

Comune di Pusiano
(Provincia di Como)



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

DOCUMENTO DI PIANO

RELAZIONE

A0 ■

Progettazione urbanistica:

aprile 2011

Dott. arch. Giuseppe Tettamanti *iscr. albo di Como n°. 165-A*

con

Dott. arch. Giovanna Moretti *iscr. albo di Como n°. 1984-A*

Dott. arch. Nicola Tettamanti *iscr. albo di Como n°. 2254-A*

Valutazione Ambientale Strategica V.A.S.:

Dott. arch. Giuseppe Tettamanti *iscr. albo di Como n°. 165-A*

Dott. arch. Giovanna Moretti *iscr. albo di Como n°. 1984-A*

con

Dott. arch. Marco Malinverno *iscr. albo di Como n°. 2121-A*

ADOZIONE	D.C.C. 25.10.2010 n°. 20
COMPATIBILITA' P.T.C.P.	P.D. 07.03.11 n. 03/10565
OSSERVAZIONI/APPROVAZIONE	D.C.C. 25.03.2011 n°. 11

Il Sindaco

Il Segretario Comunale

INDICE

0 - INTRODUZIONE	2
0.1 IL GOVERNO DEL TERRITORIO	2
0.2 LE ORIGINI E IL PASSATO	4
1 - ORIENTAMENTI INIZIALI	5
1.1 PREMESSE	5
1.2 QUADRO LEGISLATIVO E CONTENUTI FONDATIVI	7
1.3 IL NUOVO ASSETTO ISTITUZIONALE	9
1.4 LINEE PROGRAMMATICHE	9
1.5 PROTEZIONE ECOLOGICA ED IPOTESI DI TRASFORMAZIONE	13
2 - PROPOSTA	15
2.1 PERCORSO METODOLOGICO	15
2.2 FASE RICOGNITIVA – CONOSCITIVA	15
2.3 PRESUPPOSTI PRELIMINARI	16
2.4 FASE PROGRAMMATICA: DETERMINAZIONE OBIETTIVI	16
2.5 BENI DI INTERESSE STORICO, MONUMENTALE E PAESAGGISTICO	23
2.6 AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE FUNZIONALE E DI TRASFORMAZIONE	24
2.6.1 AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE	24
2.6.2 AMBITI DI TRASFORMAZIONE	25
2.7 TESSUTO DI COMPLETAMENTO E PROCESSO INSEDIATIVO	26
2.8 P.T.C.P. e D.d.P.	26
3 PROGETTO	27
3.1 I CONTRIBUTI DEL PROCESSO PARTECIPATIVO	28
3.2 GLI AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE FUNZIONALE (RF): INDICAZIONI DEFINITIVE	33
3.3 CONCLUSIONI	33
4 ALLEGATI	33

0 - INTRODUZIONE

0.1 IL GOVERNO DEL TERRITORIO

L'art. 117 della Carta Costituzionale come modificato dalla Legge n° 3/2001 ha in particolare sostituito il termine "urbanistica" con la locuzione "Governo del Territorio".

In attuazione di tale assunto, peraltro sulla scorta di alcune anticipazioni legislative regionali già efficaci, le più recenti proposte di riforma della Legge Urbanistica Nazionale n° 1150/42 e s.m.i., ne hanno fissato i principi fondamentali, da cui si evince che il Governo del Territorio "comprende l'urbanistica, l'edilizia, l'insieme dei programmi infrastrutturali, la difesa del suolo, la tutela del paesaggio e delle bellezze naturali, nonché la cura degli interessi pubblici funzionalmente collegati a tali materie".¹

Attesi i compiti e le funzioni dello Stato vi compaiono inoltre la ripartizione delle competenze fra Enti Pubblici Territoriali, dove, ispirandosi ai principi di sussidiarietà, differenziazione ed adeguatezza, secondo il criterio prioritario della responsabilità, "Il Comune è l'Ente preposto alla pianificazione urbanistica ed è il soggetto primario titolare delle funzioni di Governo del Territorio". Entro questo scenario, ai fini di promuovere ed assicurare il costante coinvolgimento dei cittadini "le funzioni amministrative sono esercitate in maniera semplificata, prioritariamente mediante l'adozione di atti negoziali in luogo di atti autorizzativi" ai cui procedimenti di formazione deve essere riconosciuto il diritto di partecipazione dei cittadini stessi.

Nel rispetto di tali principi la Regione Lombardia, come sopra accennato, ha percorso la riforma urbanistica di competenza territoriale, promulgando la Legge 11.03.2005 n° 12 "per il Governo del Territorio" poi successivamente modificata ed integrata sino al testo coordinato vigente.

Ne rileva sottolineare come l'articolazione attuativa pur prevedendo il livello strutturale, privo di efficacia conformativa della proprietà, e quello operativo che viceversa disciplina il regime giuridico dei suoli ai sensi dell'art. 42 della Costituzione, abbia introdotto una terza componente, più propriamente rivolta alla città pubblica.

Infatti a mente dell'art. 7 pari legge il Piano di Governo del Territorio, P.G.T., è identificato dei seguenti dati:

- | | | |
|----|-----------------------|---|
| a) | Il Documento di Piano | <u>Programmatico</u> - non conformativo |
| b) | Il Piano dei Servizi | <u>Strutturale</u> - prescrittivo solo per le aree necessarie alla realizzazione dei servizi pubblici e di interesse generale |
| c) | Il Piano delle Regole | <u>Operativo</u> - conformativo |

In conformità alle prescrizioni della L.R. 12/05 cit., relativamente al Territorio Lariano Comasco, l'Amministrazione Provinciale ha elaborato ed approvato il proprio Piano di Coordinamento (P.T.C.P.) con D.C.P. 2.08.06 n° 59 (B.U.R.L. 20.09.06 n°38).

Pertanto ai sensi e per gli effetti dell'art. 18 pari legge e della NTA del P.T.C.P. stesso, i P.G.T. ne sono assoggettati alla valutazione di compatibilità, concernente "l'accertamento dell'idoneità dell'atto" (P.G.T. oggetto di valutazione) ad assicurare il conseguimento degli obiettivi fissati nel Piano, salvaguardandone i limiti di sostenibilità previsti".

A seguito della pubblicazione dell'avviso di deposito della D.C.C, 25.10.2010 n°. 20 di adozione del P.G.T. stesso, tale procedimento è stato attivato con lettera provinciale 15.11.10 n°. 52295. cui

¹ Progetto di Legge 153/05

ha fatto seguito, previo confronto del 17.02.2011, il provvedimento dirigenziale di compatibilità 07.03.2011 n°. 03/10565, con le prescrizioni ivi dettate.

Merita inoltre sottolineare che la Regione Lombardia ha approvato il P.T.R. con D.G.R. 19.01.10 n°. 8/951 (B.U.R.L. 17.02.10 n°. 6, decorrenza dell'efficacia giuridica): il territorio comunale vi è inserito nel "sistema della montagna e dei laghi" con i rispettivi obiettivi e con gli specifici indirizzi normativi (elaborato n°. 3).

Sul punto occorre precisare come a mente dell'art. 4 L.R. 12/05 cit. concernente l'attuazione della direttiva 2001/42/CE e del D.Lgs. 152/06, al fine di assicurare un "elevato livello di protezione dell'ambiente" il comune di Pusiano ha provveduto ad attivare il processo di V.A.S. (Valutazione Ambientale Strategica) in ordine agli effetti sull'ambiente derivanti dall'azione pianificatoria del Documento di Piano.

La Regione in progressiva sequenza ha di seguito approvato gli Indirizzi Generali per condurre tale valutazione (D.C.R. 13.03.07 n. 8/351) nonché per determinare gli adempimenti procedurali (D.G.R. 27.12.07 n. 8/6420, come modificata dalla D.G.R. 30.12.09 n°. 8/10971) di cui la recente sentenza del Consiglio di Stato, dep. 12.01.11, ha pienamente attestato la legittimità, ulteriormente consolidata dalla L.R. 21.02.2011 n°. 3 art. 12.

In particolare vi si evince che i procedimenti avviati per la formazione del P.G.T. prima della data di pubblicazione sul B.U.R.L. (24.01.08) della suddetta deliberazione della Giunta Regionale si concludono secondo le disposizioni vigenti al momento dell'avvio stesso: pertanto per Pusiano rientrando in questa fattispecie non sussiste l'obbligo di applicare la disciplina dettata dalla D.G.R. 6420/07, fermo restando il rispetto del modello metodologico e organizzativo della V.A.S. riferito ai "piccoli comuni" (modello 1b).

Se da una parte quindi consegue che la acquisizione dei pareri forniti dai soggetti competenti in materia ambientale sulla proposta di D.d.P. debba effettuarsi prima dell'adozione consigliare degli atti, previa presentazione della documentazione corredata da parte dell'Autorità Procedente in occasione della 2^a conferenza di V.A.S., unitamente al Rapporto Ambientale, dall'altra tale modalità collaborativa e consultiva in ogni caso garantisce che la V.A.S. sia intesa "come processo continuo, esteso a tutto il ciclo vitale del D.d.P." esprimendo la capacità di integrare e coerenzare l'iter di pianificazione con gli obiettivi della sostenibilità:

- alle linee programmatiche dell'azione amministrativa, tradotte negli Orientamenti Iniziali del D.d.P. (tenuto conto di contributi e suggerimenti trasmessi dai cittadini a seguito della pubblicazione dell'avviso di avvio del procedimento della formazione del P.G.T.) corrisponde il Documento di Scoping ovvero definizione dell'ambito di influenza e della portata delle informazioni da includere nel Rapporto Ambientale (1^a conferenza di V.A.S.);
- alla proposta di D.d.P. (definizione degli obiettivi specifici) corrisponde il Rapporto Ambientale e Sintesi non Tecnica (2^a conferenza di V.A.S.);
- al progetto di D.d.P., come risultante dei pareri formulati dai soggetti istituzionali (in primis la Provincia) e portatori di interessi diffusi sul territorio, corrisponde il Parere Motivato predisposto dall'Autorità Competente per la V.A.S./Procedente (adozione consigliare).

Entro lo scenario sopra descritto la proposta di D.d.P. del comune di Pusiano come sostenuta dagli elaborati allegati risulta oggettivamente conforme alle disposizioni dettate dall'art. 10 bis L.R. 12/05 con specifico riferimento ai commi 3 e 4. Resta inteso comunque che il pieno espletamento delle incombenze ivi individuate può essere assicurato soltanto a compimento del processo partecipativo, concretizzato nel richiamato parere della Provincia sull'intero procedimento di V.A.S. secondo il principio della "leale collaborazione fra Enti".

Il capitolo terzo della presente relazione ne dà ampio riscontro.

0.2 LE ORIGINI E IL PASSATO

La ricostruzione storica degli avvenimenti che hanno contrassegnato nei secoli lo sviluppo di Pusiano si rivela molto complessa per la carenza di documenti specifici. Come si desume dalla relazione di P.R.U.G. sul monte Cornizzolo, il cui versante meridionale é parte integrante del territorio comunale, *“sono state rinvenute tracce di insediamenti umani del periodo mesolitico (settimo millennio a.C.). Altre deboli tracce.....sono state accertate sull’Isola dei Cipressi e nella torbiera della Camarcia.....Palafitte lungo la sponda del lago, databili all’età del bronzo (secondo millennio a.C.)”* costituiscono ulteriore testimonianza antropica.

“Le origini di queste primitive popolazioni é alquanto controversa come le presenze celtiche nella zona.....L’unico reperto archeologico di epoca romana é la strada pedemontana ancora visibile a nord dell’abitato (l’attuale via Trieste) e nel tratto est verso Cesana Brianza.....” La struttura urbana del vecchio nucleo é tipicamente medievale ed é sostanzialmente rimasto tale sino alle soglie della rivoluzione industriale post – unitaria.

A seguito della realizzazione nel 1879 della ferrovia Milano – Erba e della tramvia Como – Erba nel 1912, un certo interesse edificatorio si é manifestato in prossimità della riva del lago, con caratteri tipologici riconducibili alle ville storiche della Brianza.

Contemporaneamente si assiste al costituirsi di un importante tessuto produttivo parzialmente ancora operativo.

Una particolare citazione merita il compendio di Villa Beauharnais, il grandioso palazzo, ultimato, rispetto alla parte più storica risalente al ‘400, nel 1748 dal Marchese Francesco Carpani; in seguito esso fu completato fra il 1831 e il 1845 unitamente alla costruzione della filanda a nord ovest della villa stessa. Attualmente tutto l’insediamento é di proprietà comunale.

Riveste ulteriore interesse monumentale la chiesetta cinquecentesca di S. Maria della Neve, collocata a circa mt. 440 s.l.m., al termine della via crucis che la collega al paese.

1 - ORIENTAMENTI INIZIALI

1.1 PREMESSE

A- COORDINATE IDENTIFICATIVE

1-	SUPERFICIE TERRITORIALE	Kmq 3,23
2-	ALTEZZA m/s.l.m.	min. 260,30 max 1.194,80
3-	COERENZE	Nord- Canzo Est Cesana Brianza Ovest Eupilio Sud Lago di Pusiano (Merone–Rogeno–Bosisio Parini)
4-	DISTANZA DAL CAPOLUOGO	Km 18
5-	COMUNITA' MONTANA	Triangolo Lariano
6-	ISTRUZIONE, CULTURA E SPORT	Scuola Materna parrocchiale Scuola Primaria di primo grado Scuola Primaria di secondo grado consortile (Cesana B. Suello) sede locale Biblioteca Comunale Polisportiva oratorio Centro ricreativo sportivo (palestra, bocciodromo, campo di calcio/pallacanestro) Discipline remiere Teatro naturale all'aperto Attività balneari
7-	DIOCESI	Milano
8-	UFFICI GIUDIZIARI	Como - Erba
9-	UFFICI FINANZIARI ED ERARIALI	Erba
10-	STAZIONE DEI CARABINIERI	Lurago d'Erba
11-	COMPAGNIA GUARDIA DI FINANZA	Erba

12-	INFRASTRUTTURE DI INTERESSE SOVRACOMUNALE	Ex s.s. n° 639 – s.p. n. 42
13-	CORSI D'ACQUA PRINCIPALI	torrenti Campora , Barchet e Vignola
14-	POPOLAZIONE RESIDENTE	al 31.12.09 1.309 ab.
15-	LINEE DI PUBBLICO TRASPORTO STRADALE LACUALE	Linea C 40 Como – Erba – Lecco Linea C 49 Asso – Pusiano - Lecco econavigazione Lago di Pusiano
16-	POLIZIA URBANA	Sì
17-	VIGILI DEL FUOCO	Erba
18-	SANITA' E ASSISTENZA	Ambulatorio
20-	ASL	Como
21-	BENI CULTURALI	Palazzo Beauharnais (sede municipale), S. Maria della Neve, edificio ex pescheria;
22.-	ACQUEDOTTO E FOGNATURA	Riotorto servizi s.p.a. Valmadrera
23-	RACCOLTA DIFFERENZIATA R:S:U:	Conferimento Inceneritore Silea s.p.a. Valmadrera
24-	ASSOCIAZIONI	Sì
25-	UFFICIO POSTALE	Sì
26-	ISTITUTI DI CREDITO	Si
27-	FARMACIA	Si
28-	ECONOMIA	
	TURISMO	Strutture alberghiere 1 posti letto 6 Strutture extralberghiere 1 posti letto 20
	AGRICOLTURA	Unità locali 3
	ATTIVITA' PRODUTTIVE	Unità locali 22 Addetti 125
	ATTIVITA' COMMERCIALI	Unità locali 22 Addetti 34
	ALTRE	Unità locali 24 Addetti 94

B- SITUAZIONE URBANISTICA

* P.R.U.G. Vigente	D.G.R. 29.09.97 n° 31319
	Var. ordinaria D.G.R. 3.04.98 n° 35470
	Var. semplificata D.C.C. 27.03.05 n° 6
* P.T.R.	D.C.R. 19.01.10 n° 8/951
	Art. 17 - Ambiti di elevata naturalità oltre l'isoipsa di m. s.l.m. 800
	Art. 19 Tutela e valorizzazione dei luoghi lombardi.
* P.T.C.P.	D.C.P. 2.08.06 n° 59
	(B.U.R.L. 20.09.06 n° 38-Rete ecologica)
* P.T. "Parco regionale Valle del Lambro"	D.G.R. 28.07.00 n°. 7/601 rettificata con D.G.R. 09.11.01 n°. 7/6757
* S.I.C. Lago di Pusiano	D.P.R. 357/97, D.G.R. 7/14106/2003
	Dir. 92/43 CEE
* Vincolo paesistico	Tutto il territorio comunale D.M. 28.04.71 ex lege 1497/39 sost. D.Lgs. 42/04

C- ATTI PRELIMINARI

* Avvio del procedimento	Avviso 21.09.2005
* Riapertura	Avviso 21.09.2007
* Incarico per formazione P.G.T.	D.G.C. 18.04.07 n°. 20
* Incarico per redazione V.A.S.	D.G.C. 17.10.07 n°. 44
* Individuazione autorità competente per la V.A.S. e avviso di procedimento	D.G.C. 21.01.09 n°. 1
* 1° conferenza di VAS	03.06.2009
* 2° conferenza di VAS	13.05.2010

1.2 QUADRO LEGISLATIVO E CONTENUTI FONDATIVI

La L.R. 11.03.05 n° 12 "Legge per il Governo del Territorio" entrata in vigore il 31.03.2005 e successivamente integrata e modificata (L.R. 20/05, L.R. 6/06, L.R. 12/06, L.R. 24/07, L.R. 04/08, L.R. 05/09 L.R. 7/10, L.R. 03/11), costituisce il nuovo Testo Unico regionale per l'urbanistica, l'edilizia e la sostenibilità ambientale configurando un rinnovato sistema di pianificazione territoriale. Tenuto conto degli adempimenti cui la regione ha ottemperato per definire indirizzi, criteri e modalità utili alla redazione degli atti costituenti il nuovo strumento urbanistico comunale, il Comune di Pusiano ne ha attivato, ai sensi dell'art. 26 pari legge, l'avvio del procedimento di adeguamento del P.R.U.G. secondo le incombenze prima elencate.

