

Comune di Pusiano
(Provincia di Como)



**PIANO DI GOVERNO
DEL TERRITORIO**

PIANO DELLE REGOLE

***OSSERVAZIONI e CONTRODEDUZIONI:
Determinazioni definitive***

R2.20.C.

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

A seguito della pubblicazione dell'avviso di deposito della D.C.C. 25.10.10 n. 20 di adozione del Piano di Governo del Territorio sono giunte al protocollo comunale n. **21** osservazioni nei termini di legge (03.01.2011).

I pareri A.R.P.A. reso con nota 30.11.2010 prot. 166579.3.1.3 e A.S.L. reso con nota 27.12.2010 prot. 93401 sono pervenuti entro detta scadenza.

Il comune di Pusiano ha provveduto a trasmettere alla Provincia di Como, ai sensi dell'art. 13 quinto comma L.R. 12/05, i relativi atti ed elaborati (con nota 08.11.10 prot. ric. 1836) chiedendone nel contempo l'attivazione della procedura di valutazione di compatibilità con il P.T.C.P..

Tale procedimento, avviato con lettera 15.11.10 n. 52295, ha comportato un adeguato confronto con il comune stesso, concretizzatosi nell'incontro del 17.02.11, cui ha fatto seguito il provvedimento dirigenziale di compatibilità 07.03.2011 n°. 03/10565.

Essa tuttavia è attestata a condizione che vengano recepite le prescrizioni appresso sinteticamente elencate, apportando le conseguenti modificazioni ai relativi documenti, pena l'inefficacia degli atti assunti (art. 13 settimo comma L.R. 12/05 cit.):

1. La rete ecologica

• **Zone PAU**

Rettificare i contenuti dell'art. 19.1 delle N.T.A. del P.G.T. relativamente alle recinzioni ammesse, ai fini di un migliore adeguamento all'art. 11, comma 8, delle Norme del P.T.C.P.

• **Teatro all'aperto – ex Cava dismessa**

Classificare il comparto nel Piano delle Regole e nel Piano dei Servizi, come individuato nel Documento di Piano, ossia RNP "Riqualificazione Naturale e Paesistica".

2. Valutazione d'Incidenza

Riconosciuto l'esito positivo dello Studio rubricato, assoggettare obbligatoriamente in fase attuativa gli interventi concernenti l'ampliamento del lungolago, la ristrutturazione dell'ex pescheria (ambito RFTR) e la nuova pista ciclo-pedonale a specifica procedura di valutazione di incidenza di competenza del Parco Regionale "Valle del Lambro"; essi comunque non potranno attivarsi nel periodo coincidente con la fase centrale della stagione riproduttiva dell'avifauna (15 marzo-30 giugno), mentre per il citato ambito RFTR dovrà essere preventivamente verificata l'eventuale presenza di colonie di chiroteri.

3. Attività agricola

Integrare la normativa del P.G.T. in ordine alla previsione di adeguate distanze per nuove edificazioni ammesse in zone contigue in presenza di strutture agricole esistenti e comunque non inferiori a mt 100.

4. Il paesaggio

Individuare in cartografia ed inserire nelle norme dei P.G.T. specifiche disposizioni di tutela del Percorso Panoramico n°. 41 (corrispondente al sedime della S.S. n°. 639) e del Tracciato Guida Paesaggistico n°. 32 "Balcone lombardo".

5. La componente geologica, idrogeologica e sismica

Perfezionare la documentazione tecnica ed amministrativa, secondo le indicazioni fornite.

6. Ambito ATPF

Stralciare dall'ambito la superficie corrispondente alla fascia posta oltre l'isoipsa di 318 s.l.m. da destinare a filtro vegetale ricondotta a rete ecologica (zone PAU). Di conseguenza ridimensionare proporzionalmente il volume assegnato (mc 10.000) per contenere l'impatto insediativo e mitigare la percezione paesaggistica.

Rileva segnalare, a proposito di tale prescrizione, che in sede di parere V.A.S. (accompagnatoria 10.07.10 prot. 34567) la Provincia sul punto aveva chiesto lo stralcio e la riconduzione alla rete ecologica della porzione dell'ambito collocata oltre l'isoipsa di m 320 s.l.m., nulla eccettuando sulla volumetria assegnata. Il Comune condividendone le motivazioni provvedeva in sede di adozione del P.G.T. a ridurre l'estensione dell'ambito stesso da mq 17.894 a mq 9.137 come ampiamente descritto ai paragrafi 2.6.2 e 3.1 lettera B, punto 1 della relazione A0q del Documento di Piano. Questo scenario non è stato peraltro oggetto di discussione durante l'incontro del 17.02.11 cit.

