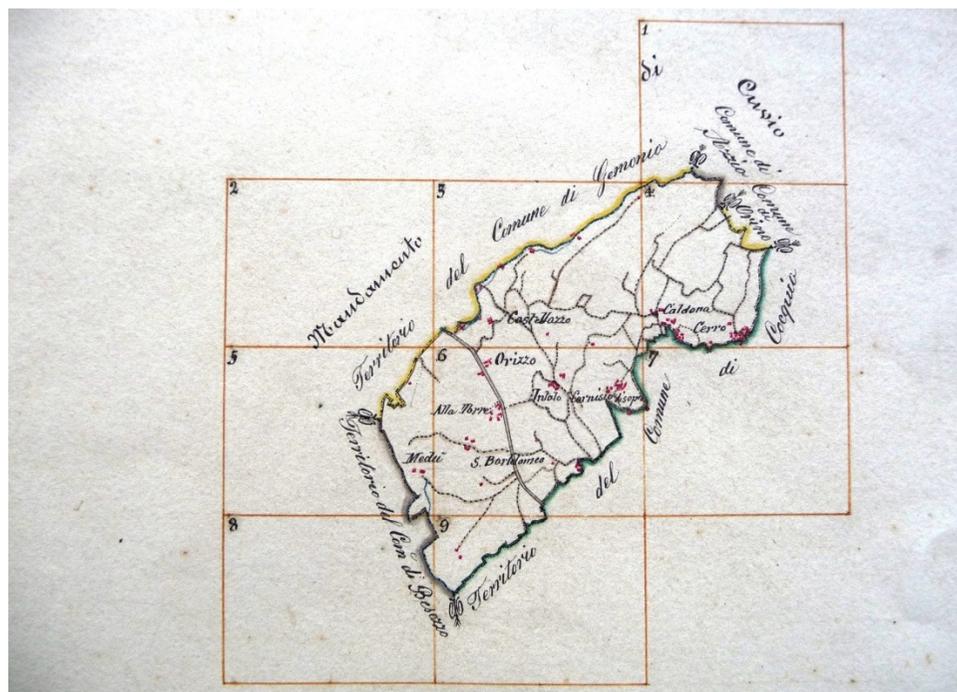
Si richiama, infine, che per il Cento Storico di Cerro vige quanto previsto dal piano di settore vigente per le zone SA del Parco Regionale del Campo dei Fiori. Sino a che la normativa del PTC del Parco non recepirà le indicazioni del PGT continuerà ad applicarsi la normativa, diversa, in vigore all'interno del Parco regionale.

Le tavole C.3.2.n individuano anche cinque piani di recupero all'interno del perimetro del centro storico, finalizzati al riutilizzo di importanti complessi storico monumentali presenti (PR 1 di Villa Vallardi), l'organizzazione funzionale di parcheggi e piccoli volumi aggiuntivi in ambiti ricettivi esistenti (PR2), la riconferma di piani già approvati e convenzionati (PR3) o la riorganizzazione di comparti interessati da preesistenze produttive estranee alla matrice originaria del centro storico (PR 4 e 5).

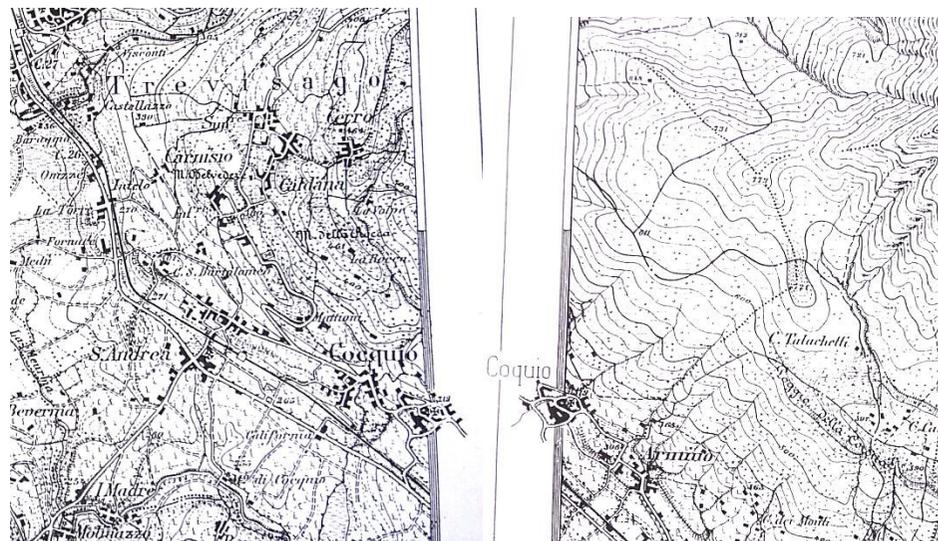
Le tavole di piano individuano infine gli spazi aperti che connotano il paesaggio urbano del centro storico, da mantenere come tali, nonché le principali aree pubbliche che strutturano il tessuto urbano. Per queste ultime la normativa del PdR prescrive l'utilizzo di materiali di pavimentazione coerenti con il linguaggio e lo scenario visivo del centro storico.