Come si evince dai contenuti del Disciplinare d'Incarico, il P.G.T. definisce l'assetto dell'intero territorio comunale attraverso le seguenti componenti, rispettivamente riscontrate negli artt. 8, 9 e 10 L.R. 12/05 cit., come richiamati dall'art. 10 bis "Disposizioni speciali per i Comuni con popolazione inferiore o pari a 2.000 abitanti" aggiunto con la L.R. 14.03.08 n° 4:

a. Il Documento di Piano

- b. Il Piano dei Servizi
- c. Il Piano delle Regole

Entro un disegno unitario di pianificazione (par. 1.3 D.G.R. 29.12.05 n° 8/1681 “Modalità per la Pianificazione Comunale”) esse interpretano la fase programmatica, quella strutturale e quella operativa del processo, dove gli obiettivi strategici di sviluppo e di tutela del patrimonio comunale, attraverso l’individuazione della “città pubblica”, intesa come sistema organico di servizi e reti infrastrutturali, devono dotarsi di adeguate regole d’intervento per meglio coinvolgere le risorse territoriali disponibili, pubbliche e private, verso indirizzi attuativi ampiamente condivisi e compatibili con il P.T.C.P. vigente, verificandone la sostenibilità ambientale e la qualità paesistica nel contesto previsionale complessivo.

Più in particolare il P.G.T. si pone come strumento complesso, di cui i succitati momenti rappresentano le articolazioni di un unico atto procedimentale, fondato su una concezione unitaria e coordinata del processo di pianificazione, non solo locale, ma fortemente caratterizzato da obiettivi coordinati di livello sovra comunale.

Le direttive e gli scenari territoriali costruiti a partire dal quadro conoscitivo a corredo del Documento di Piano debbono essere coerentemente garantiti e tradotti dal Piano delle Regole in termini normativi delle azioni operative, nonché rivolti alle attrezzature pubbliche o di interesse generale nel contesto del Piano dei Servizi², incentivando le dovute e reciproche sinergie di riequilibrio territoriale fra le varie tipologie insediative e di protezione naturale.

Sotto il profilo metodologico e contenutistico sarà innanzitutto necessario accertare le condizioni di efficienza dei servizi pubblici e di interesse generale esistenti ed il loro utilizzo con l’obiettivo di precisare la politica degli interventi da programmare nel periodo di efficacia, al fine di assicurarne, a supporto delle funzioni insediate e previste, una idonea dotazione globale comprensiva di corridoi ecologici e del verde di connessione fra il compendio rurale e quello edificato, nonché una razionale distribuzione sul territorio comunale, dimostrandone l’idoneo livello qualitativo in termini di fruibilità, accessibilità e fattibilità, secondo la nuova concezione di ottimizzazione prestazionale che la Legge Regionale 12/05 ha loro conferito.

L’identificazione di Comune di interesse ricettivo determina altresì l’incombenza di monitorare i suddetti obiettivi anche sui fabbisogni espressi dalla popolazione fluttuante che quotidianamente gravita sul sistema urbanizzativo locale, per motivi di soggiorno e turismo suscitandone, ove necessario la previsione di componenti aggiuntive, ai fini di una ospitalità/accoglienza sempre più qualificata.

Inoltre tale organigramma si è già confrontato con i suggerimenti e le proposte presentate da cittadini singoli o associati a seguito dell’emanazione del pubblico avviso di avvio del procedimento per la formazione degli Atti di P.G.T.

Si farà carico altresì di acquisire, tramite consultazioni, il parere delle parti sociali ed economiche prima dell’adozione degli atti medesimi, nel quadro della conduzione del processo partecipativo congrua con la struttura socio-economica locale e sovra locale: il sistema lago.

A tale proposito, contestualmente alla fase programmatica del Documento di Piano è stata attivata la Valutazione Ambientale Strategica con l’intento di garantire un fattivo rapporto dialettico fra i due processi (pianificatorio e valutativo) affinché la nascente stretta integrazione e complementarietà possa assicurare una effettiva sostenibilità ambientale alle scelte di Piano, monitorandone alla fase attuativa e gestionale, gli impatti significativi sull’ambiente stesso ed introducendo, se del caso, le opportune mitigazioni- correttivi (direttiva CE 2001/42; D.Lgs. 152/06; D.G.R. 22.12.05 n° 8/1563, D.C.R. 13.03.07 n° 8/351, D.G.R. 27.12.2007 n° 8/6420, D.G.R. 30.12.2009 n° 8/10971 e s.m.i.).

² Sulla scorta dell’edizione adottata con D.C.C. 05.04.06 n°. 9 ex art. 25 L.R. 12/05.

1.3 IL NUOVO ASSETTO ISTITUZIONALE

L'azione politico/amministrativa riconducibile al mandato in essere si fonda innanzi tutto sui contenuti dell'art. 3, secondo comma D.Lgs. 267/2000 " il Comune è l'Ente locale che rappresenta la propria comunità, ne cura gli interessi e ne promuove lo sviluppo", sulla base del nuovo assetto delle competenze e delle funzioni fondamentali degli enti territoriali (Comune, Provincia ecc.) introdotto dalla riforma del titolo V della Carta Costituzionale (artt. 117 e 118) con particolare riferimento al principio di sussidiarietà.

Al Comune è pertanto riconosciuta importanza prioritaria nell'organizzazione istituzionale dello Stato, sotto il profilo della "responsabilità assunta" che trova fertile terreno di sperimentazione ad esempio nell'attuale fase storica di passaggio dalla concezione autorizzatoria verticistica e delegata del P.R.U.G. a quella della circolarità (tecnico/giuridico procedimentale) interistituzionale orientata a conseguire la decisionalità diretta dell'Ente locale periferico.

1.4 LINEE PROGRAMMATICHE

Entro siffatto scenario la collocazione di Pusiano alla base della penisola lariana affacciata alla sponda settentrionale del lago omonimo sul confine occidentale della provincia, ne pone la centralità nel compendio territoriale di appartenenza quale recapito strategico dei transiti e delle occasioni di scambio socio-economico e culturale lungo la direttrice est-ovest pedemontana, ai fini di favorire la crescita delle popolazioni coinvolte coniugata alla riqualificazione delle peculiarità proprie dell'identificazione storica ed all'ottimizzazione e salvaguardia delle risorse paesistiche ed ambientali: il quadro cui commisurare orientamenti e scelte è quello della sostenibilità e della compatibilità.

Sotto questo profilo il nodo principale è rappresentato dalla risoluzione dell'attuale assetto infrastrutturale imperniato sul tracciato intraurbano della S.S. n°. 639 e sulle connessioni ivi esercitate dalla S.P. n°. 42 verso Eupilio e la Valassina.

Le novità sul punto recentemente intervenute consistono nella definizione delle fasi progettuali di verifica di incidenza e di valutazione di impatto (Decreto Regionale dir. gen. territorio e urbanistica 15.03.09 n. 4827) ai fini dell'avvio delle procedure operative connesse alla cantierizzazione dell'opera, concepita per gran parte in galleria (62% dei km. 2,2 previsti).

L'attuale sedime, con il suo considerevole corredo di flussi di traffico pari a ad una media giornaliera (tutte le direzioni) di 17.892 automezzi, di cui 1.801 pesanti, rilevata dal Settore Viabilità della Provincia di Como nel periodo 19/29.10.2005 impedisce ogni osmosi fra l'agglomerato urbano ed il lago, inibendo le potenzialità fruttive di tale prerogativa ambientale.

Il riassetto urbanistico e la riqualificazione dell'offerta paesistica, oltre alla ottimizzazione infrastrutturale dell'intero compendio comunale è pertanto inscindibilmente legato alla realizzazione della citata variante stradale. Si potrà di conseguenza attivare il reale ripensamento del futuro sviluppo di Pusiano inteso come ambito territoriale unitario dall'entroterra montano allo specchio lacuale, sfruttando finalmente quella esposizione naturale privilegiata (rispetto agli altri comuni rivieraschi) che la candidano a fungere da "sorgente attrattrice di eventi ed occasioni" (economiche, socio-culturali, sportive, ricreative, ricettive ecc.) ora forzatamente impedita dal tracciato viario in argomento.

La sua riconduzione ad asse della mobilità locale è inoltre in grado di suscitare una organizzazione infrastrutturale che consenta la ridefinizione del raccordo con la S.P. n°. 42 verso Eupilio e la direttrice del Segrino, peraltro tangente al centro urbano consolidato. Entro questa visione le

tematiche cui indirizzare la progressiva configurazione di uno sviluppo territoriale sostenibile, sono rinvenibili nelle peculiarità appresso sinteticamente descritte:

1. Comparto di Villa Beauharnais

La centralità dell'immobile rispetto non solo alla matrice storica originaria, ma soprattutto come "identificazione civica dell'appartenenza" per l'intera cittadinanza pusianese, si consolida attorno alla ricucitura con l'affaccio a lago, determinata dalla retrocessione di via Mazzini a rango di strada locale.

A partire da tale presupposto le componenti di arricchimento ed integrazione delle funzioni pubbliche già presenti si identificano nell'allestimento della sede per le attività municipali (trasferite da Via Montandon) inaugurata il 20.12.09, nella riorganizzazione della foresteria in funzione della promozione di un centro studi internazionale legato da una parte alle discipline sportive remiere e dall'altra all'articolazione culturale ricreativa delle manifestazioni attivate presso il "*teatro naturale all'aperto*" ricavato nella cava dismessa a monte del paese.

La riappropriazione del rapporto con il lago introduce un rinnovato interesse nei confronti dell'edificio ex pescheria, cui sollecitare un intervento di restauro e riqualificazione suscettibili di configurare un uso ristoro-ricettivo.

A tale proposito giova ricordare la realizzazione di due pontili d'attracco, il primo a servizio delle imbarcazioni del canottaggio, il secondo riservato al battello turistico a trazione elettrica. Con simile dotazione la visitabilità dell'agglomerato urbano nel sito a maggior caratterizzazione strategica (paesistica e fruitiva) può tradursi, con impatto zero, da circostanza occasionale e saltuaria a recapito fisso dell'itinerario di riscoperta della memoria storico-paesistica dello specchio d'acqua.

2. Compendio ex cava cementeria – teatro all'aperto

Il legame lago-monte, mediato anche simbolicamente dalla imponente presenza del complesso immobiliare di villa Beauharnais, merita un'adeguata riqualificazione infrastrutturale ed integrazione funzionale al fine di sottrarre all'attuale precarietà il connettivo di collegamento e di assicurare al calendario degli spettacoli teatrali nell'invaso naturale una stagione ricca di appuntamenti prestigiosi attraverso l'apprestamento di adeguate strutture di servizio amministrativo, informativo e di assistenza e divulgazione culturale, nonché ristoro-ricettivo. In tal modo andrebbe a completarsi il disegno di forte caratterizzazione e unicità culturale che identifica le componenti fondative:

- nella organizzazione del citato centro studi internazionali,
- nel teatro naturale all'aperto quale recapito delle testimonianze sceniche e degli spettacoli per il grande pubblico,
- nelle dotazioni dei servizi di foresteria come disponibilità all'accoglienza ed all'ospitalità entro uno scenario paesistico di alto valore ambientale aperto sul lago e sulle visuali di ampio orizzonte verso la Brianza, e le Prealpi lecchesi.

L'andamento morfologico dei luoghi collocati a valle del filare dei platani lungo la strada di accesso appalesa una oggettiva idoneità a detta fruibilità comprensive delle dotazioni a parcheggio preposte ad assorbire le esigenze insorgenti dagli afflussi richiamati dalle manifestazioni teatrali in cartellone. A proposito di accessibilità, la via alla cementeria, per caratteristiche geometriche e passo può sostenere agevolmente flussi di traffico unidirezionali, fatta salva la necessità di razionalizzare l'immissione da via Martinelli (S.P. n°. 42). Ne deriva l'opportunità di assoggettare ad un intervento di adeguamento funzionale e di prolungamento il tracciato esistente

che si stacca dalla via medesima all'altezza dello sbocco di via Cazzaniga per salire a nord sino a completare un anello viabilistico, atto a superare ogni situazione di incrocio veicolare lungo tutto il percorso

Resta inteso che il reperimento delle risorse necessarie per la copertura finanziaria del suddetto adeguamento urbanizzativo comporta l'opportunità di formalizzare criteri compensativi con i proprietari delle aree coinvolte entro tipologie di programmazione attuativa che assicurino il perseguimento dei descritti benefici polifunzionali generali contestualmente all'espletamento in loco di predefiniti diritti edificatori commisurati alla consistenza delle ricadute di pubblica utilità e godimento.

3. **Riconoscimento e riattivazione dei percorsi pedonali infracomunali e intercomunali esistenti**, di gronda e di crinale, preposti al recupero degli itinerari escursionistici di importanza storico e vedutistica intesi al riconoscimento di tracciati guida paesistici (es. S. Maria della Neve, Cornizzolo ecc.) e delle strutture originarie del paesaggio agro forestale.
4. **Perimetrazione di ampie zone di protezione ambientale, tutela paesistica e riqualificazione naturalistica**, con compiti di ammortizzazione degli equilibri insediativi ed ecologici, ma anche di riscoperta e valorizzazione delle testimonianze più significative della tradizione antropica locale; tale adempimento risponde ai contenuti dell'art. 10bis, quinto comma, L.R. 12/05 in ordine all'identificazione dei corridoi ecologici e del verde di connessione fra il territorio rurale e quello edificato.

Entro questo scenario il quadro cui confrontare la fondatezza di orientamenti e scelte è, come sopra accennato, quello della sostenibilità e della compatibilità degli indirizzi programmatici di crescita socio-economica e culturale della popolazione con gli obiettivi di ottimizzazione e salvaguardia delle peculiari risorse paesistiche ed ambientali riconducibili ai caratteri storico-identificativi del territorio coinvolto.

A tale proposito giova ripensare a Pusiano come cerniera essenziale del sistema relazionale fra i laghi briantei e l'entroterra montano culminante nel S. Primo.

La nuova concezione di "Governo del Territorio" (in luogo della tradizionale "disciplina urbanistica") introdotta dalla L.R. 12/05 cit., ha peraltro ufficialmente riconosciuto la componente ambientale quale parte sostanziale del processo di pianificazione.

Ne consegue che, sulla scorta delle prescrizioni sovraordinate impresse in materia dal P.T.C.P. (rete ecologica articolata nelle tipologie di tutela progressivamente elevata: zona di tampone di 1° livello, sorgenti biodiversità, massima naturalità, parco regionale), i limiti di espansione della superficie urbanizzata debbano innanzi tutto discendere da tale scenario, tenuto debitamente conto del consumo di suolo connesso al P.R.U.G. vigente (9,96%) rispetto alla superficie totale amministrata (mq. 3.230.000) nonché del relativo indice (classe A- 6%), come calcolati applicando il disposto dell' art. 38 NTA del P.T.C.P. cit. ("limiti ammissibili di espansione"). (**all. A**).

Inoltre questi limiti, a prescindere dalle potenzialità certificate, (mq. 19.311 da potersi utilizzare nelle zone di rete ecologica) debbono confrontarsi con lo stato di attuazione del P.R.U.G. stesso, con le condizioni urbanizzative primarie e secondarie connesse al sistema della cosiddetta "città pubblica", e con il livello attrattivo che il settore ricettivo esercita sulle utenze fluttuanti.

Entro il suddetto quadro generale occorre nel contempo collocare e valutare le aspettative dei cittadini, attraverso i contributi ed i suggerimenti pervenuti al protocollo comunale, a seguito dell'avvio del procedimento di formazione del P.G.T., ma anche le risultanze del processo partecipativo che coinvolge le parti sociali ed economiche unitamente ai soggetti portatori di interessi diffusi sul territorio.

