

**Comune di Pusiano**  
(Provincia di Como)



**PIANO DI GOVERNO  
DEL TERRITORIO**

**PIANO DEI SERVIZI**

**RELAZIONE**

**S3** ■

**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

# 1 **PREMESSA**

Il Piano dei Servizi, già peraltro noto ai Comuni in quanto introdotto nella legislazione urbanistica con la L.R. 01/01, come allegato alla relazione del P.R.U.G., acquista con la L.R. 12/05 il valore intrinseco come componente strutturale del Governo del Territorio.

L'art. 10 bis quinto e sesto comma (Comuni con popolazione inferiore a 2000 abitanti) pari legge ne fissa la definizione e la fattispecie tipologica (comma 10) dettando i contenuti e le modalità di apprestamento, coerentemente con gli obiettivi di sviluppo individuati dal Documento di Piano e con i riscontri operativi disciplinati nel Piano delle Regole.

In ogni caso le previsioni ivi impresse concernenti gli immobili esistenti e le aree necessarie per la realizzazione dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, hanno effetto prescrittivo e vincolante.

In particolare esso deve accertare lo stato dei servizi ed attrezzature esistenti nonché il loro utilizzo, con l'obiettivo di precisare la politica degli interventi da programmare nel periodo di operatività, 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, già perimetrati nel Documento di Piano ed azionati come PAU ( protezione ambientale urbana) nella sintesi delle previsioni di Piano (tavola R2 del Piano delle Regole). Dovrà inoltre predisporre una razionale distribuzione sul territorio comunale, dimostrandone l'idoneo livello qualitativo in termini di fruibilità, accessibilità e fattibilità.

A seguito di siffatte considerazioni l'Amministrazione Comunale, all'inizio del proprio mandato, sulla scorta del nuovo scenario della pianificazione introdotta dalla L.R. 12/05 cit., ha inteso avvalersi preliminarmente delle opportunità procedurali ivi offerte in ordine alla formazione del Piano dei Servizi stesso secondo la disciplina transitoria attribuita per la fattispecie dall'art. 25 specificando linee programmatiche attuative del P.R.U.G. vigente ma nel contempo proiettate verso la formazione del P.G.T..

Il Piano dei Servizi pertanto, adottato con D.C.C. 05.04.06 n°. 9, viene in questa sede riproposto, con lo scopo di costituire la cosiddetta "città pubblica" alla cui definizione convergono, entro il processo unitario e coordinato del suddetto P.G.T. i peculiari contributi del Documento di Piano/VAS e del Piano delle Regole.

Tutto ciò rapportato al programma triennale delle opere pubbliche, alla sostenibilità dei costi ed alle modalità di attuazione anche tramite la quantificazione economica delle risorse private all'uopo coinvolgibili e la partecipazione diretta degli aventi titolo alla loro realizzazione.

## 2 LO STATO DI FATTO

In relazione alle analisi in quella sede effettuate rispetto al quadro previsionale identificato dal P.R.U.G. cit. emerge la seguente situazione quantitativa generale come peraltro descritta negli elaborati **S1.1** (tavola grafica) e **S1.2** (inventario), suddivisa per tipologia e titolo urbanistico/patrimoniale.

### A-USI PUBBLICI RESIDENZIALI

<b>TIPO</b>	<b>ESISTENTI</b>	<b>PREVISTI NON ATTUATI</b>	<b>TOTALE</b>	<b>ESISTENTI NON CONGRUAMENTE AZZONATI</b>
<b>A B C D</b>	<b>Mq.</b>	<b>Mq.</b>	<b>Mq.</b>	<b>Mq.</b>
<b>A - istruzione</b>	5.382			-
<b>B - interesse comune</b>	53.439			100
<b>C - verde attrezzato impianti sportivi</b>	34.164			2.901
<b>D - parcheggi</b>	4.457			3.942
<b>TOTALE</b>	<b>97.442</b>	<b>8.885</b>	<b>106.327</b>	<b>6.943</b>

Rispetto alla capacità insediativa teorica di P.R.U.G. (1.917 ab.) la dotazione capitaria corrisponde a **mq/ab 55,46** (106.327 / 1.917).

Considerando invece le disponibilità effettivamente riservate alla attuale popolazione (1.309 ab.) tale dotazione equivale a **mq/ab. 79,74** (104.385/1.309).