Fogli di insieme e di dettaglio del Catasto Teresiano per alcune porzioni del territorio comunale



Fogli di insieme e di dettaglio del Catasto Lombardo veneto per alcune porzioni del territorio comunale



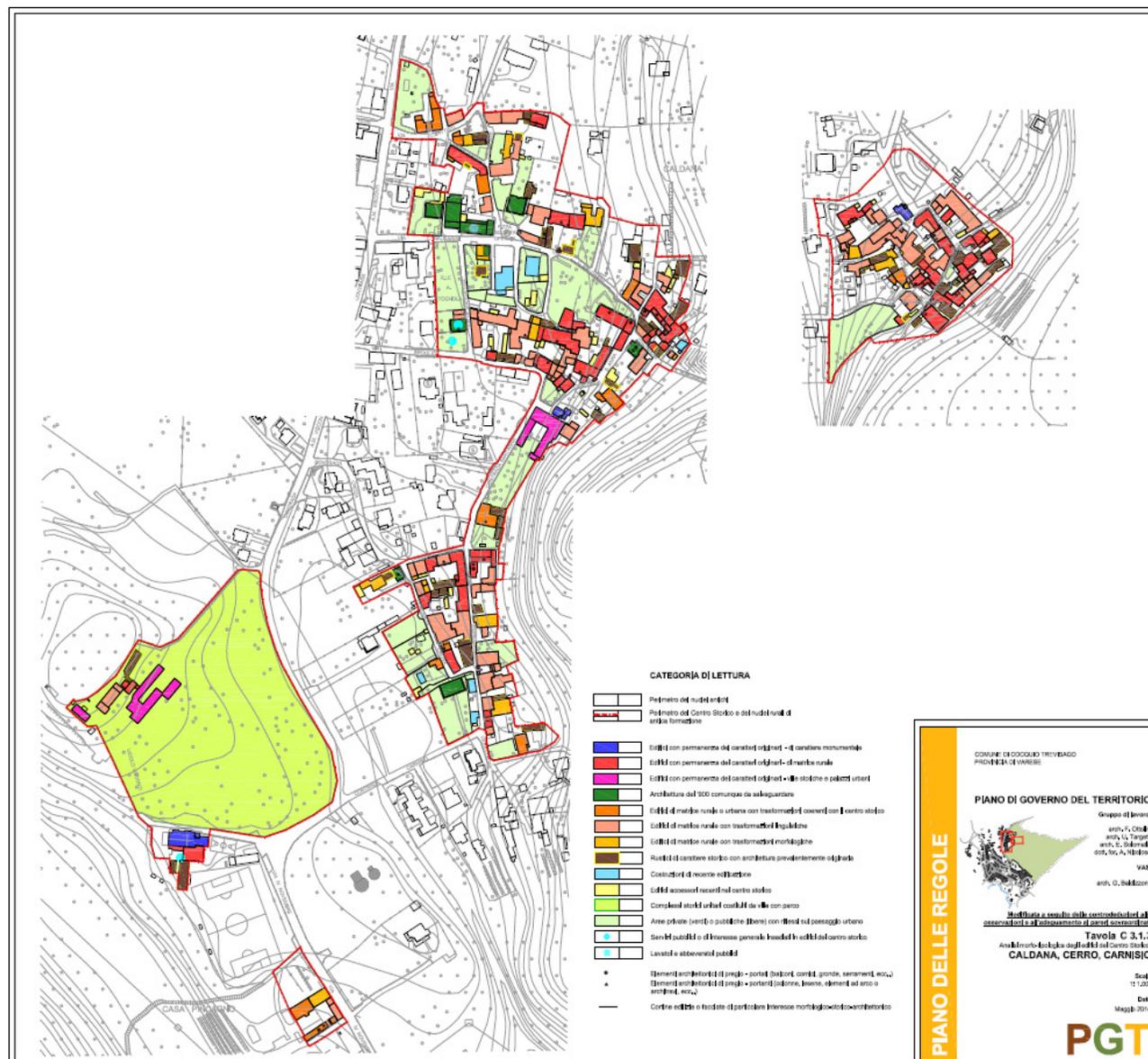
Cartografie IGM - 1886



Catasto del 1950



Evoluzione del tessuto urbano del XVIII – XIX sec – esempio di sovrapposizione del Catasto Teresiano (viola) e del Catasto Lombardo Veneto (azzurro)- Particolare Caldana e Cerro



Esempio di classificazione morfotopologica degli edifici dei centri storici di Caldana e Cerro – tavola C.3.1.3



### 3.2.1.2 Ambiti residenziali esterni al Centro Storico

---

Il Piano delle regole individua e classifica gli ambiti residenziali di più recente edificazione a seconda dei caratteri tipologici e di densità edilizia che li caratterizzano oppure in rapporto a quelli da perseguire per un corretto assetto urbano e paesistico ambientale.

Essi sono costituiti da:

- **complessi unitari costituiti da Ville con Parco esterni al centro storico**, costituiti da insediamenti di particolare valore paesistico per i quali il PdR prevede un regime di tutela dei valori del sistema vegetazionale e degli edifici ad esso storicamente collegati;
- **tessuto morfologico**, costituito da ambiti connotati da un disegno unitario e di valore storico, architettonico e afferente ai valori della memoria locale. Vengono distinti gli ambiti posti in relazione, anche per i caratteri edilizi degli edifici presenti, con il centro storico da quelli di epoca più recente. Per i primi la norma rimanda ai principi di tutela generale del linguaggio originario, con interventi edilizi che devono riferirsi al linguaggio locale descritto al Repertorio per gli interventi edilizi ammessi nel centro storico. Per i secondi le modalità di intervento tendono a salvaguardare l'unitarietà o la specificità del linguaggio in essi riscontrato, al fine di non generare episodi di degrado paesaggistico determinato da interventi spontanei non coordinati;
- **ambiti residenziali esistenti o di completamento a media densità e a bassa densità**, per i quali vengono dettate regole insediative che tendono a riconfermare o a contenere i caratteri di densità già presenti;
- **ambiti residenziali esistenti o di completamento di interesse paesistico**, in cui gli interventi sono assoggettati ad una particolare disciplina paesistica per il loro corretto inserimento visuale e ambientale;
- **ambiti residenziali esistenti o di completamento in verde privato**, ove a fronte della possibilità di utilizzo edificatorio delle aree si prescrivono norme di tutela delle preesistenze vegetazionali;
- **ambiti residenziali soggetti a Permesso di Costruire Convenzionato (PCR)**, finalizzati a perseguire specifici obiettivi di interesse pubblico, pur se di limitata entità;
  - ambiti soggetti a pianificazione attuativa individuati dal precedente PRG, non ancora attuati e riconfermati dal PGT (**PCR1, PCR2, PCR7, PCR8, PCR6, PCR9, PCR11 e PCR12** delle tavole C.1.n del PdR). Per essi il PGT procede in genere ad una rideterminazione dei volumi realizzabili, giudicati nella maggior parte dei casi eccessivi rispetto al contesto ambientale, paesaggistico e urbano di riferimento, anche alla luce delle nuove disposizioni legislative regionali che tendono ad ampliare la volumetria reale rispetto a quella nominalmente assegnata. Per essi comunque il PGT riconferma le originarie motivazioni,

rimodulandone in alcuni casi i contenuti e delegando al Piano delle regole la possibilità di individuare modalità attuative alternative (Piano attuativo o Permesso di costruire convenzionato). In particolare:

- per il **PCR6** il PGT procede ad una diminuzione dei volumi previsti dal PRG previgente, individuando quantità coerenti con le densità medie del contesto e con il carattere periurbano dell'area. In sede di attuazione è previsto l'obbligo di arretramento rispetto alla viabilità comunale programmata dal PGT e la cessione delle aree necessarie alla realizzazione di un collegamento ciclopedonale tra la nuova viabilità di piano e il plesso scolastico di S. Andrea;
- per il **PCR9**, ex PA 14, si prevede una riformulazione dell'originario perimetro con relativa diminuzione delle volumetrie attribuite dal PRG ed evidenziando l'obbligo di realizzare un parcheggio pubblico in fregio al Vicolo Besozzo. Le quantità di parcheggio da realizzare sono definite dal Piano dei servizi;
- o Nuovi ambiti quali:
  - **PCR3**, costituito da un edificio esistente all'innesto di Contrada Motto dei Grilli con la SS394. L'incrocio delle due vie risulta da sempre pericoloso. Il PGT consente pertanto la ristrutturazione urbanistica dell'ambito, con demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti e con arretramento del filo stradale esistente su Contrada Motto dei Grilli. Stante la limitata dimensione dell'intervento è plausibile l'uso del Permesso di Costruire convenzionato;
  - **PCR10**, finalizzato alla realizzazione di un Parcheggio su via Dante, di possibile servizio al centro storico e alle scuole di S.Andrea, oltre alla realizzazione e cessione dell'allargamento viario della viabilità che si innesta su via Dante;
  - **PCR17**, costituito dalle residue aree libere intercluse tra le attività di movimentazione terra e recupero inerti localizzate nel PA10 e il tessuto urbano consolidato. Esso è interessato, in parte, anche dall'elettrodotto di alta tensione segnalato dalle tavole del PGT. L'organizzazione planimetrica del comparto è ipotizzata dalla cartografia del PdR tenendo conto delle interferenze con l'elettrodotto e con le attività produttive limitrofe.
  - **PCR19**, in un contesto residenziale già interessato da capacità edificatorie (residenziale in Verde Privato del precedente PRG) attestato su via Pascoli, di accesso al nucleo storico di Cocquio, alla Struttura della Sacra Famiglia e alle residenze previste dal PII già convenzionato. L'ambito viene dotato di una capacità edificatoria maggiore rispetto al PRG previgente (ex VP) ma comunque in linea con la densità media della zona, al fine di consentire l'acquisizione delle aree e il reperimento delle risorse per l'allargamento stradale di via Pascoli;
  - **PCR20**, finalizzato agli stessi obiettivi del PCR19, con cui è posto in continuità su via Pascoli, e al quale è assegnata anche la realizzazione di un parcheggio attestato su via Pascoli;