Da tutte le suesposte ragioni, pur sinteticamente espresse, emergono le prerogative fondanti delle linee programmatiche di Governo del Territorio, parte integrante del Documento di Piano:

- 1- Consolidamento della struttura urbana di Pusiano nel compendio geografico dei Laghi Briantei quale luogo dell'accoglienza e dell'ospitalità.
- 2- Ricerca delle politiche di privilegio ed incentivo della residenzialità permanente e della ricettività alberghiera.
- 3- Valorizzazione delle peculiarità storico/naturalistiche e panoramiche del paesaggio inteso come sorgente di percezione (...che cosa vedo da...) ed al tempo stesso recapito vedutistico (...da dove sono visto...), tenuto conto della specificità morfologica e simbolica dei siti.
- 4- Contenimento della trasformazione territoriale entro limiti fisicamente sostenibili e funzionalmente compatibili, comunque con l'intento di privilegiare benefici pubblici diffusi e conseguentemente di perseguire il miglioramento degli standard civili riconducibili al comfort abitativo singolo e sociale.
- 5- Recupero del patrimonio edilizio esistente con particolare attenzione ai nuclei di antica formazione, alla loro fisionomia identificativa e caratterizzazione tipologica/compositiva, ai beni architettonici/culturali ed alla compattezza della tessitura urbana, nonché alla conservazione dei manufatti "minori" (cascine, terrazzamenti, ecc.) quali testimonianze significative della tradizionale attività rurale e di presidio antropico.
- 6- Tutela paesistica ambientale attraverso la valorizzazione della rete ecologica locale e sovralocale e delle infrastrutture riservate alla mobilità protetta nel quadro della riscoperta di itinerari didattico/naturalistici e di cono ottico/percettivi di ampio affaccio, di cui il tracciato verso la chiesa di S. Maria della Neve rappresenta a proposito una suggestiva dotazione scenografica ed una favorevole esposizione al soleggiamento.
- 7- Ripristino e valorizzazione delle attività primarie agrario-forestali e lacuali anche amatoriali attraverso il potenziamento della multifunzionalità ed articolazione dell'indotto agricolo compatibile (turismo rurale, escursionistico, di svago ecc.), finalizzati a coniugare la presenza dell'uomo con la prevenzione del degrado e dei rischi di dissesto.
- 8- Conferma e presidio del settore produttivo secondario (ai sensi degli artt. 8 e 54 N.T.A. del P.T.C.P.), favorendo processi di riconversione di complessi dismessi o contrassegnati da attività incompatibili con il compendio di appartenenza, comunque finalizzati alla diversificazione e crescita dei livelli occupazionali. Consolidamento del settore produttivo-terziario attraverso la limitazione dimensionale delle medie strutture di vendita (max 800 mq.) ed il presidio delle unità di vicinato.
- 9- Ottimizzazione strutturale e fruitiva del teatro all'aperto coinvolgendo nell'interesse alla piena funzionalizzazione agli eventi culturali ricreativi anche la parte pertinente al Comune di Eupilio, attraverso la più ampia azione di coordinamento intercomunale e superiore.
- 10- Potenziamento della econavigazione sull'intero specchio lacustre (competenza comasca, lecchese e del parco regionale), come specifico e originale supporto all'opzione turistica e delle attività remiere di rango professionistico anche di recapito internazionale.

- 11- Razionalizzazione del sistema della viabilità per conseguire la selezione dei flussi di traffico in coerenza con il progetto di realizzazione della variante s.s. 639 e per restituire all'accessibilità urbana la maglia viaria interstiziale

Rileva sottolineare che le suddette linee programmatiche sono coerenti con gli obiettivi del P.T.R. cit. ivi proposti per il “sistema territoriale della montagna e dei laghi” secondo le indicazioni e le disposizioni dettate dagli artt. 17 “Tutela paesaggistica degli ambiti di elevata naturalità” e 19 “Tutela e valorizzazione dei laghi lombardi” della normativa paesistica regionale.

In generale:

- l'obiettivo ST4.1 – Centri storici - è riscontrato al punto 5
- l'obiettivo ST4.2 – Percezione dal lago - è riscontrato al punto 3
- l'obiettivo ST4.4 e ST4.5 – Mezzo di trasporto privato e aree di sosta - sono riscontrati al punto 11
- l'obiettivo ST4.6 – Sicurezza del territorio - è riscontrato ai punti 2 e 7
- l'obiettivo ST4.7 – Promozione dello sviluppo turistico - è riscontrato ai punti 1, 6, 7, 9 e 10.

1.5 PROTEZIONE ECOLOGICA ED IPOTESI DI TRASFORMAZIONE

Poiché il Comune di Pusiano ha una popolazione inferiore a 2.000 abitanti (1.309 al 31.12.2009), ai fini della formazione del P.G.T. si applica la disciplina dettata dall'art. 10 bis L.R. 12/05 come introdotto dalla L.R. 4/08 cit.

Con particolare riferimento al Documento di Piano, vi si evince che la definizione del quadro conoscitivo del territorio comunale e del suo assetto complessivo (urbano, extraurbano, agro-forestale, paesistico, infrastrutturale, idrogeologico, ecosistemico, storico /monumentale/ naturalistico/ architettonico ecc.) debba “considerare” le previsioni derivanti dalla programmazione territoriale di “livello sovraordinato”, proponendone quelle modifiche ed integrazioni che si ravvisano necessarie.

Infatti l'art. 11 N.T.A. del P.T.C.P., recante il dispositivo della rete ecologica, riconosce al quarto comma che la loro classificazione ed estensione “potrà essere meglio precisata da parte degli strumenti urbanistici comunali”.

Nel caso in specie, detta operazione si è concentrata sostanzialmente sulla verifica puntuale di coerenza rispetto alle previsioni del P.R.U.G. vigente apportando le dovute rettifiche ai sensi dell'art. 58 secondo comma pari N.T.A., limitando nel contempo le potenzialità di trasformazione a porzioni intercluse fra comparti azionati già contemplati dal P.R.U.G. vigente.

Si prevede inoltre un'estensione della rete ecologica stessa per sottrarre a potenzialità edificatorie sedimi ritenuti imprescindibili come componenti organiche di peculiarità paesaggistiche ad elevato grado di sensibilità vedutistico/morfologico/strutturale, ancorché ricomprese nell'ambito urbanizzato del P.T.C.P. cit.

Con riferimento agli indirizzi di tutela coerentemente derivanti dalla descritta impostazione degli intenti programmatici, le ricognizioni già effettuate sulla conformazione geomorfologica e paesistica del territorio comunale entro l'ambito geografico in esame hanno consentito di identificarne i seguenti comparti ambientalmente significativi:

--La lingua spondale che si conclude a est con la zona umida condivisa con Cesana Brianza, mentre ad est fronteggia l'Isola dei Cipressi.

--Il compendio monumentale di palazzo Beauharnais e le relative pertinenze a valenza fruitiva pubblica.

--L'impianto naturale del teatro all'aperto come nodo strategico lungo il percorso di risalita lago-monte.

Il quadro nascente da siffatti e prioritari interventi di tutela, confortato e completato dai principali con percettivi di vertice esterno e dalle visuali di ampio orizzonte panoramico riscontrabili presso i belvedere locali suscettibili di diffusa frequentazione e fruizione, conferma le cennate modeste attitudini alla trasformazione insediativa in localizzazioni integranti il tessuto urbano consolidato, opportunamente defilate, peraltro, rispetto alle suddette direttrici di maggiore sensibilità paesistica.

Sotto il profilo quantitativo, pur considerando la oggettiva esiguità della superficie ammissibile dell'espansione, come prima riscontrato (mq. 19.311), potenzialmente collocabile entro la rete ecologica provinciale, a fronte di aree non urbanizzate pari comunque al 90,04% dell'intero territorio comunale, l'orientamento dell'azione amministrativa non persegue l'obiettivo del totale esaurimento di detta potenzialità, preferendo valutare gli aspetti dimensionali con rigorosa verifica di sostenibilità ambientale ed urbanizzativa affinché le opportunità insediative possano attribuire al bilancio costi-benefici effetti positivi per la comunità locale.

Tale è il significato applicativo del principio della compensazione territoriale che il Comune di Pusiano intende sperimentare; questo percorso vuole infatti ribadire che superfici suscettibili di edificazione, ancorché ridotte, debbano comportare indici di densità edilizia finalizzati ad impedire concentrazioni volumetriche contrastanti con le peculiarità paesistiche dei luoghi.

2 - PROPOSTA

2.1 PERCORSO METODOLOGICO

Nel precedente capitolo sono stati elencati gli atti preliminari finalizzati alla formazione del P.G.T., avviati con la pubblicazione dell' avviso 21.09.07 integrativo del precedente 21.09.05.

In esito a tale iniziativa pervennero 26 "suggerimenti e proposte" da parte di soggetti interessati, a mente dell'art. 13, secondo comma, L.R. 12/05 cit. cui aggiungere ulteriori contributi successivamente forniti.

Previa emanazione di apposito pubblico avviso il 26.05.09, fu tenuta il 3 giugno 2009 la 1^ Conferenza di V.A.S. (Documento di Scoping) concernente gli orientamenti iniziali del presente documento, al cui verbale si rimanda per gli aspetti formali.

ARPA, Dipartimento di Como ha inoltre trasmesso il proprio contributo con accompagnatoria 3.06.09 prot. 74267.3.1.3.

Con la seconda conferenza di V.A.S. (incentrata sul Rapporto Ambientale e relativa sintesi non tecnica) indetta per il 13.05.2010, si conclude la fase propositiva del Documento di Piano cui seguirà quella progettuale, consequenziale agli esiti ivi riscontrati. Il terzo capitolo ne illustrerà i contenuti e i termini finalizzati al provvedimento consigliare di adozione.

2.2 FASE RICOGNITIVA – CONOSCITIVA

A corredo dei descritti orientamenti iniziali (1° VAS) sono allegate tavole grafiche riconducibili:

1) alla componente di ricerca ed indagine

- L'inquadramento territoriale: coordinate sovracomunali e comunali in varie scale di rappresentazione cui riferire il luogo di Pusiano lungo la direttrice pedemontana dei Laghi Briantei di appartenenza (A1.1 – A1.2 – A1.3 – A1.4 – A1.5. – A1.6 – A1.7);
- La pianificazione sovraordinata:
 - Piano Territoriale Regionale (P.T.R.): territorio comunale suddiviso in "Paesaggi della montagna e delle dorsali", e "Paesaggi dei Laghi insubrici"; ambiti di elevata naturalità (oltre l'isoipsa di mt. s.l.m. 1.000).
 - Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.): ambito territoriale omogeneo "Triangolo Lariano", unità di paesaggio n°. 24 "fascia dei laghi Briantei", Rete Ecologica (Sorgenti di Biodiversità di 1° livello, massima naturalità, corridoi ecologici di 1° livello, Parco regionale, zone tampone di 2° livello).
 - Piano Parco Regionale Valle del Lambro.
- La vincolistica: fattibilità geologica, rispetto cimiteriale, disposizioni "ope legis" (A3);
- L'analisi dei fenomeni territoriali: urbanizzazioni infrastrutture e mobilità, P.R.U.G. vigente: stato di attuazione, verifica uso del suolo, evoluzione insediativa (A4.1 – A4.2 – A4.3 – A4.4);
- L'Indagine storico – paesistico – ambientale: struttura morfologica e tipologica del paesaggio, naturalità, criticità, vulnerabilità; classificazione paesistica (A5.1 – A5.2 – A5.3).

Esse descrivono sistematicamente le componenti fondamentali dei fenomeni territoriali locali quali la consistenza insediativa, le destinazioni funzionali, le dotazioni urbanizzative, le

emergenze storico ambientali, il paesaggio naturale, il sistema idrogeologico, le testimonianze antropiche ed agrocolturali.

2) alla componente di indirizzo

- Processo partecipativo: istanze dei cittadini (P1.1)
- Sintesi propositiva: linee programmatiche ed orientamenti iniziali (P3.1)

La tavola A4.1 illustra in particolare lo stato di attuazione del P.R.U.G. vigente.

Come si evince dal paragrafo 1.1 B della presente relazione a far tempo dal conseguimento dell'efficacia giuridica (D.G.R. 29.09.97 n° 31319) esso ha subito una modifica ordinaria (assoggettata ad approvazione regionale) ed una semplificata (assoggettata ad approvazione comunale). La capacità insediativa teorica globale di piano è commisurata a 1.917 abitanti.

In sede di 2^ conferenza VAS si completa la documentazione con gli elaborati elencati nell'allegato B.

2.3 PRESUPPOSTI PRELIMINARI

L'avvio del procedimento di formazione del P.G.T. ha suscitato l'interesse della comunità locale (26 i contributi trasmessi) attraverso una serie di incontri istituzionali. A tale proposito è stata acquisita la consapevolezza che la delimitazione dell'ambito urbanizzato (mq 321.847 pari al 9,96%) rispetto alla parte restante del territorio comunale (mq 2.908.153 pari al 90,04%), ai fini della definizione della classe di consumo del suolo (Classe A 0- 10%) e del conseguente calcolo dei limiti ammissibili di espansione (6,00% dell'area urbanizzata pari a mq 19.311), rappresenta una soglia mera soglia di riferimento in ordine alle modifiche di destinazione funzionale prospettate.

Questa situazione ha indotto la necessità di promuovere analisi ambientali di dettaglio per esprimere limiti di edificabilità coerenti con le peculiarità geomorfologiche, paesistiche e scenografiche del territorio comunale ma anche insediative oltre la oggettiva indicazione cartografica della rete ecologica provinciale.

Ciò ha innervato il percorso di approccio alle prerogative fondanti e irrinunciabili del programma di Pianificazione, come elaborato e presentato in occasione della 1^ conferenza di V.A.S. (capitolo 1 della presente relazione; tav. P3.1).

2.4 FASE PROGRAMMATICA: DETERMINAZIONE OBIETTIVI

Il Piano dei Servizi adottato, aveva già delineato, sulla scorta della verifica dello stato di attuazione del P.R.U.G. vigente e delle peculiarità storico-culturali e paesistico-territoriali riscontrate, gli obiettivi generali e gli indirizzi strategici dell'azione amministrativa cui ricondurre iniziative di programmazione concertata.

La odierna rilettura consente di coglierne il significato di anticipazione coerente con le attuali direttive pianificatorie.

Entro questo scenario rielaborativo, avviato immediatamente dopo l'entrata in vigore della L.R. 12/05 cit., corre l'obbligo di riprendere i contenuti delle "linee programmatiche" come esposte al terzo paragrafo del capitolo "Orientamenti iniziali" del presente documento, tenuto conto dell'apporto propositivo recato dal suddetto assetto urbanistico.

La struttura urbana di Pusiano che all'inizio del XX.mo secolo si identificava ancora sostanzialmente con il nucleo di antica formazione e il compendio della villa Beauharnais, si è progressivamente esteso a nuove aree per il soddisfacimento dei fabbisogni residenziali e per quelli produttivi.

Ciò testimonia innanzitutto la natura fisiologica della trasformazione socio-economica che Pusiano ha subito a partire dagli anni cinquanta, soprattutto in conseguenza della collocazione strategica del territorio comunale lungo la direttrice est – ovest Como – Lecco (S.S. 639) e quella settentrionale verso Eupilio e la Valassina (S.P. n°. 42).

In questo contesto Pusiano denota un andamento demografico sostanzialmente in crescita a partire dal 1999, dopo un periodo altalenante decorrente dal 1968.

In particolare se dal 1951 al 1968 la popolazione residente aumenta da 820 a 964 abitanti pari ad un incremento del 17,56% (1,03% annuo), dal 1968 al 1977 essa sale a 1.067 unità pari al 10,68% (1,19% annuo). Nel periodo successivo (1977-1980), il tasso di sviluppo annuale scende sino a 1.053 abitanti pari al -1,31% (-0,44% annuo).

Poi la precedente tendenza demografica si inverte definitivamente: nel periodo 1980-2005 l'incremento di 203 unità corrispondente ad un valore annuo medio dell'1,28% consolidando l'andamento positivo; limitatamente agli anni più recenti (1999 – 2005) l'aumento della popolazione da 1.114 a 1.256 unità spinge il tasso annuo ad un significativo 2,12%, valore mai raggiunto in passato; nell'ultimo quadriennio (2005-2009), pur confermando il fenomeno positivo, il valore di crescita si normalizza all'1,05% annuo (da 1.256 a 1.309 abitanti).

Ne emerge un indice di riferimento medio di 1,59%.

Infatti la struttura economico - produttiva del paese soprattutto terziaria, è sostanzialmente concentrata lungo il tratto urbano della S.S. n°. 639 ed in corrispondenza del centro storico. Ivi gravitano anche le due strutture ricettive locali (pari ad una offerta complessiva di 26 posti letto). Sul punto rileva sottolineare che otto sono le associazioni operanti sul territorio comunale con intenti artistico culturali, sportivi e ricreativi: Volo libero parapendio, Promoterre, Canoa Kajak, Firlinfeu, L'immagine, Polisportiva Oratorio, Comitato S. Maria, Pensionati.

Siffatto dinamismo civico coinvolge anche la stessa municipalità tenuto conto che partecipa a dieci convenzioni per la gestione dei servizi, intercomunali o di iniziative socio-assistenziali, nonché in qualità di socio azionario della SILEA S.p.a. e della Rio Torto Acqua Servizi S.p.a. di Valmadrera unitamente ad altri comuni lecchesi.

Entro il compendio geografico della bassa Valassina transprovinciale, Pusiano interpreta in ogni caso un ruolo storicamente strategico nel sistema relazionale intercorrente fra le popolazioni locali e la residenzialità o la presenza fluttuante, che contribuisce alla tipicità degli scambi economici e culturali tradizionalmente fondati sulla qualità dell'accoglienza e dell'ospitalità.

Sotto questo profilo Pusiano lamenta tuttavia una modesta offerta ricettiva con il 14% dei posti letto ivi disponibili, come si evince dal seguente prospetto:

Comuni Rivaschi	Esercizi alberghieri		Extra alberghieri		Totale	%
	N° letto	Posti letto	N°	Posti		
Pusiano	1	6	1	20	2 26	14
Merone	2	90	-	-	2 90	50
Eupilio	-	-	1	4	1 4	2
Bosisio Parini	2	61	-	-	2 61	34
Rogeno (Lc)	-	-	-	-	- -	-
Cesana Brianza (Lc)	-	-	-	-	- -	-
TOTALE	5	157	2	24	7 181	100

L'apporto locale deve pertanto svilupparsi ulteriormente come importante presenza strutturale della filiera economica ristoro-ricettiva e dell'indotto complementare alla quale si intende promuovere un più consistente affiancamento della c.d. economia della cultura e della conoscenza, oltre che dell'artigianato e dei servizi connessi, soprattutto entro il compendio dei laghi Briantei, ricco di potenzialità.