## B- STRUTTURE TECNOLOGICHE

### ➤ Recapiti Pubbliche reti primarie e impianti tecnologici

Esistenti	mq.	1.707
Riconosciute	mq.	17
<b>TOTALE</b>	<b>mq.</b>	<b>1.724</b>

## C- IMPIANTI CIMITERIALI

### ➤ Cimitero di Pusiano **mq. 2.654**

Occorre inoltre precisare che Pusiano:

- Ospita la sede della scuola secondaria di 1° grado in consorzio con Cesana Brianza e Suello, Provincia di Lecco.
- Conferisce i reflui civili ed industriali nel depuratore di Valmadrera (Riotorto Servizi S.p.a).
- A palazzo Beauharnais colloca le attività civico-municipali e la foresteria per i team riconducibili alle discipline sportive remiere.
- Nel compendio di pertinenza accoglie gli impianti ricreativo-sportivi.
- Utilizza l'invaso della ex Cava della cemeniera come teatro naturale all'aperto.

Nel contempo la comunità pusianese pur appartenendo all'ambito territoriale "Comunità Montana Triangolo" Lariano come ribadito dal P.T.C.P., può usufruire soprattutto delle attrezzature pubbliche o di interesse generale di livello sovracomunale disponibili non solo sull'area erbese, ma anche gravitante sull'area lecchese, vista la sostanziale, equidistanza dai due capoluoghi lariani, nonché, l'accessibilità agevole al sistema infrastrutturale principale (S.S. n° 36 - 639 e S.P. n° 41).

Il tutto meglio rappresentato nella tavola **S0**

## **3 LO SCENARIO STRATEGICO**

### **3.1 IL SISTEMA DELLA CITTA' PUBBLICA**

Il Piano dei Servizi si configura "tecnicamente come disegno urbanistico nel quale si compongono e si organizzano i rapporti reciproci fra i diversi spazi destinati a servizi e fra questi ultimi e il tessuto urbano consolidato o da riclassificare per retrocessione dei vincoli o

per partecipazione diretta degli aventi titolo alla realizzazione di opere pubbliche e di interesse generale”.

Il cosiddetto “sistema della città pubblica” si identifica a Pusiano in una articolazione sostanzialmente monocentrica parte integrante del nucleo storico baricentrico della realtà urbana del paese e della sua organizzazione territoriale.

La maggiore attrazione fruitiva si esercita lungo le direttrici della S.S. n°. 639 (via Mazzini) e della S.P. n°. 42 (via Martinelli). Esse infatti intercettano, procedendo progressivamente da ovest:

- 1) l’impianto cimiteriale;
- 2) il sistema del verde attrezzato e dei parcheggi prospicienti la linea spondale;
- 3) il complesso parrocchiale di S. Carlo e la piazza antistante unitamente alle dotazioni a parcheggio in fregio a via Trento ed alla scuola materna ivi allocata (il piano terra è riservato all’Oratorio);
- 4) il compendio di palazzo Beauharnais sede del Municipio e delle strutture pubbliche prima descritte;
- 5) i recapiti delle reti tecnologiche;
- 6) Il compendio dell’ex cava cementeria incentrato sul teatro naturale all’aperto;
- 7) Il Santuario della Madonna della Neve lungo l’itinerario storico-panoramico risalente verso il Monte Cornizzolo (tracciato guida paesistico).

Anche la struttura economica produttiva, soprattutto terziaria, del paese è sostanzialmente concentrato nel tratto urbano di via Mazzini, dove insiste altresì l’esercizio alberghiero da aggiungere alle dotazioni disponibili presso la citata foresteria.

Sotto il profilo prettamente culturale e sportivo-ricreativo rileva osservare che operano localmente otto associazioni:

- Volo libero parapendio – Promoterre;
- Canoa kajak – Firlinfeu;
- L’immagine – Polisportiva Oratorio;
- Comitato S. Maria - Pensionati.

Siffatto dinamismo coinvolge peraltro la stessa Amministrazione Comunale: essa infatti partecipa a dieci convenzioni per la gestione di servizi intercomunali o di iniziative socio-

assistenziali, ovvero in qualità di socio azionario della SILEA S.p.a. e della Riotorto S.p.a. di Valmadrera con altri comuni lecchesi.