- **PCR21**, costituito da un lotto già edificato con volumetria saturata a cui il Piano delle regole assegnerà volumi in incremento al fine di permettere l'arretramento del filo di recinzione su via Milano e l'acquisizione delle aree risultanti necessarie all'omogeneizzazione del calibro stradale al resto della via, usata per l'accesso alla zona industriale sud/est di Cocquio;
- **ambiti residenziali soggetti a pianificazione attuativa**, per gli ambiti soggetti ad interventi simili a quelli di cui al precedente capolettera, ma con contenuti pubblici più rilevanti o di dimensione più elevata, per i quali il ricorso alla pianificazione attuativa consente di individuare un corretto assetto urbano delle nuove porzioni di tessuto urbano;
  - **PA2, PA4, PA6 e PA9**, tutti già convenzionati e attuati ma ancora vigenti in termini di convenzione urbanistica. La popolazione o le attività da essi previsti sono già insediate;
  - **PA3 e PII3**, già approvati (PA3) o già convenzionati (PII3). Il PdR ne ripropone i contenuti anche in virtù dell'approvazione o del convenzionamento recente dei due strumenti attuativi (ex PA 8 del PRG e PII della Sacra Famiglia, corrispondente all'ex ambito AS2 del PRG), pur se paiono evidenziarsi problemi di attuazione derivanti sia dalla congiuntura economica in corso sia dal probabile sovradimensionamento residenziale del PII dell'ex ambito AS2. Per il PA3 non occorrerà procedere a nuova pianificazione se sarà sottoscritta la convenzione urbanistica con contenuti identici a quella oggetto di approvazione del C.C. Altrimenti occorrerà procedere a ripianificazione con possibilità di rideterminare i contenuti pubblici e privati del piano, pur nel limite massimo delle quantità già originariamente approvate. Per quanto riguarda il PII3 (Sacra Famiglia) si evidenzia che la completa attuazione delle previsioni e degli obblighi a contenuto pubblicistico del piano comporteranno la riconferma, all'interno del PGT, delle originarie quantità convenzionate, pur in presenza di una parziale attuazione delle parti private. In caso, invece, di mancata attuazione delle previsioni pubbliche, occorrerà procedere ad una ripianificazione del comparto, con possibile riformulazione dei contenuti pubblici e privati, pur nel limite massimo di insediamento di attività private pari a quanto già convenzionato;
  - **PA5** già soggetto a pianificazione attuativa individuati dal precedente PRG, non ancora attuato. Per il **PA5** il PGT valuta eccessive le volumetrie precedentemente assegnate. A fronte di una diminuzione dei volumi assegnati (9.000 mc) viene però riconosciuta una volumetria premiale (2.500 mc) in caso di realizzazione di edilizia sociale (anche convenzionata);
  - Nuovo **PA7**, individuato al limite sud del nucleo storico di Sant'Andrea su aree ancora libere all'interno dell'edificato. In questo ambito il PGT prevede di realizzare il completamento dell'anello circolatorio della viabilità costituito dal sistema di via Verdi, Contrada Motto dei grilli, Vicolo Besozzo e via Dante. Ciò consente il collegamento diretto della direttrice della SS394 proveniente da sud est con la via Dante, in direzione di Besozzo e viceversa, sgravando la via di accesso alle scuole di Sant'Andrea (Contrada motto dei Grilli e Vicolo Besozzo) dai flussi di attraversamento provenienti da sud/est e diretti a

Besozzo, nonché di ridefinire il nodo tra la SS394 e le vie Maletti e Dante. Al fine di reperire le risorse (in quota) per l'acquisizione delle aree e per la realizzazione del nuovo elemento di viabilità il PGT attribuisce una capacità edificatoria sulle aree contermini del comparto, secondo quantità coerenti con la natura del limitrofo nucleo storico. Le quantità edificabili non appaiono però rapportabili all'impegno economico necessario per realizzare tutta la viabilità indicata dal PGT. Pertanto è posta in capo al comparto la sola realizzazione delle opere viabilistiche necessarie per l'accesso alle aree edificabili;

- **ambiti residenziali di compensazione**, ovvero specifici ambiti (generalmente ex standard di PRG o in sporadici casi aree residuali agricole intercluse nell'urbano) in cui la realizzazione degli interventi edilizi deve partecipare alla realizzazione di elementi della città pubblica attraverso il trasferimento volumetrico di diritti maturati su aree a destinazione pubblica. Tali aree devono essere cedute al Comune a seguito dell'utilizzo dei loro diritti volumetrici. La normativa di Piano individua modalità differenziate di attuazione, con meccanismi di flessibilità che vedono la possibilità di rapporto o intervento diretto con il Comune. Su tale punto si rimanda ai criteri fissati nel documento di piano e alla normativa di riferimento contenuta nel Piano delle regole, sul punto assolutamente esaustiva.

Al fine di rispondere alla domanda della popolazione dei nuclei famigliari insediati si prevede, per gli edifici esistenti con densità edilizia fondiaria superiore a quella ammessa dagli indici di piano, la 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, bifamiliari, plurifamiliari).

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

---

### 3.2.2      AMBITI PRODUTTIVI

Anche in questo caso il Piano delle regole individua e classifica gli ambiti produttivi a seconda dei caratteri esistenti oppure in rapporto di quelli da perseguire. Essi sono distinti in:

- **ambiti produttivi esistenti o di completamento**, ove si riconferma il proseguimento delle attività produttive, anche con nuove flessibilità d'uso in rapporto alle funzioni insediabili, anche con ammissibilità di quote di medie superficie di vendita contingentate entro specifici limiti dimensionali. In alcuni casi viene indicata, oltre al proseguimento delle attività produttive, la possibilità di riconversione residenziale per quegli ambiti inseriti in ambiti prevalentemente residenziali;
- **ambiti produttivi soggetti a intervento coordinato** (Permesso di Costruire Convenzionato), quelli interessati da nuovi interventi o da ampliamenti dell'attività che devono partecipare alla dotazione pubblica della città, con realizzazione di opere di urbanizzazione. In particolare:
  - **PCP1**, in corrispondenza delle residue aree dell'ex PA23 suddiviso in due dall'attuazione del SUAP approvato e incorso;
  - **PCP2**, che ricomprende un'attività artigianale esistente con necessità di ampliamento delle superfici scoperte oltre la strada vicinale che attraversa la proprietà. L'attuazione delle previsioni di piano consente l'utilizzo delle aree scoperte per l'attività, non a fini edificatori, con lo spostamento della viabilità vicinale lungo il bordo della proprietà e realizzazione degli interventi per la ciclabilità previste dal PGT;
- **comparti produttivi di riqualificazione urbanistica**, quelli per i quali si prevede la possibilità di riconversione del comparto verso nuove funzioni, anche di carattere terziario commerciale (sempre contenute entro il limite dimensionale della Msv) –**PII2** che interessa il sedime di un'attività produttiva ormai per gran parte libero da attività. E' possibile il cambio di destinazione d'uso da produttivo a commerciale, nei limiti indicati dalle schede delle NTA. Nel comparto è ricompreso ambito pubblico ex standard da monetizzare nell'ambito della Pianificazione Attuativa. La slp esistente è stimata per analogia con la S.c. risultante dal Dbt.
- **comparto polifunzionale di conferma, consolidamento e inserimento paesistico delle attività produttive esistenti**, **PA10** che riguarda lo specifico ambito posto sulla SP 1 var e interessato da attività di movimentazione terra esistenti. Tale comparto è caratterizzato da un elevato degrado paesistico. Le indicazioni di piano permettono, attraverso la pianificazione attuativa, piccoli ampliamenti delle strutture esistenti (oltre a puntuali residenze di bordo a cucitura del tessuto residenziale esistente) a fronte della riqualificazione paesistica del comparto;
- **pertinenze di ambiti produttivi esistenti senza apporto volumetrico**, costituite da aree utilizzabili per usi produttivi in cui l'edificazione è consentita unicamente con trasferimento della capacità edificatoria presente sui lotti confinanti.

Le flessibilità previste dal Piano vengono introdotte al fine di preservare la vitalità economica di questa porzione di territorio che ultimamente ha subito, più di altri comparti, la crisi strutturale e di sistema in corso.

### 3.2.3 AMBITI POLIFUNZIONALI, TERZIARI E COMMERCIALI

Gli ambiti individuati sono due e sono costituiti da:

- **ambiti terziario commerciali esistenti o di completamento**, per i quali si conferma la destinazione funzionale esistente;
- **comparti terziario commerciali soggetti a pianificazione attuativa**, per i quali si prevede la possibilità di insediamento di medie superfici di vendita a fronte di una piano attuativo che integri il comparto al tessuto urbano e al sistema viario circostante. In particolare per il **PII1**, collocato sulla SS 394, in località Torre, oltre alla possibilità di realizzare quantità residenziali il PGT ne riconosce la vocazione terziario commerciale, consentendo la possibilità di inserire medie superfici di vendita o attività terziarie e di servizio. L'attuazione potrà essere demandata dal PdR anche ad un piano negoziato (PII) che definisca, tra l'altro, le modalità di realizzazione dell'innesto viario sulla SS 394 (rotatoria). Per il **PII 2** è prevista la possibilità di un cambio di destinazione d'uso da produttivo a commerciale, con possibilità di insediamento di 5500 mq di slp con massimo 2 MSV commerciali distinte di 1.500 mq sv ciascuna.

### 3.2.4 ULTERIORI MECCANISMI COMPENSATIVO/PEREQUATIVI PER LA RIQUALIFICAZIONE DEL SISTEMA URBANO

Costituisce obiettivo del PGT la riqualificazione del sistema urbano, a cui partecipano la riqualificazione del Centro Storico e la riqualificazione del sistema dei servizi.

Queste azioni costituiscono specifici elementi di utilità pubblica del piano.

Il Piano delle Regole prevede, pertanto, meccanismi compensativo/perequativi estesi agli ambiti (ambiti residenziali soggetti a Permesso di Costruire Convenzionato o a PII) che devono partecipare alle azioni di riqualificazione del Centro Storico e del sistema dei servizi.

Per quanto riguarda gli ambiti soggetti a PCC, tale meccanismo presuppone che oltre all'assegnazione dell'indice proprio Ip derivante dal possesso dell'area di intervento, anche l'attribuzione di un indice aggiuntivo derivato (Id), ad attuazione obbligatoria, che deve essere acquisito direttamente dal Comune e che consente di costituire un fondo comunale per l'incentivazione degli interventi privati di recupero o riqualificazione del centro storico o per specifici interventi di riqualificazione del sistema dei servizi.

La tabella di attribuzione degli indici dell'art. 41 delle NTA distingue gli indici propri e gli indici derivati di competenza di ciascun ambito.

Tale meccanismo potrà essere utilizzato, dall’A.C. anche in sede di procedura negoziale per l’attivazione dei PII, individuando quote volumetriche aggiuntive (mai superiori al 10% di quelle individuate dal PGT) che dovranno essere acquisite dagli attori comprandole dal Comune. Gli introiti di tali acquisizioni confluiranno nello stesso fondo di cui sopra.

I fondi relativi all’incentivazione di intervento nel Centro Storico potranno essere erogati dall’A.C. sulla base di un regolamento comunale, che individui specifici criteri di assegnazione ai privati che attuino interventi di riqualificazione o recupero degli elementi di facciata degli edifici presenti nel Centro Storico.