Occorre peraltro aggiungere che il settore ricettivo è completato dalla disponibilità delle cosiddette "seconde case" che da sempre identificano un fenomeno fruttivo (la villeggiatura) sufficientemente diffuso nel paese.

Con riferimento ai censimenti relativamente a Pusiano, tali dotazioni hanno denotato un notevole incremento, assoluto e percentuale, nel decennio '81-'91 aumentando sensibilmente nel decennio successivo sino a rappresentare una quantità comunque superiore al 20% delle stanze esistenti, come si può evincere dal quadro sopra riportato:

Pusiano

Censimenti	STANZE						ABITANTI	
	Occ.	%	non occ. (2)	%	% (2/1)	TOT (1)	n°.	%
1971	966	-	152	-	13,59	1.118	927	-
1981	1.339	38,61	129	-15,13	8,79	1.468	1.060	14,35
1991	1.857	38,68	182	41,00	8,93	2.039	1.158	9,24
2001	1.905	2,58	487	+167,58	20,35	2.392	1.166	0,69

Considerando il decennio '91-'01, al modesto incremento di stanze occupate (48; +2,58%) ed all'irrilevante aumento di abitanti (8, 0,69.%) corrisponde una più marcata tendenza per le stanze non occupate (305; +167,58%); se da una parte non si sono create le condizioni favorevoli a trasformare abitazioni stagionali in residenze stabili, dall'altra il rapporto stanze occupate/abitanti (1,60: 1.857/1.158 nel '91 – 1,63: 1.905/1.166 nel 2001) rivela il raggiungimento di condizioni di abitabilità ancor più confortevoli.

Applicando inoltre questo indice alla residenzialità fluttuante essa corrisponderebbe a 299 unità (487/1,63) contro 116 (187/1,60) nel '91, ossia +162,28% (16,23% medio annuo).

A maggior ragione quindi rileva sottolineare come il D.d.P. intenda identificare una condizione prioritaria dell'azione amministrativa nella volontà di orientare gli interventi edificatori al reperimento di alloggi destinati a residenti permanenti già presenti o intenzionali, attribuendo al Piano delle Regole il compito di fissare la dovute garanzie, gli incentivi e le prescrizioni tipologico-costruttive, finalizzate al conseguimento dell'obiettivo.

TABELLA 1 – PROSPETTO POPOLAZIONE AI CENSIMENTI

ANNO	POPOLAZIONE
1881	703
1901	787
1911	819
1921	726
1931	721
1936	721
1951	820
1961	847
1971	927
1981	1.060
1991	1.158
2001	1.166

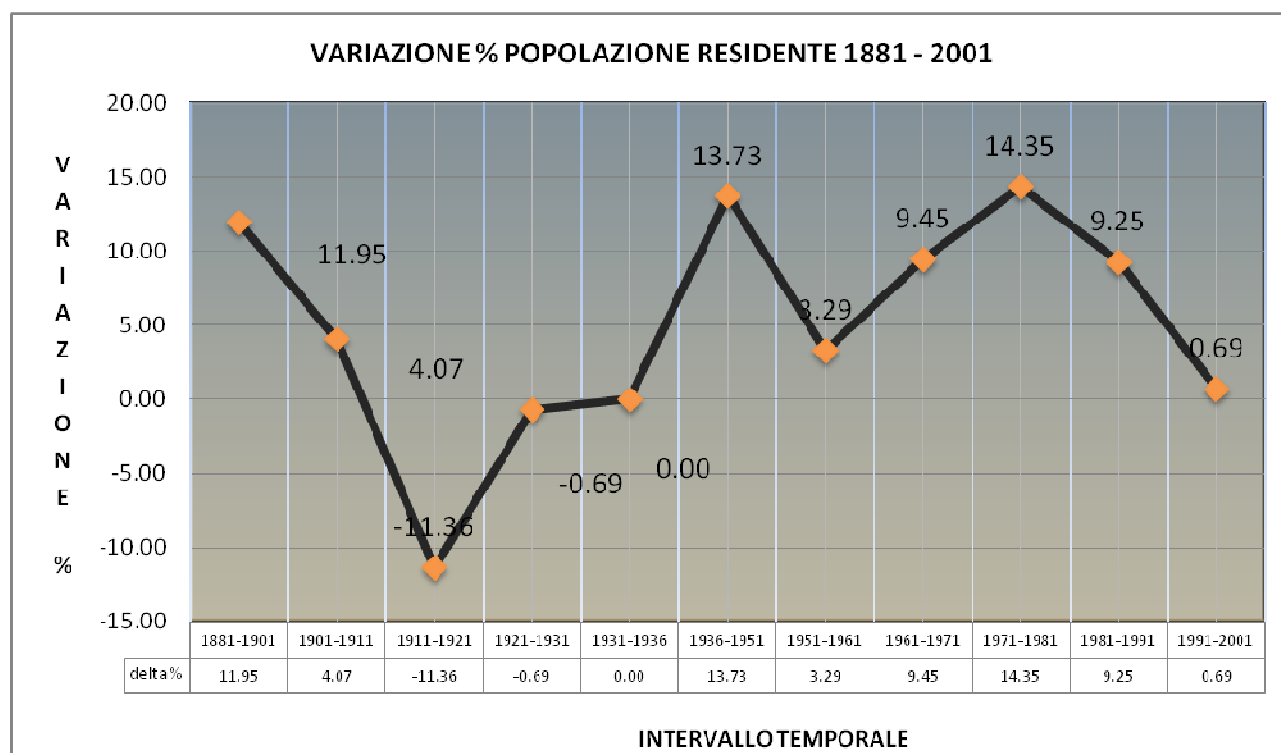
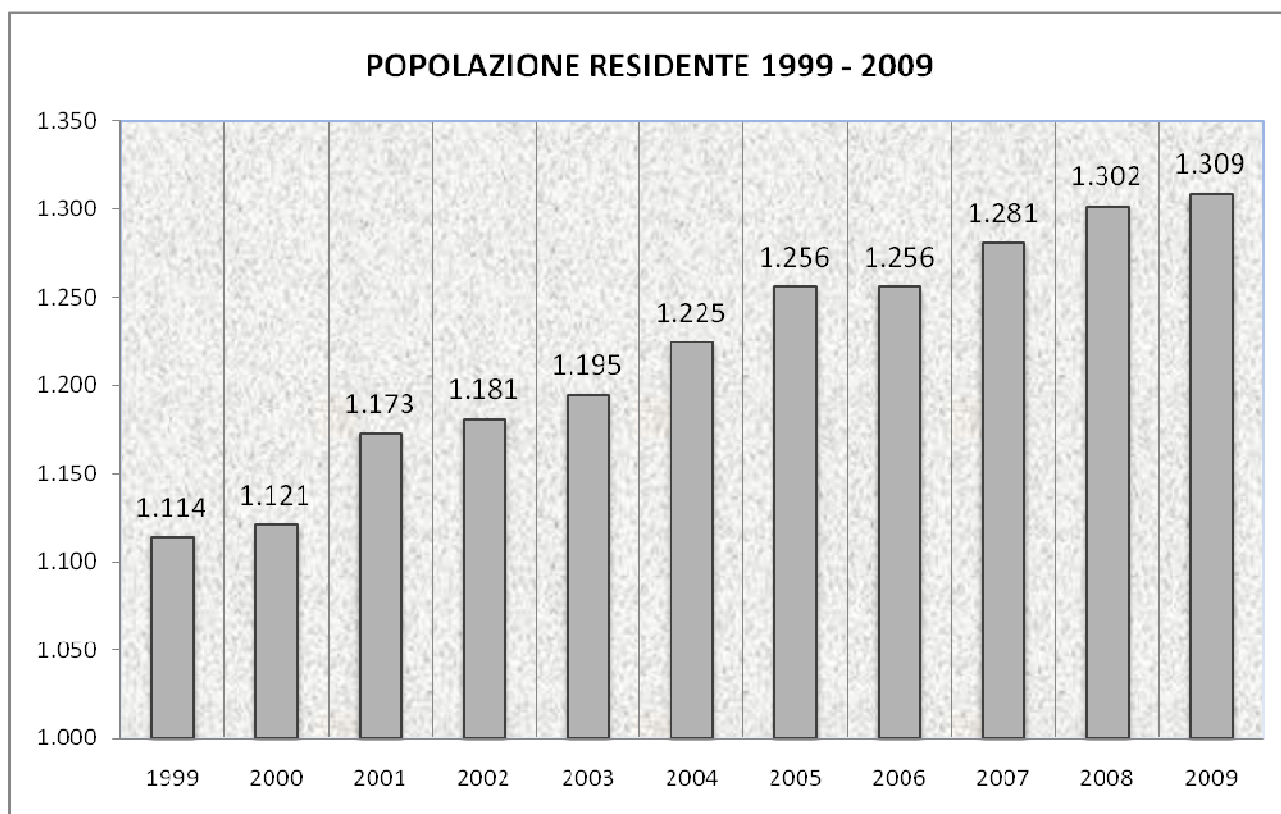


TABELLA 2 – PROSPETTO POPOLAZIONE RESIDENTE

ANNO	N°. ABITANTI
1999	1.114
2000	1.121
2001	1.173
2002	1.181
2003	1.195
2004	1.225
2005	1.256
2006	1.256
2007	1.281
2008	1.302
2009	1.309



Le precedenti constatazioni di fronte ormai alla prevedibile imminente conclusione delle opportunità edificatorie suscitate dalla strumentazione urbanistica vigente (la cui efficacia giuridica risale al 1997), consente di porre le premesse per ripensare i comportamenti fruitivi del territorio sotto un profilo più specificatamente qualitativo, al fine di recuperare una migliore essenza del vivere, attraverso modelli eco-compatibili d'uso e consumo delle risorse, diffusamente accessibili ed economicamente sostenibili, assoggettando a regime di tutela i beni più sensibili sotto il profilo storico, geomorfologico, simbolico e vedutistico.

D'altra parte, richiamate le peculiarità localmente precisate della rete ecologica del P.T.C.P., sino dalla predisposizione degli orientamenti iniziali del D.d.P. (illustrati in sede di 1^a conferenza di V.A.S.) è stata ribadita la necessità di identificarvi una componente di protezione (riconducibile alla fattispecie delle aree non di trasformazione) commisurata ad una superficie di mq. 174.788 cui aggiungere gli ambiti di riqualificazione naturale paesistica pari a mq. 1.192.465, il parco comunale (palazzo Beaurnhais) mq. 26.088 e la componente locale del Parco Regionale della Valle del Lambro con l'isola dei Cipressi, per un totale complessivo di mq. 251.654.

Ne deriva che le previsioni del dimensionamento insediativo, attesa la volontà di recapitare gli indici di densità edilizia a limiti di effettiva compatibilità con le peculiarità geomorfologiche e vedutistiche dei siti interessati dagli interventi, rispettano pienamente gli obiettivi di contenimento conclamati, considerando prioritaria la necessità dei perseguire il progressivo affermarsi della residenzialità permanente, accanto ad iniziative legate all'ottimizzazione del settore turistico/ricettivo.

Poiché il tasso di crescita della popolazione, come prima riferito, è stato indicativamente individuato nello 1,59% medio annuo, la sua applicazione al decennio futuro, utilizzando il metodo dell'interesse composto, comporterebbe un incremento demografico di 224 unità, rispetto agli attuali 1.309 abitanti:

ANNI	ABITANTI
2009	1.309
2010	1.330
2011	1.351
2012	1.372
2013	1.394
2014	1.416
2015	1.439
2016	1.462
2017	1.485
2018	1.509
2019	1.533

Tale proiezione ($1.309+224=1.533$), cui aggiungere le attuali 299 unità teoriche riconducibili a 2^a residenza ed i 26 posti letto disponibili nelle strutture ricettive, pari ad un totale di 1.858, in ogni caso molto inferiore alla capacità insediativa teorica globale del P.R.U.G. vigente (ab.1.917 1° res.) costituisce una oggettiva soglia di riscontro per la dimensione insediativa globalmente quantificata dal Documento di Piano.

Ciò significa ribadire la volontà di concentrare l'azione pianificatoria sulla riqualificazione del compendio urbanizzato, coinvolgendo limitatamente aree non formalmente classificate come tali.

Le scelte localizzative dovranno in ogni caso privilegiare siti non dotati di rilevante valenza paesistica e tuttavia connotati da condizioni urbanizzative già sostanzialmente soddisfacenti ovvero suscettibili di perfezionamento con il concorso degli interventi programmati secondo le priorità delineate nel sistema della Città Pubblica come descritto dal Piano dei Servizi.

Relativamente al contesto urbanizzato, sono individuati quattro ambiti di riqualificazione funzionale, interessanti un corredo planimetrico di mq. 14.172.

Rispetto ad aree interessanti la Rete Ecologica vengono coinvolti un ambito di trasformazione (mq. 17.894, di cui 11.760 ivi ricondotti in esito al confronto con la Provincia successivo alla seconda

conferenza di VAS e al provvedimento di compatibilità cit.) e un sedime residuale di completamento (mq. 1.062): la loro estensione, pari a mq. 7.196 [mq. 6.134 = (17.894 – 11.760) + 1.062], risulta inferiore ai limiti di espansione ammessi in base al consumo di suolo prima calcolato (mq. 19.311).

Le coordinate identificative ed i parametri urbanistico-edilizi per gli interventi da subordinare a specifico iter di approvazione sono descritti al successivo paragrafo 2.6.

Il dimensionamento globale, puntualmente dettagliato nel pari paragrafo e nelle schede allegate alla presente relazione si attesta su una capacità insediativa teorica di 157 abitanti, restando intesa una dotazione media capitaria di mc. 150, tenuto conto delle sole tipologie residenziali previste.

In ordine allo scenario paesistico-ambientale ed alla salvaguardia-valorizzazione dei beni storico-culturali le indicazioni prescrittive degli strumenti sovraordinate (PTCP PTR e PTC Parco Regionale) trovano specifica declinazione in una articolata distribuzione degli ambiti non di trasformazione suddivisa fra protezione ambientale urbana e riqualificazione naturale e paesistica, coerentemente identificate rispetto alle specifiche caratteristiche territoriali come risultanti dalla nuova classificazione paesistica impressa (elaborato A.5.3). Essa tuttavia si estende all'intero territorio comunale e detta la disciplina dell'esame paesistico dei progetti secondo le linee guida nel merito approvate con D.G.R. 08.11.02 n. 7/11045.

Rileva a proposito riprendere gli indirizzi di tutela connessi agli intenti programmatici già commentati al fine di rimarcare le peculiarità che consolidano la rinomanza del paese:

- La fascia sponale che fronteggiando ad ovest l'Isola dei Cipressi si conclude ad est con la zona umida estesa a Cesana Brianza, attraverso il ritmo degli insediamenti storici e delle piazze, interpreta il segmento più suggestivo dell'intero percorso lacuale.
- Il compendio monumentale di palazzo Beaurnhais e la relativa pertinenza a frequentazione pubblica.
- L'impianto naturale del Teatro all'Aperto inteso come recapito strategico del percorso di risalita lago/chiesa di S. Maria della Neve/monte Cornizzolo.

In ordine agli aspetti legati alle problematiche della mobilità, il nodo principale è rappresentato, come già anticipato, dal superamento dell'attuale assetto infrastrutturale incentrato sul tracciato della S.S. n°. 639 ed alle ripercussioni esercitate sulla rete stradale urbana ed infraurbana soprattutto costiera. A questo proposito la definizione in tempi rapidi delle fasi di cantierizzazione, costituisce l'impegno interistituzionale più importante su cui concentrare l'azione amministrativa.

“Soltanto la suddetta soluzione integrale” è riportata nell'illustrazione delle linee programmatiche. “Il riassetto urbanistico e la riqualificazione dell'offerta paesistica, oltre alla ottimizzazione infrastrutturale dell'intero compendio comunale è pertanto inscindibilmente legato alla realizzazione della citata variante stradale. Si potrà di conseguenza attivare il reale ripensamento del futuro sviluppo di Pusiano inteso come ambito territoriale unitario dall'entroterra montano allo specchio lacuale, sfruttando finalmente quella esposizione naturale privilegiata (rispetto agli altri comuni rivieraschi) che la candidano a fungere da “sorgente attrattrice di eventi ed occasioni” (economiche, socio-culturali, sportive, ricreative, ricettive ecc.) ora forzatamente impedita dal tracciato viario in argomento”.

Considerata la riorganizzazione dell'accessibilità al Teatro Naturale (ex Cementeria) compreso l'adattamento geometrico delle intersezioni su via Martinelli (s.p. 42) ed indicato il sistema degli adeguamenti e rettifiche della maglia tipicamente locale, entro questo contesto si innesta la maglia dei percorsi ciclo-pedonali protetti, infra ed intercomunali, riconosciuti da apposita segnatura in funzione della loro natura e rilevanza, con il proposito di recuperare gli itinerari escursionistici di importanza storico-naturalistica intesi come tracciati-guida paesistici.

