

Comune di Pusiano

(Provincia di Como)



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

PIANO DELLE REGOLE

RELAZIONE D'ACCOMPAGNAMENTO

R0 [■]

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- PREMESSE

Il Piano delle Regole (P.d.R.) come descritto dall'art. 10 bis, settimo ed ottavo comma, della L.R. 12/05 rappresenta la componente operativa del P.G.T..

Le previsioni ivi contenute hanno carattere vincolante producendo effetti diretti sul regime giuridico delle aree.

Coerentemente con le linee programmatiche ed i relativi ambiti di riqualificazione/trasformazione individuati dal Documento di Piano, il P.d.R. ricomprende l'intero territorio comunale e ne disciplina gli interventi, configurandosi in particolare come strumento utile alla definizione della qualità architettonica ed urbanistica dell'edificare.

A tale proposito la parte cartografica è accompagnata dall'imprescindibile elaborato tecnico/normativo denominato R3 nel presente documento.

2 LA DISCIPLINA DEL TERRITORIO COMUNALE

Sulla scorta degli approfondimenti e degli indirizzi pianificatori definiti nel progetto di Documento di Piano, come risultante dalla seconda conferenza di VAS e dal contributo collaborativo sul punto fornito dalla Provincia di Como con accompagnatoria 10.07.10 prot. 34567 nonché dal Provvedimento Dirigenziale di Compatibilità 07.03.2011 n°. 03/10565, il P.d.R. descrive le seguenti componenti territoriali:

- 1- Il tessuto urbano consolidato compreso il nucleo di antica formazione
 - 2- Gli ambiti di riqualificazione funzionale
 - 3- Le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche
 - 4- Gli ambiti di non trasformazione
- Non rilevano aree destinate all'agricoltura

2.1 IL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

Concerne la parte urbanizzata dove il processo insediativo denota fenomeni di edificazione sostanzialmente esauriti, salvo limitati episodi di completamento interstiziale.

Essa comprende:

A) **Il nucleo di antica formazione** (NAF) riconducibile all' originario centro storico; esso è assoggettato ad analisi di dettaglio come espresso nell'elaborato R1.2, "Rilievo del patrimonio edilizio esistente e strategia degli interventi di recupero".

B) **Tessuto di completamento** individua i comparti interessati da un processo insediativo in fase di consolidamento distinti per preminente destinazione

- | | | |
|---|---|-------|
| • Residenziale | densità mc/mq 0,80 | TUC 1 |
| • Residenziale | densità mc/mq 0,60 | TUC 2 |
| • Produttiva | rapp. di copertura 50% | TPC |
| • Residenziale | con piano Attuativo vigente parametri convenzionati | PAVR |
| • Residenziale ad alta incidenza di verde | parametri esistenti | TUV 2 |
| • Residenziale ad alta incidenza di verde | | |

2.2 GLI AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE FUNZIONALE e DI TRASFORMAZIONE

Riguardano sedimi territoriali (R.F.) inclusi in zone urbanizzate di Pusiano e contraddistinti dalle seguenti coordinate identificative:

Destinazione	Superficie territoriale mq.	Volume mc.	PRUG vigente	Sito
Residenziale	4.239	3.400	C2 F6	v. Martinelli – v. Segantini
Turistico- ricettiva	1.239	2.000 esist.	E1	v. Mazzini
Polifunzionale	6.967	10.000 riconv.	D1	v. Trento
Interesse generale	2.225	3.200	F2	v. Martinelli v. Rosmini

Riguarda altresì un' area parimenti collocata in fregio al tessuto urbano ma ricompresa nella Rete Ecologica Provinciale e suscettibile di trasformazione (AT):

Destinazione	Superficie territoriale mq.	Volume mc.	PRUG PTCP	Sito
Residenziale	6.134	9.000	E1 CAP	v. Cazzaniga

La disciplina degli interventi, sottoposta alla procedura di approvazione di un Piano Attuativo, è ispirata ai contenuti, criteri e modalità stabiliti dal Documento di Piano, con particolare riferimento alle schede identificative ivi allegata alla relazione (elaborato A.o), come riproposta conformativamente nella NTA del presente P.d.R., di cui al successivo capitolo 3.

2.3 LE AREE DI VALORE PAESAGGISTICO AMBIENTALE ED ECOLOGICHE

Si identificano con gli ambiti di protezione ambientale urbana (P.A.U.) come definiti nel Documento di Piano.