Nell’individuazione dei criteri di assegnazione, il regolamento dovrà comunque privilegiare gli interventi di recupero o riqualificazione attestati attorno agli “Spazi ordinatori dello scenario urbano da valorizzare” individuati dalle tavole C.3.2.n del Piano delle Regole. In subordine dovranno poi essere privilegiati gli interventi attestati sugli altri spazi pubblici del centro storico.

### 3.3. QUADRO PROGETTUALE - IL SISTEMA PAESISTICO AMBIENTALE.

#### 3.3.1 LA COMPONENTE AMBIENTALE

Il Piano delle regole declina i significati e i ruoli attesi e individuati dal Ddp in merito a:

- funzione regolatrice del sistema ecologico locale e sovralocale, attraverso la ricostruzione e la difesa dei varchi di connessione con gli altri sistemi naturali presenti all’esterno del Comune (in quanto elemento della REP e del progetto *Rete Natura 2000* della Provincia di Varese);
- funzione di valorizzazione paesaggistica, declinata nei più vari significati che tale termine può assumere (visivi, simbolici, identitari);
- funzione di supporto alle attività agricole e agroforestali, che costituiscono il presidio delle aree libere e l’elemento di cultura materiale che consente di perpetuare le forme del paesaggio locale;
- funzione di valorizzazione e regolazione del sistema insediativo, previa la risoluzione dei conflitti di frangia, la tutela delle penetrazioni di verde presenti e il potenziamento della fruizione ambientale.

Il sistema ambientale viene interpretato dal PDR attraverso l’individuazione di tre areali che ne costituiscono la struttura portante:

- il sistema delle **aree verdi del fondovalle**, per il quale si riconosce, oltre al valore ecologico e ambientale, una vocazione fruitiva diffusa (direttrice di collegamento Lago di Varese – Laveno-Ceresio, ciclabilità urbana connessa al verde urbano e al sistema dei servizi);
- il sistema delle **aree verdi collinari**, con forte connotazione ecologica e ambientale. In questo ambito è inserita la trama ambientale che separa i nuclei urbani. Essa è caratterizzata da utilizzi agricoli meno estensivi di quelli del fondovalle che, insieme alla marcata presenza di boschi, consente di presidiare l'equilibrio ambientale e l'assetto territoriale;
- il sistema delle **aree montane** inserite nel **Parco Regionale del campo dei Fiori**, che svolge una funzione ecologica e ambientale di livello più elevato e in cui il sistema fruitivo può essere ipotizzato solo in termini escursionistici. La presenza della zona **ZPS** e dei **SIC** determina non solo la necessità che le azioni di piano interne al Parco siano orientate alla tutela generale del territorio, ma che anche le azioni previste fuori dal Parco conseguano buoni livelli di integrazione e sostenibilità ambientale.

Queste porzioni del sistema ambientale, costitutive di un originario *unicum* territoriale, sono state progressivamente separate e segregate dagli intensi processi di sviluppo urbano registratisi dal dopoguerra ad oggi lungo la direttrice lineare della SS 394.

Il Piano affronta perciò il tema della salvaguardia e della ricostituzione delle residue direttrici connettive riprendendo le ipotesi di pianificazione sovraordinata della REP e dei tavoli di lavoro del progetto Rete Natura 2000 della Provincia di Varese.

Sono pertanto individuate due direttrici di connessione ambientale principale:

- il corridoio ambientale presente tra Cocquio e Gemonio, ancora sufficientemente integro, a cui il PGT assegna integralmente il ruolo previsto dalla pianificazione sovraordinata (REP del PTCP). In questo corridoio saranno realizzati gli interventi di ricostituzione della continuità dei varchi necessari per i flussi della fauna locale (interventi del progetto Rete Natura 2000 della Provincia di Varese);
- il varco tampone presente tra Cocquio e Gavirate, maggiormente eroso dal punto di vista della continuità ambientale. Proprio per effetto di tale caratteristica il tavolo di lavoro del progetto Rete Natura 2000 ha abbandonato l'idea di ricostruire i varchi ambientali di connessione faunistica. Pur esso il PGT riconferma però la necessaria azione di tutela riconoscendone ancora il ruolo paesistico e ambientale svolto quale elemento di rottura della conurbazione di fondovalle. Esso assume pertanto nel PGT il ruolo di fascia tampone interna all'edificato, tutelata anche attraverso la normativa del PdR che istituisce uno specifico regime di tutela delle aree libere e del loro valore ambientale e paesistico.

A questi elementi il PGT aggiunge, quali parti costitutive della rete ecologica locale, il sistema del verde urbano e delle porzioni di territorio che pur non svolgendo una funzione ecologica e ambientale in senso stretto partecipano ad innalzare il livello di qualità ambientale del tessuto insediativo e i suoi gradi di connessione con il sistema ambientale. Questi elementi sono le aree agricole o boschive di frangia urbana (individuate nelle aree agricole marginali ricomprese tra tessuto edificato e *SP1var*), il sistema del verde pubblico urbano e i principali elementi di qualità del verde privato di connotazione storica o di alto livello ambientale.

Le azioni di tutela e valorizzazione, tuttavia, coprono un orizzonte più ampio di quello delineato dalla Carta della rete ecologica comunale (Tav A.3.2 del DdP).

Le grandi aree libere rappresentate nelle tavole di Piano (C.1.n) vengono salvaguardate nella loro vocazione agricola, silvo-forestale e ambientale anche attraverso l'apparato normativo e cartografico del Piano delle regole (e se necessario del Piano dei Servizi) caratterizzato dal carattere conformativo delle sue previsioni.