2.5 BENI DI INTERESSE STORICO, MONUMENTALE E PAESAGGISTICO

L'art. 18 delle NTA del P.T.C.P. detta la disciplina della salvaguardia e della valorizzazione del patrimonio storico ed artistico, finalizzata alla conservazione della integrità ambientale "favorendone la fruizione controllata e la riqualificazione". Pusiano, geograficamente ben identificata alla base della penisola lariana, annovera fra le peculiarità di un territorio paesisticamente significativo le testimonianze architettoniche e naturalistiche già ampiamente commentate nel presente Documento, compresi gli obiettivi di recupero funzionale compatibili con la rilevanza culturale e l'assetto tipologico originario.

In questa sede, tenuto conto di "tali elementi caratterizzanti il territorio (Landmarks)" rappresentativi delle emergenze paesistico-ambientali sovracomunali, se ne indicano le delimitazioni fisico-morfologiche insuscettibili, ove prescritto, di nuova edificabilità, nonché le articolazioni identificative secondo i codici stabiliti dal PTCP stesso, ai fini del reperimento di una coerente disciplina degli interventi come perfezionata nel Piano delle Regole.

Si prefigura pertanto la seguente classificazione:

1- Ambiti di rilevanza monumentale e relative fasce di rispetto

- ✓ Santuario della Madonna della Neve P 10.88

2- Elementi puntuali ed areali di valenza paesaggistica ed agro-culturale

- ✓ Isola dei Cipressi A 6.1
- ✓ Palude della Comarcia P 19.26
- ✓ Monte Cornizzolo P 16.124
- ✓ Pusiano pontile P 6.125
- ✓ Lago di Pusiano P 9.8

3- Ville ed organismi edilizi di impianto storico e relativi compendi

- ✓ Palazzo Beurnhais P 6.47

Sottoposto a vincolo ex R.D. 30.01.13 n° 363 come confermato dalla L. 1089/39 e smi..

4- Nuclei di antica formazione

Centro storico con particolare riferimento alla cortina edilizia affacciata lungo il lago, dal torrente Campora all'edificio ex pescheria.

5- Tessuto urbano ad alta incidenza di verde

Porzioni di territorio caratterizzate da sistemi insediativi di interesse paesistico per la qualità del verde di pertinenza ed altresì già gravitanti sulle aree servite dalle reti tecnologiche primarie, dove eventuali integrazioni volumetriche non dovranno alterare in modo irreversibile lo stato dei luoghi e gli impianti arborei d'alto fusto maturi.

Poiché l'intero territorio comunale è assoggettato a vincolo paesistico con provvedimento specifico (D.M. 28.04.1971) i riferimenti normativi per gli interventi sono riconducibili generalmente alla D.G.R. n°. 11045/02 "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti" e alla D.G.R. n°. 2121/06 "Criteri e procedure per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di tutela dei beni paesaggistici".

2.6 AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE FUNZIONALE E DI TRASFORMAZIONE

Ribadite le soglie di criticità insediativa impresse sul territorio dalle risultanze del documento di scoping (1^a conferenza di VAS), ulteriormente confortate dalle analisi ambientali confluite nelle classi di sensibilità paesistica (tav. A5.3), attesa la verifica di sussistenza di condizioni geomorfologiche ed orografiche tali da giustificare opportunità di trasformazione anche entro siti di rete ecologica provinciale gli ambiti riconducibili a questa rubrica si identificano con quattro contesti suscettibili di riqualificazione funzionale e un comparto di trasformazione già in precedenza citati.

Se ne ribadiscono in questa sede le coordinate parametriche e le condizioni appresso descritte e riportate nelle allegate schede di sintesi conoscitiva.

Gli indirizzi localizzativi si fondano sul principio del completamento delle porosità ovvero dell'integrazione urbana ferme restando le delimitazioni naturalmente stabilite dalla forte acclività che l'orografia del territorio detta oltre l'isoipsa di 320 m. s.l.m..

Volendo articolare le componenti valutative da visuali più distanti per acquisire immagini d'insieme a valenza scenografica, è possibile percepire la linea ideale dell'antropizzazione storica che dall'ex Cava scende sino al lago (**all. fotografico C-1**).

Al di sotto di questa delimitazione, considerata altresì la variante alla S.S. 639, la scelta distributiva deve altresì privilegiare esposizioni defilate e profili naturali definiti da acclività dolce o da maggiore profondità di balza.

Con riferimento alle quantità prima calcolate i posizionamenti idonei, secondo gli indicatori sopra assunti, rientrano nella parte urbanizzata del territorio comunale e non interferiscono con i sistemi percettivi di ampio orizzonte e con i corridoi ecologici di protezione ambientale.

2.6.1 AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE

Sono inseriti nell'area urbanizzata come appresso definite:

Denominazione	Sito	Sup. territ. mq	Volume mc		Abitanti teorici mc 150/ab
			nuovo	recup.	
(1) RFPF	Via Trento	6.967		10.000	67
(2) RFG	Via Martinelli Via Rosmini	2.225	3.200		---
(2) RFTR	Via Mazzini	1.239		2.000	---
(3) RFR	Via Martinelli Via Segantini	4.239	3.400		23
TOTALE RFR		14.670	6.600	12.000	90

P.R.U.G. vigente:

(1) Zona D1

(2) Zona F1

(3) Zona C2 + F6

RFPF

La I.L.TE.P. industria lavorazioni tessili di Pusiano s.p.a. rivela progressive soglie di conflittualità con il compendio urbano di appartenenza, pur riconoscendone il ruolo storicamente svolto di importante recapito e presidio socio-economico per la comunità locale.

La stretta contiguità con il nucleo di antica formazione nonché la criticità degli accessi, senza sottacere lo scenario globale della competitività e concorrenza produttiva ne suggeriscono una previsione di riconversione in attività ambientalmente compatibili e proiettate a migliorare le opportunità residenziali e di servizio, soprattutto riconducibili alla ricettività specialistica (centro benessere, ecc.) ed alberghiera o comunque al perseguimento di un mix funzionale suscettibile di rinnovare, implementare e diversificare l'attitudine economica tradizionale rivitalizzando l'intero sistema relazionale del paese.

La consistenza insediativa scaturisce dal corredo volumetrico esistente opportunamente adeguato all'altezza regolamentare contemplata dalle norme vigenti per gli spazi abitativi od equipollenti.

RFG

L'estrema porzione nord-ovest del compendio pubblico di palazzo Beauharnais delimitata da v. Rosmini, v. Martinelli (s.p. 42) ed a sud dal parcheggio ivi insistente è destinata ad ospitare le nuove attrezzature oratoriali connesse alla Parrocchia "Natività di Maria Vergine" pari ad una volumetria complessiva di mc. 3.200.

Infatti esse sono al momento esercitate al piano terreno della scuola materna, denunciano una grave carenza di spazi.

Ferma restando la necessità di allargare adeguatamente v. Rosmini, dal parcheggio all'imbocco su via Martinelli, la concertazione convenzionale prevede la cessione compensativa al Comune dei mappali n. 994 e 997 prospicienti la s.s. 639 lungo il corso del torrente Campora, e la loro attrezzatura a parcheggio multipiano.

RFTR

L'immobile ex pescheria affacciato direttamente sul lago versa in preoccupanti condizioni di abbandono.

La felice collocazione strategica e la significanza paesistica conducono ad un riuso di tipo prettamente turistico-ricettivo, atteso che via Mazzini potrà riacquisire la fisiologica classificazione di asse urbano riservato a traffico limitato, quando sarà realizzata la variante, in sede autonoma, della citata s.s. 639.

RFR

L'ambito individua una significativa porosità già parzialmente destinata a funzioni residenziali nel PRUG vigente, direttamente accessibile da via Martinelli in corrispondenza dell'imbocco di via Segantini.

Considerata la criticità di tale intersezione il suo ridisegno geometrico, da concordarsi con l'ente Provincia, proprietario della s.p.42, è demandato al Piano Attuativo ivi previsto.

La consistenza volumetrica è fissata in mc. 3.400.

2.6.2 AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Trattasi di un comparto ricompreso in zona CAP (Sorgente della biodiversità di 1° livello) della rete ecologica provinciale.

ATPF

mq. 17.894

Fanno debito riferimento alle considerazioni ed agli obiettivi sul punto espressi in sede di paragrafo 1.4 “Linee programmatiche” della presente relazione. Rileva ora ribadire che, in ragione delle caratteristiche geomorfologiche e percettive del sito, i diritti edificatori debbano esercitarsi non oltre l’isoipsa dei 318 m. s.l.m. dove l’andamento del terreno inizia a manifestare un’acclività più ripida, riservando la gronda settentrionale, più visivamente esposta, a destinazione pubblica di riqualificazione del verde, del punto panoramico e del filare di platani lungo la strada della cemenzeria a mascheramento dell’ingresso al Teatro all’Aperto.

Accanto ai servizi logistici di assistenza preposti al soddisfacimento delle esigenze innescate dalle manifestazioni teatrali e/o culturali/ricreative, nonché alla razionalizzazione del sistema degli accessi rispetto alla rete della mobilità locale, la consistenza insediativa a tipologia residenziale non può eccedere mc. 9.000 (corrispondenti a 60 abitanti teorici).

La loro distribuzione, come sopra anticipato, deve correlarsi con l’edificazione consolidatisi lungo via Martinelli der., costituendone la naturale corona di completamento: il tutto specificato in fase di pianificazione attuativa.

Il parere della Provincia inerente il processo di VAS, puntualmente commentato al capitolo terzo della presente relazione relativamente al caso in specie, ha chiesto di ricondurre alla Rete Ecologica le porzioni poste oltre l’isoipsa indicata unitamente alle aree non strettamente riconducibili all’invaso del teatro all’aperto. Il comparto di trasformazione viene pertanto ridotto a mq. 6.134 anche ai fini del consumo di suolo.

2.7 TESSUTO DI COMPLETAMENTO E PROCESSO INSEDIATIVO

Il quadro previsionale si esaurisce con le residue potenzialità di intervento connesse alle eventuali interstitialità riscontrabili nel tessuto urbano consolidato, ovvero al recupero dei nuclei di antica formazione secondo gli indirizzi dettati dal Piano delle Regole con specifico riferimento alle NTA (elaborato R3) e allo studio particolareggiato all’uopo redatto (elaborato R1.2), nel Piano delle Regole.

In conclusione il dimensionamento perseguito in questa sede propositiva rispetto alle principali attività urbane rapportate alle esigenze della “Città Pubblica” (funzionali e infrastrutturali) come elencate nel Piano dei Servizi cit. ed al ruolo strategico del Comune di Pusiano, comporta un aumento di capacità insediativa residenziale permanente pari a 157 abitanti teorici, cui aggiungere la conferma delle 299 unità fluttuanti e le dotazioni riconducibili alle iniziative legate al settore della ricettività.

2.8 P.T.C.P. e D.d.P.

L’art. 11 quarto comma N.T.A. del P.T.C.P. stabilisce che “la rete ecologica è rappresentata nella cartografia del P.T.C.P. mediante poligoni la cui classificazione ed estensione potrà essere meglio precisata da parte degli strumenti urbanistici comunali”.

Se ne intende rimarcare la portata e l’importanza, soprattutto come verifica operativa e concreta del principio di circolarità che sostiene quello della sussidiarietà nell’espletamento degli adempimenti e delle responsabilità interistituzionali lungo il processo di pianificazione e valutazione così come innovati e introdotti dalla L.R. 12/05 cit. sino agli atti di compatibilità (di competenza provinciale) e di approvazione-efficacia giuridica (di competenza comunale).

Entro il contesto di tale confronto, uno dei ruoli comunali consiste nel “meglio” precisare “la classificazione e l’estensione” della Rete Ecologica come meglio rappresentato nella tavola CV2-11_P.2.3 allegata. Nel caso in specie, il consumo del suolo pari al 9,96%, colloca Pusiano nella classe omogenea A che, applicando i criteri di calcolo stabiliti dall’art. 38 N.T.A. del P.T.C.P. fissa

l'indice massimo di espansione nel 6,00% della superficie urbanizzata stessa (mq. 321.847), come già esposto nella 1° conferenza di V.A.S..

Tuttavia, come ampiamente commentato nelle pagine precedenti, l'azione pianificatoria ha utilizzato questa potenzialità (pari al 2,24%, ossia mq. 7.196), soltanto per attribuire uno spazio residuale all'immobile di pertinenza e per assicurare al Teatro all'Aperto le dovute dotazioni infrastrutturali e di servizio nel quadro della valorizzazione delle risorse culturali incentrate sul polo strategico di palazzo Beauharnais, concertando con i soggetti interessati il beneficio pubblico e la priorità degli interventi da effettuare per il conseguimento degli obiettivi ma anche offrendo doveroso riscontro alla volontà di tale azione nel promuovere un atteggiamento virtuoso nei confronti della conservazione territoriale e della comprovata sostenibilità ambientale degli indirizzi insediativi previsti.

Queste considerazioni, ma soprattutto la dotazione ampiamente positiva delle aree riservate a tutela che arricchiscono sensibilmente, per le loro peculiarità paesistico/ambientali, oltre alle componenti di rete ecologica, anche la qualità dei siti interessati, corredano di motivazioni fondate l'intera proposta del Documento di Piano.

2.9 P.T.R. e D.d.P.

L'elaborazione del P.G.T. si è soprattutto ispirata ed ha raccordato le linee programmatiche ai contenuti del P.T.P.R. previgente (D.C.R. 06.03.01 n°. 7/197), atteso che l'avvio del procedimento di formazione del P.G.T. stesso e della V.A.S. risalgono rispettivamente al 21.09.2007 e al 21.01.09 e che il pari processo si è concluso con la 2^ Conferenza di V.A.S. (presentazione della proposta di D.d.P. e del Rapporto Ambientale/Sintesi non Tecnica) il 13.05.10, acquisendone il parere della Provincia con accompagnatoria 10.07.10 prot. 34567.

Ne deriva che l'adeguamento degli atti di P.G.T. al subentrante P.T.R. sia successivamente intervenuto sulla base del suddetto scenario.

3 PROGETTO

3.1 I CONTRIBUTI DEL PROCESSO PARTECIPATIVO

Successivamente alla 1° conferenza di VAS (03.06.2009) il Comune di Pusiano ha proseguito il percorso di perfezionamento delle linee programmatiche riconducibili al PGT.

I contributi succedutisi all'illustrazione degli elaborati ha indotto l'approfondimento degli aspetti tecnico-giuridico-concettuali del processo di pianificazione intrapreso e delineato, traendone spunti importanti per il perfezionamento del quadro progettuale, come risultanza del dibattito sollevato attorno alle implicazioni impresse sui settori di competenza dalle interconnessioni ivi contemplate con il sistema della città pubblica e con la corrispondente regolamentazione degli interventi urbanistico-edilizi.

Ciò ha consentito di procedere all'ulteriore affinamento del quadro propositivo, finalizzato alla convocazione della 2° conferenza di VAS per il 13.05.2010, al cui verbale si rimanda per ogni informazione sullo svolgimento dei lavori.

Nell'occasione è stata formalizzata la proposta di Documento di Piano, come analizzata e condivisa dal Rapporto Ambientale e riassunta nella sintesi non tecnica, nonché sottoposta a Valutazione d'Incidenza rispetto al SIC "Lago di Pusiano" (codice IT 2020006, DGR 14106/03).

E' pervenuto inoltre al protocollo comunale il contributo di A.R.P.A., 13.08.10 n° 115784.3.2.2.

A seguito della trasmissione alla Provincia di Como di questa documentazione (prot. ric. 10.05 e 21.05.10) ne è pervenuto il parere con accompagnatoria 10.07.2010 prot. 34567, nello spirito collaborativo che anima i rapporti interistituzionali durante il processo di consultazione sul punto attivato.

Attesa la coerenza in linea generale delle strategie espresse dal Documento di Piano con l'esigenza di conservazione della struttura e della funzionalità della Rete Ecologica provinciale, accertata altresì la formazione di un Rapporto Ambientale ben strutturato nella valutazione della coerenza soprattutto esterna della proposta del Piano nei confronti delle finalità pianificatorie locale e sovraordinata, nonché approfondito nella descrizione degli aspetti pertinenti lo stato dell'ambiente e nella valutazione degli impatti derivanti dalla realizzazione degli obiettivi generali e specifici considerando le principali componenti ambientali, relativamente ad aspetti di carattere complessivo ed a singoli ambiti tematici, tale parere ha evidenziato alcune criticità da esaminare in ordine al consumo di suolo, ai rapporti con la rete ecologica ed il sistema paesistico ambientale.

La portata dell'esame provinciale, limitata formalmente alla "procedura di VAS" non poteva avvalersi delle elaborazioni connaturate al Piano delle Regole ed al Piano dei Servizi e direttamente complementari al quadro propositivo del Documento di Piano medesimo. Infatti l'art. 4, secondo comma, LR 12/05 cit. sottopone in particolare a VAS il solo Documento di Piano del PGT. Anche l'art. 10 bis pari legge, applicabile, come detto, ai comuni con popolazione inferiore o pari a 2.000 abitanti pur stabilendo che il Documento di Piano, il Piano dei Servizi e il Piano delle Regole sono articolazioni di un solo atto (deliberazione consiliare di adozione e successivi adempimenti), dedica i commi 3 e 4 al Documento di Piano, il comma 5 e 6 al Piano dei Servizi, i commi 7 e 8 al Piano delle Regole con i rispettivi specifici contenuti (coordinati e complementari ma non sovrapposti).

Entrando nel merito, il Documento di Piano oltre a determinare le modalità di recepimento delle previsioni prevalenti del PTCP (in primis gli artt. 8, 11, 34, 38, 54, 56 e 58 NTA), assume il compito di individuare gli ambiti di trasformazione, previa verifica di sostenibilità come attestato dal processo di VAS (Rapporto Ambientale) nel quadro della definizione delle soglie quantitative di sviluppo sopra accennate.