La peculiarità tipologica e l'articolazione distributiva delle principali componenti del sistema sopra descritto sono completate:

- a) della attuale rete di tracciati pedonali protetti finalizzata a garantire il collegamento fra le principali attrezzature pubbliche e le sedi delle attività urbane. In questo contesto si inserisce la riscoperta della maglia storica non solo dei collegamenti intercomunali di gronda e di crinale (verso il Monte Cornizzolo), ma anche rivierasco strettamente relazionato ai recapiti dell'econavigazione;
- b) dalla perimetrazione di ambiti di protezione ambientale che oltre a configurare importanti componenti di rete ecologica, rispondano ai contenuti dell'art. 10 bis, quinto comma, L.R. 12/05 cit. in ordine alla identificazione dei corridoi verdi di connessione fra il territorio rurale e quello edificato.

### **3.2 LE POLARITA', LE DOTAZIONI E LE PREVISIONI**

Le richiamate componenti della città pubblica, ai fini di una sempre migliore integrazione con il sistema urbano monocentrico locale, richiedono la sollecita risoluzione dell'attuale assetto infrastrutturale imperniato sul tracciato interurbano della S. S. n°. 639 e sulle connessioni ivi esercitate dalla S.P. n°. 42 verso Eupilio e la Valassina. A tale proposito rileva sottolineare che, a seguito del perfezionamento dei dati progettuali e delle relative approvazioni la gara d'appalto è pervenuta alla fase dell'aggiudicazione. Infatti 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 fruibili 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 cemenzeria, 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. **Nuovo oratorio e centro parrocchiale**



L'estrema porzione nord-ovest del compendio pubblico di palazzo Beurnhais 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.

La riflessione più immediata, a commento dei punti sopra illustrati vuole innanzitutto evidenziare come l'assetto della *città pubblica* emergente dalla presente relazione di piano, si ponga con assoluta coerenza e continuità rispetto alle precedenti azioni amministrative meritevoli di aver già prefigurato gli obiettivi strutturali della pianificazione territoriale; consente inoltre di prefigurare la riorganizzazione delle funzioni urbane attorno ad un sistema organico di servizi e attrezzature contrassegnato da un elevato standard prestazionale, sollecitando interventi edilizi non limitati alla pura conservazione delle attività, bensì tesi alla loro promozione qualitativa.

### **3.3 IL DIMENSIONAMENTO**

L'art. 9, terzo comma, L.R. 12/05, fissa in 18 mq/ab il corredo minimo delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale da garantire alla popolazione residente o insediabile.

Le componenti che concorrono alla dimostrazione del raggiungimento di tale soglia sono riconoscibili nelle superfici lorde di pavimento, anche in sottosuolo, e delle relative consistenze pertinenziali.

Il prospetto illustrativo annesso alla tavola n°. **S2.1**<sup>■</sup> cit., descrive puntualmente gli ambiti, la tipologia, i dati quantitativi nonché l'identificazione territoriale e la loro rilevanza strategica, sulla scorta della documentazione e dell'apporto forniti dall'U.T.C.; l'elaborato **S2.2**<sup>■</sup> (inventario cit.) elenca analiticamente le coordinate identificative e le specificità qualitative.

Tenuto conto delle risultanze sopra riportate ed effettuato il dovuto confronto con le prospezioni di sviluppo effettuate dal Documento di Piano (popolazione teorica attribuita agli ambiti di riqualificazione-trasformazione pari a 150 unità di incremento rispetto ai 1.309 abitanti residenti al 31.12.2009 ed ai 299 abitanti stagionali confermati), risulta verificata la soglia capitaria di **mq/ab 61,53 (mq. 108.178/ab. 1.758)** superiore al minimo di Legge cit.; ciò consente di assorbire pienamente i carichi di utenza nonché le esigenze proprie della popolazione fluttuante che grava sul sistema urbanizzativo comunale prevalentemente nel periodo estivo e nei weekend.

Il prospetto appresso trascritto costituisce il quadro dimostrativo delle ripartizioni tipologiche codificate.