L'individuazione dell'ambito di tutela del **Bardello** (soggetto ai vincoli di tutela di cui al D.Lgs. 42/2004) consente di declinare opportune azioni volte ad evitare gli usi impropri del territorio (anche sul versante agricolo), favorire la formazione di un sistema fruitivo, riqualificare le puntuali delle emergenze riscontrate (tra cui il vecchio mulino).

Le strategie e le azioni di Piano consentono di recepire alla scala locale, dettagliandole con maggior definizione, anche le altre indicazioni degli atti di pianificazione sovraordinata, quali:

- **il Piano di Indirizzo Forestale (PIF)**, adottato dalla comunità Montana. Il PGT recepisce quanto contenuto in questo documento anche se non ancora vigente e definitivo. Il Comune di Cocquio ha presentato alcune osservazioni per allineare le indicazioni del PIF a quelle del PGT su aree i cui boschi sono considerati, in questa sede, trasformabili. In ogni caso il PGT da approvare dovrà recepire eventuali difformità riscontrate con il PIF.

Partecipano al potenziamento e alla difesa del sistema ambientale anche alcune previsioni di piano relative all'ambito urbano quali:

- la costruzione del **parco pubblico** di Cocquio, già ipotizzato dal PRG ma solo in parte attuato. Al fine di reperire le risorse per l'acquisizione delle aree il PGT predispone un meccanismo perequativo che potrà essere usato sulle aree precedentemente destinate a standard pubblico, di proprietà privata e mai acquisite;

- la valorizzazione del **sistema archeologico/monumentale di Torre e delle altre aree a rischio archeologico individuate**. Per l'ambito di Torre si prevede l'acquisizione pubblica (con gli stessi meccanismi compensativi del Parco) delle aree contermini alla torre medievale per una loro sistemazione pubblica che ne garantisca l'accesso e la fruizione.
- la valorizzazione degli elementi di naturalità urbana dei giardini privati di rilevanza storica o ambientale, individuati nella tavola del DdP come "**Complessi storici unitari costituiti da Ville con Parco**", in cui la presenza vegetazionale conosce elementi di elevato valore naturalistico. La normativa del PdR introduce anche ulteriori elementi di salvaguardia del verde privato presente all'interno dell'ambito urbano;
- la realizzazione di un sistema di **mobilità dolce** vocato al collegamento sovralocale lungo la direttrice Gemonio-Gavirate. All'interno del tessuto urbano consolidato vengono individuate ulteriori porzioni di rete ciclabile necessaria a riconnettere il sistema dei servizi comunali di base.

### 3.3.2 LA COMPONENTE PAESISTICA

Gli elementi del sistema paesistico analizzati nel quadro conoscitivo vengono ricondotti dal PGT ad una lettura unitaria volta a salvaguardare e valorizzare la struttura del paesaggio locale.

Il PDR interpreta gli indirizzi e gli obiettivi del DdP attraverso l'individuazione della trama verde locale, salvaguardata e valorizzata rispetto alla sua conformazione originaria. L'individuazione di direttrici di connessione ciclabile costitutive della rete sovralocale (*Interreg IIIa* per il collegamento tra il Ceresio e il Lago di Varese) declina in modo specifico l'indicazione fornita dal PPR di articolare un sistema di fruizione del patrimonio ambientale. L'individuazione della porta di accesso al Parco Regionale (Cerro) degli elementi della Rete ecologica comunale e la salvaguardia dei varchi ambientali residui consentono di completare in modo articolato l'interpretazione degli indirizzi della pianificazione paesistica regionale.

Il PGT recepisce e interpreta poi gli indirizzi del PPR relativi agli ***insediamenti e sedi antropiche*** (fascicolo degli indirizzi del PPR) in merito a:

***a) centri storici.***

Il PdR, analizza le caratteristiche dei singoli edifici dei nuclei storici e ne individua, coerentemente con gli indirizzi di tutela fissati, le modalità di utilizzo, di recupero e di salvaguardia nell'ottica della valorizzazione e conservazione unitaria dell'episodio insediativo e nel rispetto della matrice originaria dei luoghi.

***b) elementi di frangia***

Il PGT affronta in modo esplicito i temi della frangia urbana individuando elevate criticità (di frangia) lungo tutto il fronte sud/ovest dell'edificato lineare di fondovalle, attestato oggi lungo la direttrice della nuova *SP1var*. La realizzazione della nuova asta viaria ha reso "visibile" il rapporto conflittuale della frangia urbana con il resto della struttura territoriale. Tale criticità appare oggi ancora più grave per effetto del confinamento e della ulteriore parcellizzazione del tessuto agricolo derivato dalla realizzazione della *SP1var*. Questi ambiti denunciano la condizione di criticità con una miriade di usi impropri e critici rispetto alla funzione agricola e alla stessa connotazione del sistema insediativo. L'apparato normativo del PGT tende pertanto a ipotizzare possibili azioni di riqualificazione che prendano le mosse da precise limitazioni d'uso e trasformazione (anche da parte dell'imprenditore agricolo) delle aree. Alle aree di frangia vengono poi assegnati valori ambientali diffusi che comportano la salvaguardia delle direttrici di penetrazione del verde agricolo o boschivo all'interno del tessuto urbano. Queste penetrazioni scandiscono infatti la successione tra i vuoti e i pieni dell'insediamento e partecipano a rallentare gli episodi conurbativi. Nel caso dell'ambito di trasformazione TR2 le criticità riguardano porzioni già edificabili del previgente PRG. Il PGT riconferma l'uso urbano delle aree rimodulandone però contenuti e modalità attuative al fine di superare gli elementi di inerzia riscontrati nel periodo di vigenza del PRG.