Al riguardo dovrà evincere dal tessuto urbano consolidato i comparti suscettibili di riqualificazione funzionale, finalizzati alla ricucitura della maglia insediativa attraverso soprattutto il perfezionamento dell'assetto urbanizzativo primario e secondario inteso come conseguimento di

benefici pubblici diffusi congrui con l'utile economico derivante dalle iniziative edificatorie intraprese dai soggetti interessati.

Il Piano delle Regole (contrassegnato dalla serie degli elaborati "R" del PGT) dovrà altresì riprenderne gli aspetti parametrici e procedurali per disciplinare le fasi operative secondo indicazioni conformative ossia vincolanti, producendo effetti diretti sul regime giuridico delle aree.

Il Documento di Piano inoltre nello spirito di unitarietà e coordinamento che sovrintende le tre componenti del PGT, completa lo scenario territoriale della pianificazione con i compendi suscettibili di tutela ambientale (paesaggistica, ecologica, idrogeologica ecc.) nonché riconducibili ai beni storico-architettonico-monumentali da proteggere nella loro integrità testimoniale, ancorché sempre al Piano delle Regole sia attribuita l'incombenza di dettare le modalità ed i criteri di esercizio della salvaguardia e valorizzazione delle aree destinate all'agricoltura, delle cosiddette aree non soggette a trasformazione ovvero di valore ecologico.

Pertanto in questa sede come anticipato al paragrafo 0.1, ultima parte del precedente capitolo 0, le problematiche delle questioni sollevate può essere più esaurientemente valutata alla luce dei seguenti chiarimenti:

A Aspetti di carattere generale

Rileva innanzitutto ribadire come in sede di 2° conferenza di VAS alle elaborazioni proprie del processo valutativo (Rapporto ambientale) corrispondano quelle riconducibili alla proposta di Documento di Piano (D.G.R. 10971/09 allegato_1b comuni con popolazione inferiore a 5.000 ab.) che rappresenta la penultima fase del processo programmatico pianificatorio secondo la sequenza metodologica descritta nell'indice della proposta stessa e non anche l'ultima fase ossia il Progetto di Documento di Piano come descritto nel presente capitolo.

Da tale sommario si evince come la documentazione trasmessa alla Provincia con le cennate accompagnatorie 10 e 21.05.2010 comprendesse oltre al richiamato Rapporto Ambientale ed alla sintesi non tecnica della VAS, anche il capitolo 2 della relazione del Documento di Piano con relativi allegati esplicativi, nonché tutto il corredo scritto e cartografico della 1° conferenza di VAS (cui riconoscere, se del caso, il carattere orientativo dell'elaborazione predisposta).

Se ne ripropone in ogni caso l'elenco:

1- A- Fase ricognitiva/conoscitiva

- * Inquadramento territoriale (serie da A 1.1 a A 1.7)
- * Pianificazione sovraordinata (serie A 2.1, A 2.2)
- * Vincolistica (tavola A 3)
- * Analisi dei fenomeni territoriali (serie da A 4.1 a A 4.4)
- * Indagine storico-paesistico-ambientale (serie da A 5.1 a A 5.3)

2- P- Fase programmatica

- * Processo partecipativo (tav. P 1.1)
- * Compatibilità con il P.T.C.P. (serie da P 2.1 a P 2.3)
- * Sintesi propositiva (tav. P 3.1 e P 3.2)
- * Documentazione geologica

In primo luogo la lettura comparata fra le tav. A4.1 "PRUG vigente" e la tav. P 3.2 "indicazioni progettuali", consente di rapportare lo stato di attuazione di tale strumento urbanistico al quadro programmatico riconducibile al P.G.T., apprendendo come tutte le previsioni di intervento ivi contemplate rispetto ai Piani Attuativi (residenziali e produttivi) siano state conseguite o definitivamente attivate.

In secondo luogo l'articolazione documentale e le analisi territoriali rivolte alla complessità delle componenti ecosistemiche e funzionali rispetto ai cicli storico evolutivi della comunità locale, compresa la classificazione della sensibilità paesistica dei siti determinata dalle loro peculiarità vedutistiche (sorgenti e derivate), geomorfologico/strutturali e dalle testimonianze simboliche, ed alla luce delle unità di paesaggio impresse dal P.T.C.P., non sono risultate irrilevanti per l'apprestamento di un Rapporto Ambientale (anticipato peraltro dal Documento di Scoping) riconosciuto "ben strutturato nella valutazione della coerenza esterna della proposta di Piano" come prima già rimarcato.

D'altra parte gli approfondimenti ivi riconosciuti in ordine alla definizione di un set di indicatori suscettibili di consentire la valutazione della sostenibilità ambientale della proposta di Piano, monitorandone nel tempo gli effetti di compatibilità, ne denota l'attendibilità e le motivazioni giustificative.

A tale proposito rileva sottolineare che l'unico ambito di trasformazione previsto (ATPF, di cui appresso si disquisirà in modo approfondito come specifico ambito tematico) perciò stesso ricompreso in zona CAP della Rete Ecologica Provinciale, è stato esaminato nel dettaglio indicando quelle misure di precauzione paesistica che hanno dato luogo alle prescrizioni inserite nell'apposita scheda corredante il Documento di Piano.

Inoltre sino dal perfezionamento delle linee programmatiche (paragrafo 1.3, capitolo primo della presente relazione) finalizzate al perfezionamento degli obiettivi di sviluppo del Comune poi ribaditi in occasione di seconda conferenza di VAS (paragrafo 2.4 capitolo secondo), la peculiarità storico/paesistica, l'attitudine turistica, la dinamicità socio/economica hanno trovato significativo riscontro nell'analisi dell'andamento demografico, permanente e fluttuante.

Rispetto alla prima residenza, esso infatti ha evidenziato un tasso storico di sviluppo costante (+ 1,59% medio annuo), a fronte del forte incremento della seconda residenza (+ 167,58% nel periodo '91-'01).

Ciò ha consentito di configurare la descritta simulazione di sviluppo al 2019, pari ad un aumento di 224 unità, che porterebbe a raggiungere la soglia di 1.533 abitanti (1.416 a conclusione del primo quinquennio) proprio per sperimentare una linea di sviluppo consona ad un rinnovo fisiologico finalizzato al consolidamento della residenzialità permanente, tenuto debitamente conto che la consistenza delle stanze riservate alla popolazione fluttuante è comunque superiore al 20% del patrimonio totale.

Ridimensionare il fenomeno, pur riconoscendo il ruolo storicamente radicato nel sistema relazionale locale della villeggiatura diffusa e prevalentemente interstiziale, significa da una parte favorire la dimora "di ritorno" (attraverso la sollecitazione di adeguati ed urgenti interventi infrastrutturali gomma/acqua di comprensorio da e verso le opportunità occupazionali/imprenditoriali esterne, che comportino "l'indifferenza logistica" delle sedi abitative), e dall'altra incentivare l'attitudine all'ospitalità tramite il reperimento di effettive occasioni di offerta turistico-ricettiva e dei relativi servizi ristoro/ricreativi ed artistico-culturali.

Tuttavia il dimensionamento di Piano come rappresentato nella fase propositiva si è fermato a 150 unità permanenti cui aggiungere le componenti d'affluenza (2^ residenza e posti letto nelle strutture ricettive: 299 unità).

Infatti a integrazione dei commenti relativi agli ambiti di riqualificazione e di trasformazione (poi ridotto) riportati al paragrafo 2.5 del citato capitolo 2 (Proposta di D.d.P.) le schede informative, singolarmente predisposte, ne riportano le coordinate identificative, i parametri edificatori, le destinazioni funzionali non ammesse, le prescrizioni speciali nonché il beneficio pubblico derivante dall'iniziativa edificatoria,

comprese le interconnessioni con il sistema infrastrutturale (viabilità, mobilità protetta, ecc.).

Per tutte le siffatte ragioni, le peculiarità paesaggistiche dei luoghi hanno richiesto una particolare attenzione nella predisposizione di azioni che ne privilegino la natura di risorsa da proteggere da compromissioni insediative invadenti e nel contempo dalle degradazioni tipiche dell'abbandono.

B-Rapporti con la rete ecologica

1. Ambiti di riqualificazione e di trasformazione

Rileva innanzitutto precisare che il Documento di Piano individua quattro ambiti di riqualificazione, ossia ricompresi nel compendio urbanizzato, come elencati e descritti al paragrafo 2.6.1 della presente relazione, nonché riscontrati nelle rispettive schede ivi allegate; indica altresì un solo ambito di trasformazione, così definito in quanto ricompreso in zona CAP della Rete Ecologica Provinciale, parimenti appositamente commentato.

A quest'ultimo proposito l'ambito ATPF a destinazione polifunzionale, è suscettibile di previsioni trasformative rigidamente disciplinate considerate le caratteristiche geomorfologiche e percettive del sito: i diritti edificatori di contenuto residenziale debbono esercitarsi non oltre l'isoipsa dei 318 mt. s.l.m., correlandosi con gli edifici contigui esistenti, mentre la gronda settentrionale, di interesse pubblico, da valorizzare nei connotati naturalistici, deve essere oggetto di riqualificazione nella struttura del verde e del punto panoramico per garantire connessione paesaggistica con il filare alberato antistante l'ingresso del teatro all'aperto. Esso (di proprietà pubblica e classificato come zona F3 nel PRUG vigente), sino dalla messa a punto delle linee programmatiche del Piano (precedenti paragrafi 1.4 e 1.5), ha costituito una delle peculiarità significative dell'identità territoriale storico-culturale ed economica non solo locale, ove relazionata all'attività estrattiva (cementeria) e al sistema insediativo caratterizzato dal complesso monumentale di palazzo Beauharnais e dall'affaccio spondale.

Gli obiettivi di tutela e di salvaguardia “della continuità funzionale della Rete Ecologica”, finalizzati a non introdurre alterazioni significative del paesaggio, attesa “l'elevata percepibilità dallo specchio lacuale”, come evidenziato in sede di confronto con la Provincia, sono pertanto gli elementi qualificanti del Piano. Ne deriva che la riconduzione della fascia settentrionale dell'ambito ATPF e della cava dismessa (ad eccezione dell'invaso teatrale e del sedime delle attrezzature di servizio e dei percorsi di accesso) alle tipologie comunali (RNP e PAU) della Rete Ecologica, persegue un intento di perfezionamento condivisibile e operativamente predisposto. Conseguentemente viene ridimensionato il consumo di suolo rispetto a quanto previsto in sede di 2^a conferenza di VAS (da mq. 17.894 a mq. 7.196).

2. Aree urbanizzate e consumo di suolo

La verifica conseguente alla richiesta provinciale di ricalcolo dell'area urbanizzata ai fini del reperimento dell'indice di consumo di suolo e la connessa superficie ammissibile di espansione, ha confermato da una parte l'esattezza dei valori risultanti conformemente all'art. 38 NTA del PTCP, e dall'altra l'inesattezza dell'illustrazione grafica, che viene riprodotta in edizione corretta.

C – Aree protette

Atteso che la Valutazione di Incidenza (VIC) del Documento di Piano rispetto al SIC Lago di Pusiano, codice IT2020006 è stata trasmessa alla Provincia con accompagnatoria 25.05.10, le potenziali interferenze sulla presenza nei comuni contermini, Eupilo e Canzo, del pSIC IT2020010 Lago del Segrino, del SIC IT2020002 Sasso Malascarpa e della ZPS IT2020301 Triangolo Lariano, non sussistono considerata la ragguardevole distanza nonché la linea di crinale contrassegnata dal monte Cornizzolo e dalla elevata naturalità che ne identifica la assoluta integrità paesistica e morfologica.

Rispetto al Lago del Segrino inoltre rileva sottolineare che la fascia territoriale intercorrente fra linea spondale e il confine comunale coincide con il tessuto urbano consolidato di Eupilio senza soluzione di continuità.

A tale proposito merita altresì ricordare il Decreto Regionale 15.05.09 n. 4827 della Direzione Generale Territorio e Urbanistica concernente “la pronuncia di compatibilità ambientale” del progetto della variante di Pusiano alla ex statale n. 639; dall’elenco delle considerazioni ivi riportate si evince a pagina 10: “Preliminarmente si condivide la scelta³ di non estendere lo Studio di Incidenza al SIC Lago di Segrino, che si trova circa 2 km a nord-ovest. Scelta giustificata dalle verifiche geologiche e dalla localizzazione del tracciato, che non fanno emergere potenziali significative incidenze negative del progetto su tale sito”.

Questo commento viene in ogni caso riportato nella suddetta VIC, integrandone lo studio.

D – Salvaguardia e valorizzazione del patrimonio storico-artistico

Il precedente paragrafo 2.5 individua, conformemente all’art. 18 NTA del PTCP, i beni di interesse storico, monumentale e paesaggistico presenti sul territorio pusianese, rimandando al Piano delle regole la disciplina degli interventi rubricati, comprese le fasce di inedificabilità. Sul punto si condivide l’opportunità di ricomprenderne il parterre antistante il palazzo Beauharnais nonché la parte prospiciente il lago già peraltro inclusa nel Parco Regionale “Valle del Lambro”.

E – Componente geologica

Dato atto che lo studio geologico è stato adeguato a supporto del PGT, ai sensi dell’art. 57, primo comma L.R. 12/05 e s.m.i., vi si osserva che l’ambito RFTR concernente l’immobile ex pescheria ricade in quarta classe di fattibilità. Poiché l’intervento di riqualificazione vuole perseguire un riuso prettamente turistico-ricettivo attraverso le modalità ed i requisiti operativi del restauro conservativo, stante la riconosciuta rilevanza architettonica dell’impianto edilizio, ancorché gravata da preoccupanti condizioni di degrado, esso risulta compatibile con siffatta classificazione, fermo restando l’obbligo di apprestare preventivamente i dovuti approfondimenti tecnico-scientifici di validazione geologica. Relativamente agli altri interventi edificatori, dovranno contemplare gli accertamenti propri della disciplina rubricata, parte integrante del presente documento, cui assoggettare preliminarmente i permessi per le opere previste, secondo quanto peraltro dettato dalle NTA del Piano delle Regole.

³ Da ricondursi all’ente committente

3.2 GLI AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE FUNZIONALE (RF): INDICAZIONI DEFINITIVE

In questa sede si perfeziona il quadro previsionale corredante la proposta di Documento di Piano (cap.2), introducendo le modificazioni ovvero le specificazioni giustificative e dimostrative delle scelte, come risultanza dell'apporto collaborativo fornito dalla Provincia di Como con la memoria 10.07.10 prot. 34567 cit., e successivamente con il provvedimento dirigenziale di compatibilità 07.03.2011 n°. 03/10565.

Le schede identificative degli ambiti, allegate al presente capitolo, rivestono pertanto caratteri di definitività anche rispetto ai corrispondenti riscontri regolamentativi disciplinati nelle NTA del Piano delle Regole.

3.3 CONCLUSIONI

Nel rispetto dei criteri ispiratori che hanno sovrinteso alla disciplina del Governo del Territorio Regionale come dettata dalla L.R. 12/05, il Comune di Pusiano ha elaborato il presente Documento di Piano con l'intento di promuovere lo sviluppo sostenibile del proprio territorio, assicurandone un alto ed articolato livello di protezione ambientale.

A tale proposito ha provveduto ad assoggettare gli effetti derivanti dagli indirizzi pianificatori al percorso parallelo ed integrato di Valutazione Ambientale Strategica come componente fondamentale del processo partecipativo attivato, ai sensi e per gli effetti dell'art.4 pari legge.

Ne costituiscono probante testimonianza, oltre ai momenti di consultazione istituzionalmente organizzati, il procedimento espletato attraverso l'effettuazione delle due conferenze di VAS e dell'apprestamento del Rapporto Ambientale completato dalla Sintesi non Tecnica, atti costitutivi del Piano di Governo del Territorio, unitamente al "parere motivato" ed alla "dichiarazione di sintesi" ai sensi e per gli effetti della D.G.R.6420/07 cit., come modificata dalla D.G.R. 10971/09 cit..

4 ALLEGATI

- A-** Classi di consumo del suolo e limiti di superficie ammissibile delle espansioni
- B-** Tavole di sintesi propositiva
- C-** Documentazione fotografica
- D-** Schede Ambiti di trasformazione/Riqualificazione

ALLEGATO A

SISTEMA URBANISTICO TERRITORIALE
COMPATIBILITA' DEGLI STRUMENTI URBANISTICI COMUNALI CON IL P.T.C.P.

VERIFICA DEI LIMITI AMMISSIBILI DI ESPANSIONE DELLA SUPERFICIE URBANIZZATA

COMUNE DI PUSIANO	INDICATORI	SUPERFICI mq	PERCENTUALI		VERIFICATE L.A.E.
			PERCENTUALI AMMESSE %	PERCENTUALI AMMESSE %	
Superficie territoriale complessiva del Comune	S.T.	3.230.000	100.00		
Area urbanizzata	A.U.	321.847	9.96	0-10	6.00
Area non urbanizzata	A.non U.	2.908.153	90.04		
3.230.000 Verifica superficie comunale					

CLASSI di I.C.S. (% di A.U. rispetto S.T.)					
Ambito territoriale		A	B	C	D
1. Alto Lario		0-3%	3-6%	6-9%	9-12%
2. Alpi Lepontine		0-2,5%	2,5-5%	5-7,5%	7,5-10%
3. Lario Intelvese		0-6%	6-9%	9-12%	12-18%
4. Triangolo Lariano		0-10%	10-15%	15-20%	20-25%
5. Como ed area urbana		0-30%	30-35%	35-40%	40-45%
6. Olgiatese		0-20%	20-25%	25-30%	30-40%
7. Canturino e marianese		0-25%	25-30%	30-35%	35-40%
8. Brughiera comasca		0-25%	25-30%	30-35%	35-40%

LIMITI AMMISSIBILI DI ESPANSIONE DELLA SUPERFICIE URBANIZZATA (L.A.E.)