Essi coincidono inoltre con i corridoi ecologici ed il sistema del verde di connessione fra il compendio rurale e quello edificato, già catalogati nel Piano dei Servizi.

La loro consistenza ammonta a mq. 177.682 pari al 5,50% della superficie territoriale comunale (mq. 3.230.000).

2.4 GLI AMBITI DI NON TRASFORMAZIONE

Contrassegnano il comprensorio comunale di più elevato livello di biodiversità e di indicatori paesaggistici ed ecosistemici (R.N.P.mq. 1.192.465 pari al 36,91% dell'intera superficie territoriale).

Costituiscono altresì corredo vedutistico dei beni storici naturalistici (Santuario della Madonna della Neve e monte Cornizzolo) che caratterizzano anche simbolicamente l'identità comunale, soprattutto dalle visuali lacustri proveniente dal lago di Pusiano.

Il loro assetto geomorfologico, l'acclività e la peculiarità dell'impianto boschivo rivelano inoltre l'assoluta inidoneità tecnica a sopportare ogni tipo di urbanizzazione.

Relativamente ai soggetti operanti nel settore agricolo, in possesso dei requisiti stabiliti dall'art. 60 L.R. 12/05, comprese le fattispecie riconducibili all'orto-floro-vivaismo e ricadenti in questi ambiti e nei P.A.U. predetti, ogni attività in essere è fatta salva.

Le N.T.A. del presente P.d.R. ne fissano la disciplina del mantenimento in efficienza, della ristrutturazione e dell'eventuale ampliamento e/o sostituzione dei manufatti già esistenti.

Esse altresì fissano le condizioni stabilite per nuove realizzazioni ai sensi e per gli effetti dell'art. 62 comma 1bis LR 12/05 cit., collegate ad attività comunque primarie, ma amatoriali.

Infine la componente locale del Parco Regionale Valle del Lambro occupa una superficie di mq. 251.654 (7,79%).

2.5 LE AREE DESTINATE ALL'AGRICOLTURA

Non trovano riscontro effettivo entro il territorio comunale.

3 LE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

L'elaborato R3[■] collaziona entro un corpo normativo unitario la disciplina degli interventi urbanistico/edilizi sostenibili sul territorio comunale rispetto agli ambiti omogenei individuati dettandone i rispettivi parametri morfologici-strutturali, eco-paesistico-ambientali e geometrici cui ricondurre le proposte progettuali, nonché il novero delle destinazioni d'uso non ammesse.

Entro questo contesto giova ricordare che la specificazione degli indici urbanistico-edilizi necessari all'attivazione delle iniziative di riqualificazione/trasformazione, coerentemente con le indicazioni contenute nel Documento di Piano (e dal connesso rapporto ambientale di VAS) e nelle schede ivi allegate, è demandata ai Piani Attuativi od ai titoli abilitativi convenzionati con particolare riferimento al criterio dell'incentivazione, entro i limiti individualmente stabiliti, e comunque non eccedenti quelli dettati dall'art. 11 quinto comma L.R. 12/05 cit..

Vi trovano altresì collocazione gli ambiti di interesse pubblico e generale (A.P.G.) e di rispetto (FR) nonché il sistema delle infrastrutture stradali.

Il titolo V° "NORME TRANSITORIE E FINALI" riguarda le componenti integranti il Piano di Governo: il regolamento edilizio, lo studio geologico, il reticolo idrico minore e la salvaguardia delle acque, la zonizzazione acustica, manufatti ed impianti energetici e tele-radio-televisivi, il Parco Regionale Valle del Lambro.

4 SINTESI DELLE PREVISIONI DI PIANO

La tavola P3.2[■] "indicazioni progettuali" conclude il Documento di Piano, previa introduzione nella originaria edizione delle modifiche e precisazioni derivanti dal richiamato contributo

collaborativo della Provincia di Como in esito alla trasmissione degli atti corredanti la seconda conferenza di VAS e di quelli adottati, unitamente al P.d.R. e al P.d.S., con D.C.C. 25.10.2010 n°. 20, cui ha fatto seguito il richiamato provvedimento dirigenziale di compatibilità con il P.T.C.P..

Ai fini del conseguimento di valore conformativo sull'uso dei suoli, corre l'obbligo di riproporne in questa sede l'articolazione degli ambiti territoriali, specificando le coordinate funzionali, opportunamente integrate dagli apporti forniti dal Piano dei Servizi circa il sistema della "*città pubblica*" e delle sue interconnessioni infrastrutturali.

Il tutto descritto nella tavola R2[■].