**c) elementi del verde**

Il PGT individua nei suoi atti i beni soggetti a vincolo indicati dal PPR (se e laddove presenti) e li connette al sistema della rete verde comunale attraverso specifiche previsioni di tutela.

**d) presenze archeologiche**

Il Piano delle Regole recepisce le indicazioni fornite dal PPR, con l'individuazione degli ambiti segnalati dalla Soprintendenza ai Beni Archeologici.

Il PdR individua e dettaglia alla scala locale (tavole C.1.n) tutti gli altri elementi del paesaggio locale rilevati dalle analisi (elementi morfologici, strutturali, simbolici) organizzandoli quali elementi di un sistema paesistico unitario.

Gli elementi costitutivi del paesaggio e dell'identità locale in relazione al loro **valore ambientale** sono:

- le aree naturali del **Parco Regionale del Campo dei Fiori**, importanti per i loro valori di naturalità e variabilità (Zona a Parco Naturale, SIC del versante nord del Campo dei Fiori e SIC delle Grotte del Campo dei Fiori) ma anche per gli elementi di connotazione paesistica e di connessione con la **rete verde locale**;
- le aree di **discontinuità delle conurbazioni**, a cui viene assegnato un ruolo ambientale a prescindere dalle loro specifiche connotazioni naturalistiche;
- Il sistema del **Bardello**, quale unico elemento naturale a bassa antropizzazione della parte pianeggiante del Comune.

Questi elementi insieme agli altri elementi strutturali della rete verde comunale costituiscono la matrice visuale di fondo del paesaggio locale, all'interno della quale sono collocati tutti gli altri elementi di valore o criticità paesaggistica individuati.

Strettamente connessi ad essi, ed in gran parte sovrapposti, vengono poi individuati i seguenti elementi di valore visuale o fruitivo:

- aree verdi della struttura insediativa;
- tracciati e gli itinerari di interesse paesaggistico individuati dal PTCP;
- tracciati guida paesaggistici individuati dal PTR, lungo la direttrice Lago di Varese-Ceresio;
- percorsi ciclopedonali esistenti;
- dorsali dei sentieri con potenziale valenza fruitiva;
- nucleo di Cerro, fortemente connotato non solo nei suoi caratteri storico architettonici ma anche nei suoi elementi di collegamento con il Parco Regionale. Esso viene pertanto considerato dal PGT come porta di accesso all'area protetta;
- itinerario ciclabile di progetto della direttrice Laveno-Ceresio-Lago di Varese.

Gli ambiti di interesse storico e culturale riconosciuti su base locale sono:

- i nuclei del centro storico, con particolare riferimento alle qualità originarie di Cerro, Caldana, S.Andrea e Cocquio;
- i complessi unitari costituiti da Ville con Parco, anche di più recente insediamento, che si pongono in luce per gli elevati livelli di qualità vegetazionale e paesistica locale;
- i cimiteri di Cocquio e Caldana;
- i resti della torre medioevale in località Torre, per la quale il PGT attua specifiche previsioni di progetto fruitivo e di valorizzazione;

Il corpo normativo del PdR interpreta le esigenze di tutela e salvaguardia formulate dal DdP.

---

### 3.3.2 LA REGOLAMENTAZIONE D'USO DELLE AREE AGRICOLE

Il PdR norma anche le modalità di uso urbanistico delle aree agricole. Attraverso la regolamentazione predisposta anche questo aspetto partecipa alla tutela della componente ambientale, di cui l'attività agricola costituisce il primo presidio territoriale.

In linea generale la programmazione urbanistica non può incidere sulle condotte agricole delle aziende.

Tuttavia si segnala come con la normativa di PdR vengano dettate regole per la localizzazione degli insediamenti agricoli, preconstituendo così un sistema di tutela dei varchi ambientali e delle componenti della Rete Ecologica Provinciale e comunale.

Le norme del PdR regolamentano inoltre le modalità di utilizzo del patrimonio edilizio presente in ambito agricolo ma non più destinato a tale funzione.

Per questi edifici è sempre ammesso l'uso residenziale e, al fine di favorire la fruizione turistica e ambientale locale, le attività ricettive diffuse indicate dall'art. 8 lett. h2 delle NTA del PdR.

### 3.4 QUADRO PROGETTUALE – IL SISTEMA INFRASTRUTTURALE.

Il PdR recepisce quanto indicato dal DdP e in raccordo con il Piano dei Servizi regola urbanisticamente le aree interessate dal sistema della mobilità. Si rimanda a questi due strumenti per una lettura dettagliata dei contenuti.

### 3.5 - ULTERIORI CONTENUTI DEL PIANO DELLE REGOLE.

#### 3.5.1 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 fornite dallo studio geologico allegato al PGT, con particolare riferimento alle "norme geologiche di piano" contenute nella "FASE DI SINTESI – VALUTAZIONE E PROPOSTE" del documento denominato "COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO", allegato quale parte integrante e sostanziale del Piano delle regole e redatto dal Dott. Geologo Marco Parmigiani.

#### 3.5.2 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.