+ I. Ad. (max 1,00%)	6.00%	2.70%	1.70%	1.30%	1.00%
----------------------	-------	-------	-------	-------	-------

SUPERFICIE AMMISSIBILE DELLE ESPANSIONI (S.A.E.)=A.U. x L.A.E.

19.311

LEGENDA

I.C.S. Indice del consumo del suolo
I.ad. Incremento addizionale delle espansioni insediative assegnato con i criteri premiali

ALLEGATO B

A - FASE RICOGNITIVA-CONOSCITIVA

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

CV2-1	A1.1	Relazioni internazionali	1: 200.000
CV1-1	A1.2	Quadro di riferimento sovracomunale	1: 50.000
CV2-2	A1.3	Corografia	1: 25.000
CV1-2	A1.4	Compendio di appartenenza	1: 10.000
CV1-3	A1.5	Fotorilievo	1: 5.000
CV1-4/CV2-3	A1.6	Territorio comunale: <i>Aerofotogrammetrico</i>	1: 5.000
CV2-4	A1.7	Territorio comunale: <i>Nuclei di antica formazione</i>	1: 1.000

PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA

CV2-5	A2.1	P.T.R. - Piano Territoriale Regionale: <i>Stralcio</i>	1: 300.000
CV1-5	A2.2	P.T.C.P - Piano Territoriale Coordinamento Provinciale: <i>Compendio di appartenenza - Mobilità di previsione - Rete ecologica - Unità di paesaggio</i>	1:10/25/50.000

VINCOLISTICA

CV1-6	A3	Carta dei Vincoli	1: 2.000
-------	----	-------------------	----------

ANALISI DEI FENOMENI TERRITORIALI

CV1-7	A4.1	P.R.U.G. vigente: <i>Stato di attuazione</i>	1: 2.000
CV2-6	A4.2	Urbanizzazioni, infrastrutture e mobilità	1: 4.000
CV2-7	A4.3	Verifica uso del suolo: sistema urbano e sistema agricolo, quadro delle destinazioni funzionali	1: 4.000

INDAGINE STORICO-PAESISTICO-AMBIENTALE

CV1-8	A5.1	Analisi ambientale: <i>struttura morfologica e tipologica del paesaggio, naturalità, criticità e vulnerabilità</i>	1: 5.000
CV1-9	A5.2	Analisi morfologica: altimetria, esposizione, acclività	1: 10.000
CV2-8	A5.3	Classificazione paesistica	1: 4.000

P - FASE PROGRAMMATICA

PROCESSO PARTECIPATIVO

CV1-10	P1.1	Istanze cittadini	1: 2.000
--------	------	-------------------	----------

COMPATIBILITA' CON IL P.T.C.P.

CV2-9	P2.1	Verifica Indice di Consumo del Suolo (I.C.S.) – art. 38 N.T.A.	1: 4.000
CV2-10	P2.2	Rettifica della Rete Ecologica - art. 58 N.T.A.: <i>raffronto con il P.R.U.G. vigente</i>	1: 10.000
CV2-11	P2.3	Proposta di modifica della Rete Ecologica – art. 11 N.T.A.	1: 4.000

SINTESI PROPOSITIVA

CV1-11	P3.1	Linee di indirizzo: Orientamenti iniziali	1: 5.000
CV2-12	P3.2	Indicazioni progettuali	1: 4.000

LEGENDA

CV1	=	1^ Conferenza di Valutazione VAS
CV2	=	2^ Conferenza di Valutazione VAS
ADO	=	Adozione

ALLEGATO C



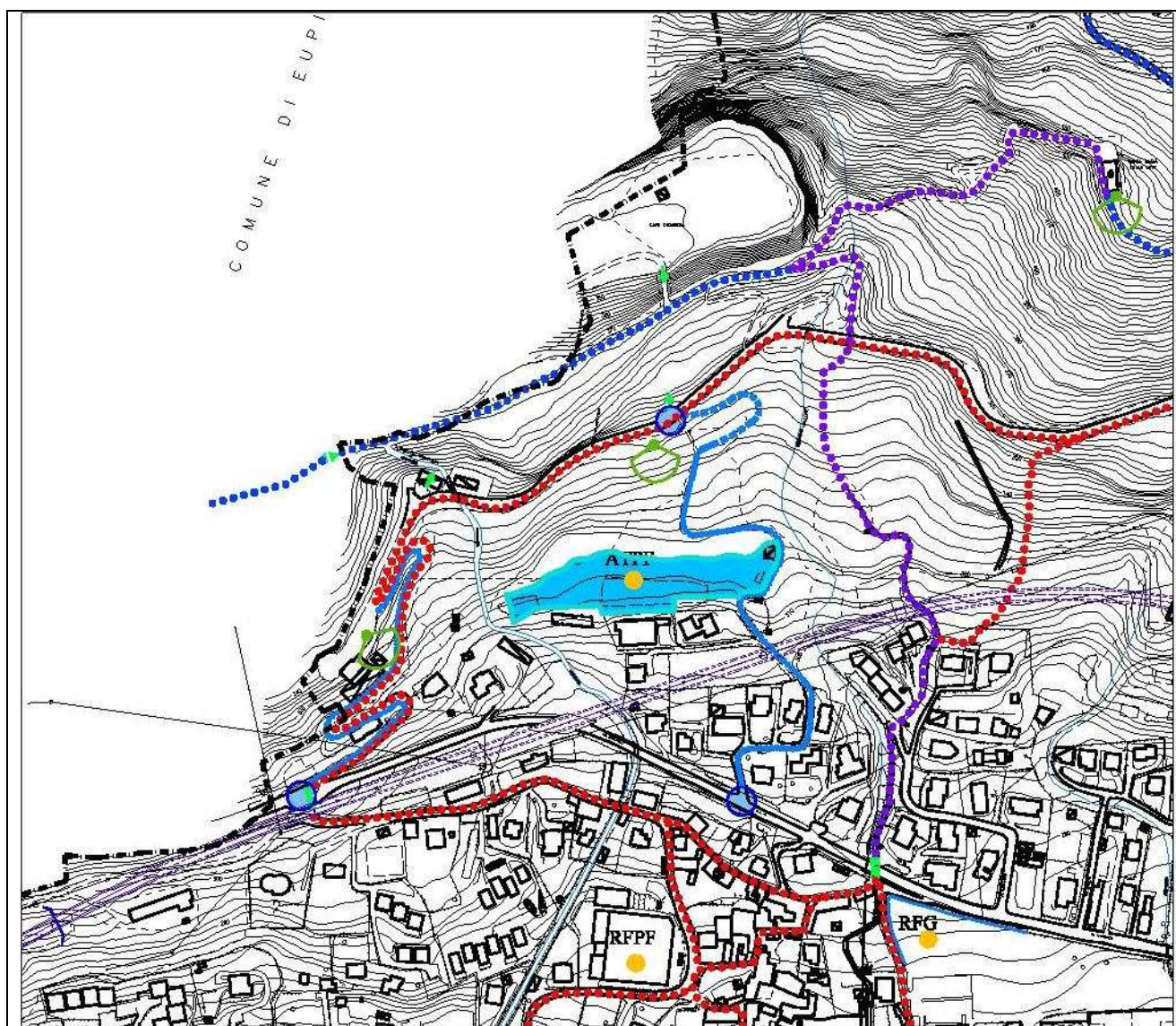


ALLEGATO C1

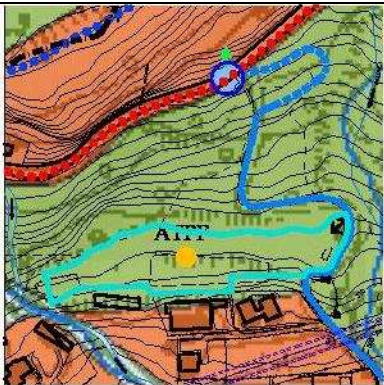
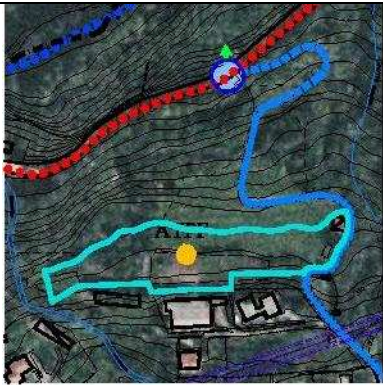
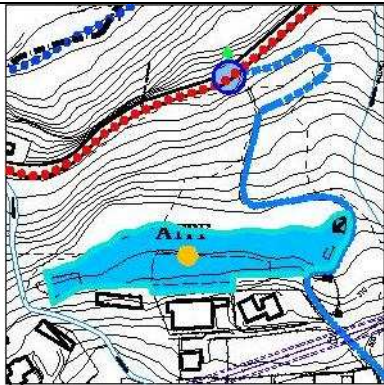


ALLEGATO D

INDIVIDUAZIONE PLANIMETRICA AMBITI DI TRASFORMAZIONE POLIFUNZIONALE



A.T.P.F.

STRALCIO P.T.C.P.	ORTOFOTO	AEROFOTOGRAMMETRICO
		

IDENTIFICAZIONE

Localizzazione	Via Cazzaniga
Superficie territoriale	6.134 mq
Classe di fattibilità geologica	Classe 3 prevalente
Classe di sensibilità paesistica	Alta/Medio-Alta
Rapporto con la Rete ecologica P.T.C.P.	CAP

PARAMETRI EDIFICATORI

Volume assoluto	9.000 mc.
H. max	7,50 m
Densità arborea	1 albero ogni 80mq di superficie scoperta
Destinazione funzionali <u>non ammesse</u>	Primarie (rurali) Secondarie (industriali e artigianali di produzione) Terziarie intese come medie e grandi strutture di vendita

PRESCRIZIONI SPECIALI E BENEFICIO PUBBLICO

Titoli abilitativi subordinati alla approvazione di piano attuativo ai sensi e per gli effetti dell'art. 46 della L.R. 12/05 e s.m.i.. A fronte del conseguimento degli obiettivi descritti all'art. 11, quinto comma L.R. 12/05 e s.m.i. sono riconosciuti incentivi premiali non eccedenti il 15% della volumetria ammessa. Il P.A. determinerà puntualmente la consistenza di tale incremento.

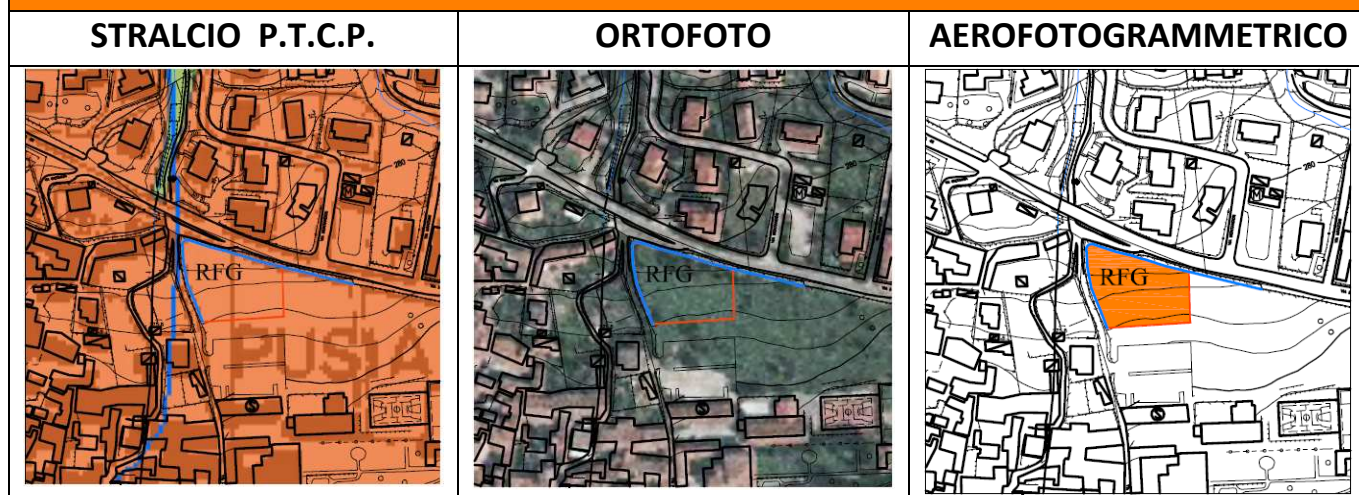
Nuovi manufatti correlati con l'edificazione consolidatisi lungo via Cazzaniga, costituendone la naturale corona di completamento.

A carico dei soggetti attuatori dovrà essere realizzato il prolungamento di via Martinelli der. sino al raccordo con la via di accesso alla ex cava.

INDIVIDUAZIONE PLANIMETRICA AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE FUNZIONALE GENERALE



R.F.G.



IDENTIFICAZIONE DELL'AMBITO

Localizzazione	Via Martinelli, Via Rosmini
Superficie territoriale	2.225 mq
Classe di fattibilità geologica	Classe 2 prevalente
Classe di sensibilità paesistica	Rilevante
Rapporto con il P.R.U.G. vigente	Zona F1
Rapporto con la Rete ecologica P.T.C.P.	Ambito urbanizzato

PARAMETRI EDIFICATORI

Volume assoluto	3.200 mc
H. max	7,50 m
Densità arborea	1 albero ogni 80mq di superficie scoperta
Destinazione funzionali <u>non ammesse</u>	Primarie (rurali) Secondarie (industriali e artigianali di produzione) Terziarie intese come medie e grandi strutture di vendita Residenziali se non di custodia e rappresentanza max 120 mq. slp

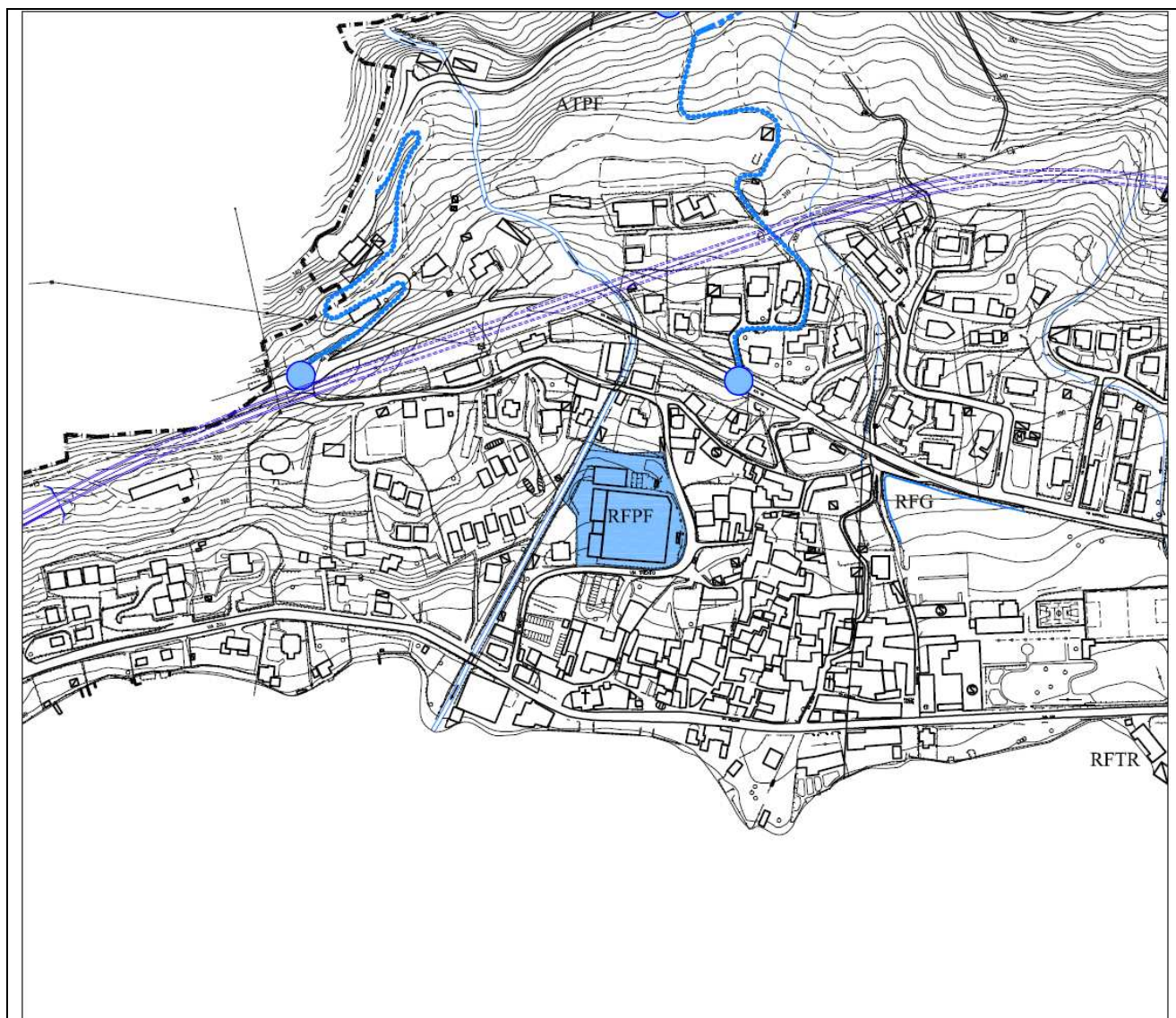
PRESCRIZIONI SPECIALI – BENEFICIO PUBBLICO

Titoli abilitativi subordinati alla approvazione di piano attuativo ai sensi e per gli effetti dell'art. 46 della L.R. 12/05 e s.m.i.. A fronte del conseguimento degli obiettivi descritti all'art. 11, quinto comma L.R. 12/05 e s.m.i. sono riconosciuti incentivi premiali non eccedenti il 15% della volumetria ammessa. Il P.A. determinerà puntualmente la consistenza di tale incremento.