#### A-USI PUBBLICI RESIDENZIALI

<b>TIPO</b>	<b>ESISTENTI</b>	<b>REITERATI</b>	<b>PREVISTI</b>	<b>TOTALI</b>	<b>NON CONFERMATI</b>
<b>A B C D</b>	<b>Mq.</b>	<b>Mq.</b>	<b>Mq.</b>	<b>Mq.</b>	<b>Mq.</b>
<b>A istruzione</b>	5.382	-	-	<b>5.382</b>	
<b>B interesse comune</b>	53.539	-	637	<b>54.176</b>	
<b>C verde attrezzato impianti sportivi</b>	37.065	820	566	<b>38.451</b>	
<b>D parcheggi</b>	7.764	1.865	540	<b>10.169</b>	
<b>Totale</b>	<b>103.750</b>	<b>2.685</b>	<b>1.743</b>	<b>108.178</b>	<b>6.180</b>

#### B- STRUTTURE TECNOLOGICHE

- Recapiti Pubbliche reti primarie e impianti tecnologici

Esistenti mq. 1.707

Riconosciute mq. 17

Previste	<u>mq. 1.390</u>
<b>TOTALE</b>	<b>mq. 3.114</b>

#### C- IMPIANTI CIMITERIALI

➤ Cimitero di Pusiano	<b>mq. 2.654</b>
-----------------------	------------------

In sintesi il patrimonio complessivamente riservato alla “città pubblica” sale da mq. 106.327 a mq. 108.178 (+1,74%) per i servizi residenziali; Le dotazioni tecnologiche passano da mq. 1.724 a mq. 3.114 (+280,62%), restano viceversa immodificate le dotazioni cimiteriali.

### 3.4 INFRASTRUTTURE E MOBILITA’

La tavola S2.1<sup>■</sup> evidenzia anche l’assetto viabilistico classificato in ragione della tipologia di traffico che lo percorre; rispetto agli obiettivi di integrazione di rete rileva elencare le suddette priorità:

- La variante alla S.S. n° 639, secondo il tracciato definito dal progetto redatto dalla Provincia già sottoposto a bando di gara per l’aggiudicazione dell’appalto.
- La sistemazione della attuale rete di tracciati pedonali protetti finalizzata a ottimizzare il collegamento fra le principali attrezzature pubbliche e le sedi delle attività urbane. In questo contesto si inserisce la riscoperta della maglia storica delle percorrenze infraterritoriali e intercomunali preposta alla riscoperta delle testimonianze naturalistiche (paesistiche, morfologiche, botaniche, ecc.) e antropiche del contesto;
- La riqualificazione funzionale ed il prolungamento di via Cazzaniga, ai fini della realizzazione del raccordo fra la S.P. n°. 42 (via Martinelli) e via della Cementeria per razionalizzare l’accesso al teatro naturale all’aperto; le previste intersezioni debbono essere predisposte sulla base di soluzioni concordati con l’Ente Provincia.
- La riorganizzazione dell’imbocco di via Segantini sulla pari strada provinciale.

Relativamente ai trasporti pubblici si riconosce la sostanziale adeguatezza della linea su gomma, C40 (Como-Erba-Lecco) anche rispetto alla sequenza delle fermate lungo via Mazzini. Relativamente invece alla linea C49 (Asso-Erba-Lecco) che percorre via Martinelli, si ravvisa la necessità di istruire un’altra fermata prima del confine con il Comune di Eupilio.

Per quanto concerne le pubbliche reti tecnologiche si rinvia alla tavola A4.2 del Documento di Piano.

#### **4 SOSTENIBILITA' ECONOMICA E REPERIMENTO RISORSE**

Il programma triennale delle opere pubbliche 2010/2012 indica il quadro delle risorse disponibili da cui si evince la consistenza previsionale di entrate acquisite mediante apporti di capitale privato.

I criteri compensativi introdotti dal Piano consentono di offrire all'azione amministrativa importanti opportunità finanziarie per il reperimento di aree e la realizzazione di opere di pubblico interesse.

Infatti dalle schede identificative degli ambiti di riqualificazione e di trasformazione corredanti il Documento di Piano si evincono i contenuti e le tipologie dei benefici pubblici derivanti dall'attuazione di tali iniziative. Il tutto trasposto, ai fini operativi, nelle NTA del Piano delle Regole, secondo le prerogative prioritarie dettate dal presente Piano dei Servizi.