L'estrema porzione nord-ovest del compendio pubblico di palazzo Beauharnais delimitata da v. Rosmini, v. Martinelli (s.p. 42) ed a sud dal parcheggio ivi insistente è destinata ad ospitare le nuove attrezzature oratoriali connesse alla Parrocchia "Natività di Maria Vergine.

Ferma restando la necessità di allargare adeguatamente v. Rosmini, dal parcheggio all'imbocco su via Martinelli, la concertazione convenzionale prevede la cessione compensativa al Comune dei mappali n. 994 e 997 prospicienti la s.s. 639 lungo il corso del torrente Campora, e la loro attrezzatura a parcheggio multipiano.

INDIVIDUAZIONE PLANIMETRICA AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE FUNZIONALE POLIFUNZIONALE

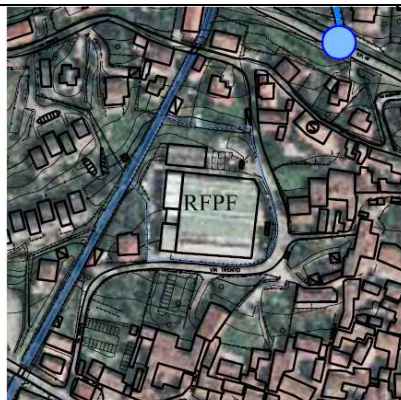


R.F.P.F.

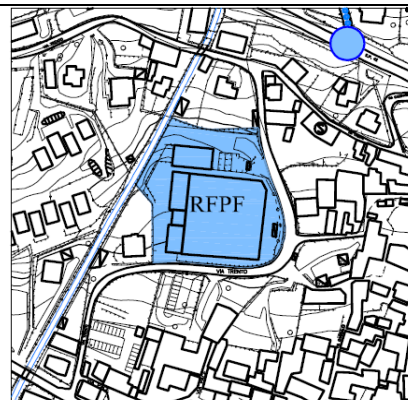
STRALCIO P.T.C.P.



ORTOFOTO



AEROFOTOGRAMMETRICO



IDENTIFICAZIONE

Localizzazione	Via Trento
Superficie territoriale	6.469 mq
Classe di fattibilità geologica	Classe 2 prevalente
Classe di sensibilità paesistica	Rilevante
Rapporto con il P.R.U.G. vigente	Zona D1
Rapporto con la Rete ecologica P.T.C.P.	Ambito urbanizzato

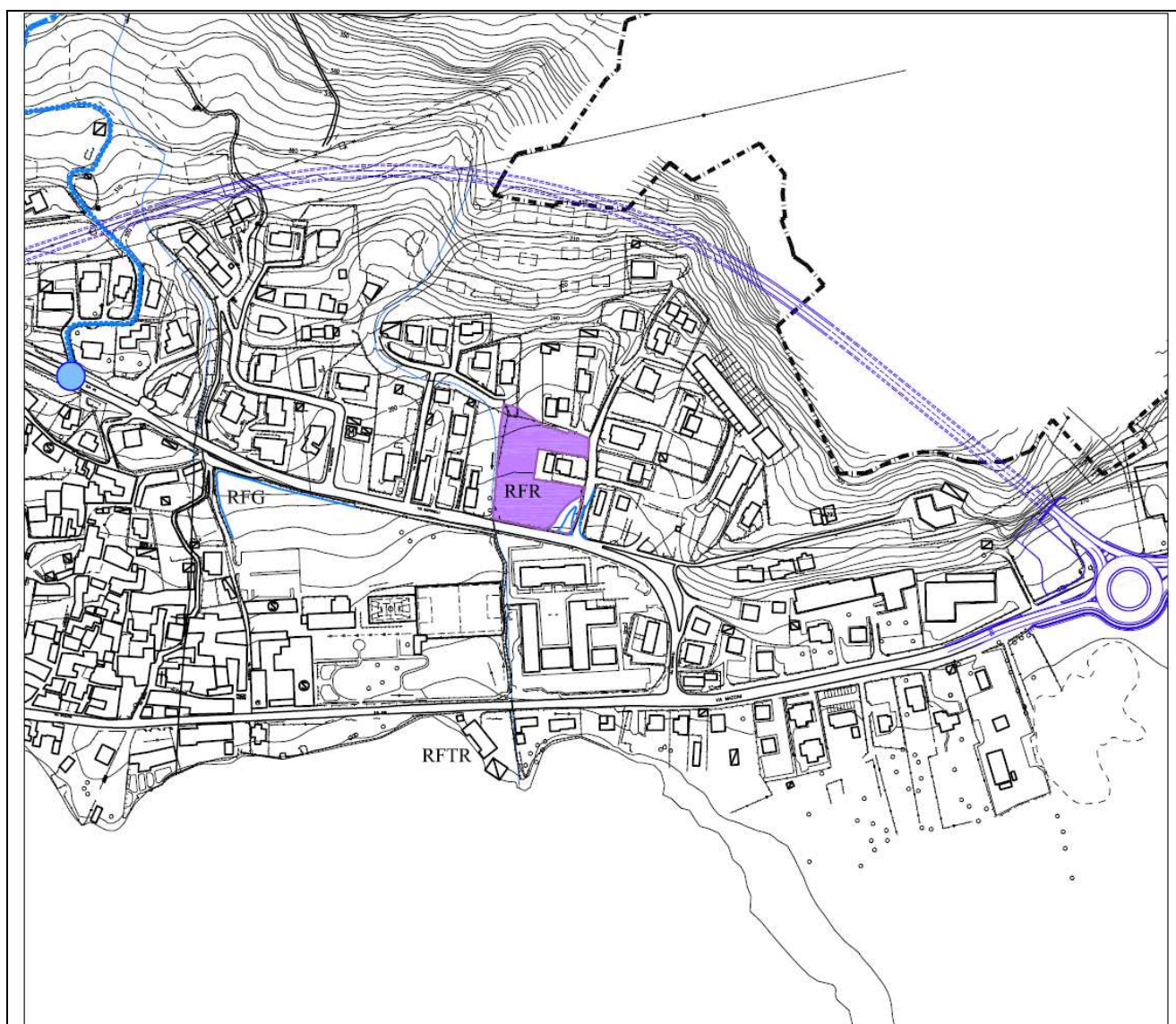
PARAMETRI EDIFICATORI

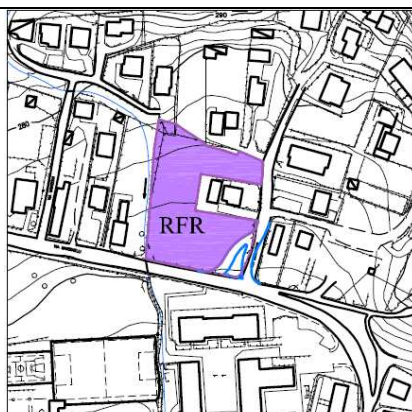
Volume assoluto	10.000 mc. in caso di demolizione e ricostruzione
H. max	7,50 m
Densità arborea	1 albero ogni 80mq di superficie scoperta
Destinazione funzionali <u>non ammesse</u>	Primarie (rurali) Secondarie (industriali e artigianali di produzione) Terziarie intese come medie eccedenti mq. 400 (sup. di vendita) e grandi strutture di distribuzione

PRESCRIZIONI SPECIALI E BENEFICIO PUBBLICO

Titoli abilitativi subordinati alla approvazione di piano attuativo ai sensi e per gli effetti dell'art. 46 della L.R. 12/05 e s.m.i.. A fronte del conseguimento degli obiettivi descritti all'art. 11, quinto comma L.R. 12/05 e s.m.i. , nonché riconducibili alle tipologie ricettive specialistiche (centro benessere ecc.) e alberghiere, sono riconosciuti incentivi premiali non eccedenti il 15% della volumetria ammessa. Il P.A. determinerà puntualmente la consistenza di tale incremento. Standard urbanistici regolati dagli articoli specifici delle NTA del PdR.

INDIVIDUAZIONE PLANIMETRICA AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE FUNZIONALE RESIDENZIALE



R.F.R.**STRALCIO P.T.C.P.****ORTOFOTO****AEROFOTOGRAMMETRICO****IDENTIFICAZIONE**

Localizzazione	Via Martinelli, Via Segantini
Superficie territoriale	4.239 mq
Classe di fattibilità geologica	Classe 3 prevalente
Classe di sensibilità paesistica	Medio-Alta
Rapporto con il P.R.U.G. vigente	Zona C2+F6
Rapporto con la Rete ecologica P.T.C.P.	Ambito urbanizzato

PARAMETRI EDIFICATORI

Volume ammissibile	3.400 mc
H. max	7,50 m
Densità arborea	1 albero ogni 80mq di superficie scoperta
Destinazione funzionali <u>non ammesse</u>	Primarie (rurali) Secondarie (industriali e artigianali di produzione) Terziarie intese come medie e grandi strutture di vendita

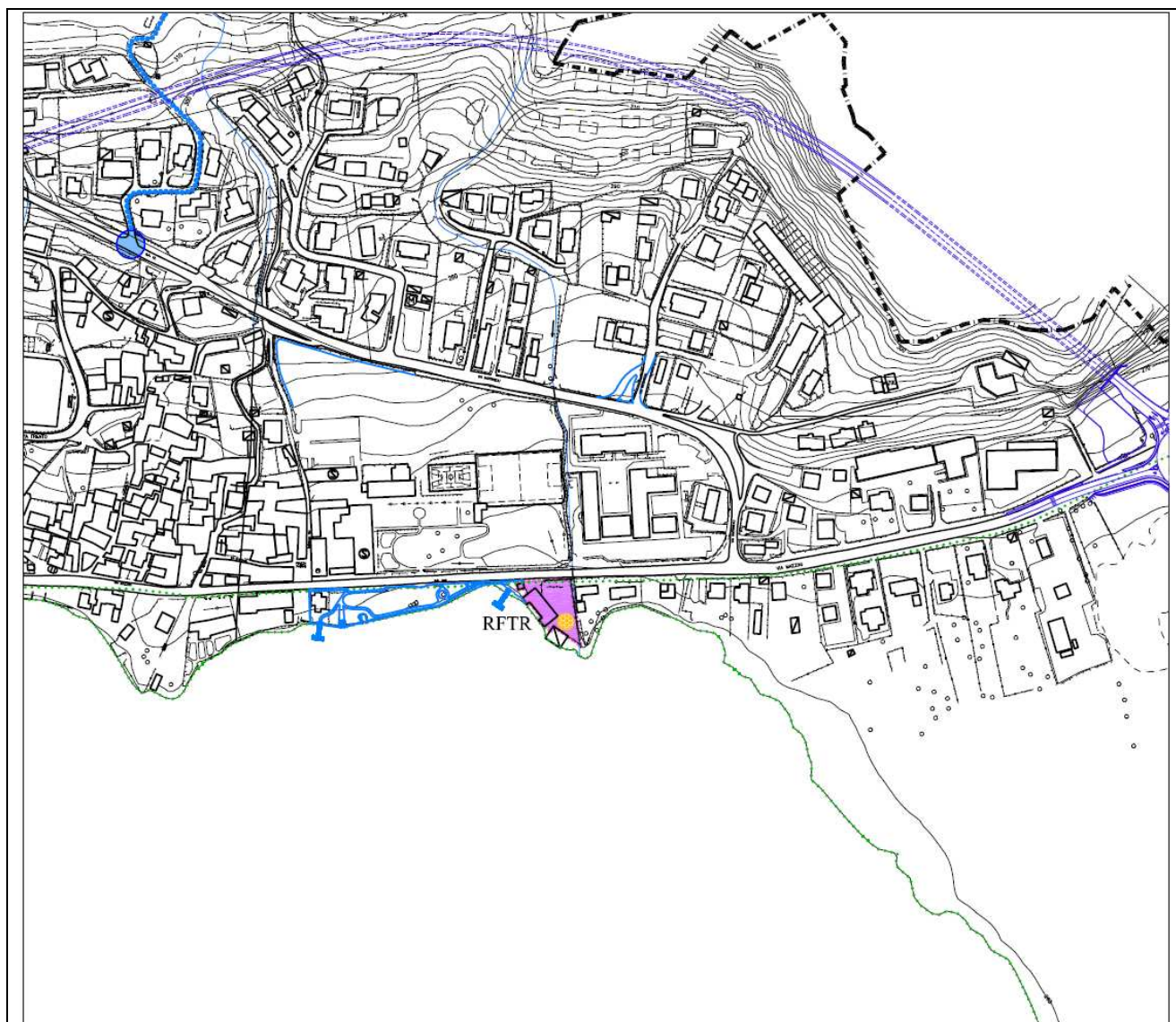
PRESCRIZIONI SPECIALI E BENEFICIO PUBBLICO

Titoli abilitativi subordinati alla approvazione di piano attuativo ai sensi e per gli effetti dell'art. 46 della L.R. 12/05 e s.m.i.. A fronte del conseguimento degli obiettivi descritti all'art. 11, quinto comma L.R. 12/05 e s.m.i. sono riconosciuti incentivi premiali non eccedenti il 15% della volumetria ammessa. Il P.A. determinerà puntualmente la consistenza di tale incremento.

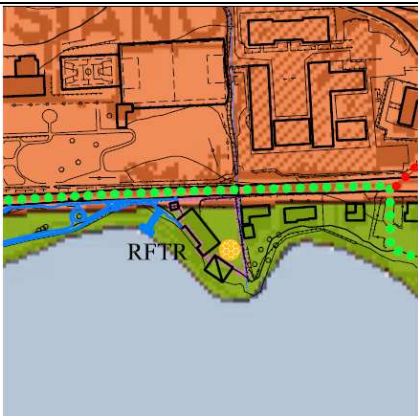
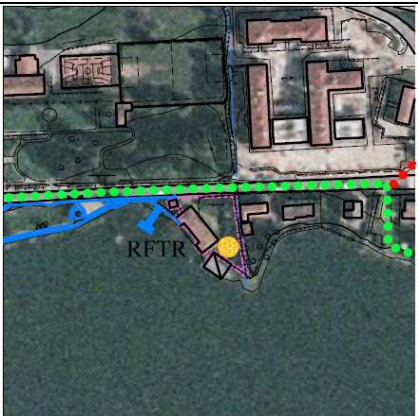
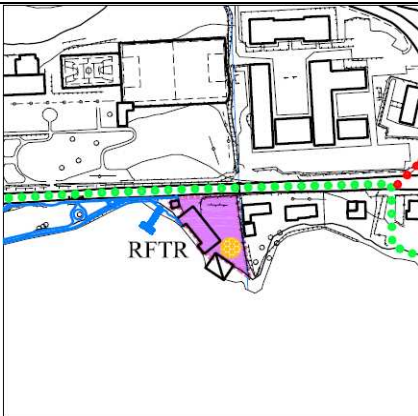
L'ambito individua una significativa porosità già parzialmente destinata a funzioni residenziali nel PRUG vigente, direttamente accessibile da via Martinelli in corrispondenza dell'imbocco di via Segantini.

Considerata la criticità di via Segantini con via Martinelli, i soggetti attuatori dovranno predisporre e concorrere alla realizzazione di tale intersezione (previa cessione gratuita delle aree necessarie), da concordarsi con l'ente Provincia, proprietario della s.p.42.

INDIVIDUAZIONE PLANIMETRICA AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE TURISTICO-RICETTIVA



R.F.T.R.

STRALCIO P.T.C.P.	ORTOFOTO	AEROFOTOGRAMMETRICO
		

IDENTIFICAZIONE

Localizzazione	Via Mazzini
Superficie territoriale	1.239 mq
Classe di fattibilità geologica	Classe 4
Classe di sensibilità paesistica	Rilevante
Rapporto con il P.R.U.G. vigente	Zona F1
Rapporto con la Rete ecologica P.T.C.P.	Ambito urbanizzato

PARAMETRI EDIFICATORI

Volume ammissibile	Esistente (comunque non superiore a 2.000 mc.)
H. max	7,50 m o maggiore se esistente
Densità arborea	Nei limiti dell'arredo urbano
Destinazione funzionali <u>non ammesse</u>	Primarie (rurali) Secondarie (industriali e artigianali di produzione) Terziarie intese come medie e grandi strutture di vendita Residenziali eccedenti mq. 120 della s.l.p.

PRESCRIZIONI SPECIALI E BENEFICIO PUBBLICO

<p>Titoli abilitativi subordinati alla approvazione di piano attuativo ai sensi e per gli effetti dell'art. 46 della L.R. 12/05 e s.m.i..</p> <p>L'immobile principale dovrà essere valorizzato attraverso un intervento di rigoroso restauro conservativo rispetto agli elementi tipologici e stilistico decorativi esterni. Standard urbanistici regolati dagli articoli specifici delle NTA del PdR.</p>