Il consumo di suolo viene in ogni caso ulteriormente ridotto a mq 7.196 a mq 10.199 e la capacità insediativa teorica a 150 abitanti (contro 157).

Il provvedimento provinciale inoltre:

- A - formula alcune segnalazioni di carattere orientativo cui il Comune darà debito e puntuale riscontro nella fase attuativa del P.G.T.;
- B - reca la disposizione che il Comune non dovrà accogliere le osservazioni in contrasto con le prescrizioni ivi riportate e con i contenuti e le norme del P.T.C.P. medesimo.

Con riferimento alle cennate osservazioni, l'analisi dei relativi apporti e proposte ha condotto alle seguenti risultanze:

- Non accoglimento delle **11** osservazioni n. 2-4-6-7-8-9-12-13-14-18-21;
- Parziale accoglimento delle **2** osservazioni n. 15-19;
- Accoglimento delle **8** osservazioni n. 1-3-5-10-11-16-17-20.

Pareri ARPA e ASL

Si prende atto delle indicazioni ivi elencate, ribadendo di tenerne debito conto nel corso della fase attuativa del PGT stesso.

La presente relazione, elaborato R2.2 OC, include la formulazione singolarmente motivata delle determinazioni controdeduttive, mentre la tavola R2.1 OC ne rappresenta l'identificazione territoriale. L'introduzione delle modifiche conseguenti all'accoglimento parziale o totale delle osservazioni comporta l'aggiornamento della documentazione coinvolta del P.G.T., tramite la redazione dell'edizione definitiva.

Gli elaborati non interessati dai suddetti adempimenti restano invariati e pertanto sono suscettibili di mera ratifica in sede di deliberazione consiliare di approvazione.

n°	Protocollo	Estensore	Sintesi contenuto	Controdeduzione
1 ■	2056	Cappellini Maurizio	Considerata la classificazione C1 impressa dal P.R.U.G. vigente, trasposta in TUV-1 nel P.G.T. adottato, mantenere l'indice di densità edilizia originario(0,6 mc/mq), ai fini di realizzare il programma edificatorio a destinazione familiare attivato in sede di acquisto del terreno, viceversa il nuovo indice (0,3 mc/mq) ne vanificherebbe ogni risultanza.	Effettuati gli approfondimenti del caso, con particolare riferimento alla collocazione territoriale del compendio di appartenenza, la richiesta rivela oggettivi elementi di sostenibilità. Si provvede pertanto a introdurre nel Piano la dovuta modifica. <u>Accolta</u>
2 ■	2067	Mazzoni Fiorenzo	Estendere l'ambito ATPF sino al confine nord-ovest del mapp. 316.	La perimetrazione d'ambito ha dovuto tenere conto della fascia di rispetto idrico entro un contesto eco-paesistico caratterizzato da alta sensibilità. Ne deriva la inopportunità di alterarne l'assetto. <u>Non accolta</u>
3 ■	2074	Bartesaghi Luciana e altri	Aggiornare l'attuale destinazione d'uso del fabbricato esistente (n°143 tav. R12) come laboratorio artigianale; modificare la strategia d'intervento da manutentivo-conservativo a ristrutturazione tipologica; introdurre in zona NAF il criterio del premio volumetrico pari a mc.150 per la trasformazione in residenza delle attività secondarie.	L'obiettivo di ricondurre a residenza un edificio produttivo entro l'ambito NAF con i benefici connessi in tema di compatibilità ambientale è condivisibile; ne consegue l'integrazione dello specifico articolo delle N.T.A. per ricomprendervi la disciplina della casistica evidenziata, nonché l'introduzione delle specificazioni richieste. <u>Accolta</u>
4 ■	2100	MASIA 89 s.r.l.	Conseguire l'edificabilità ad uso residenziale e commerciale per una superficie di mq. 13.506, cedendo al Comune mq. 22.724,il tutto inserito nel Parco Regionale della Valle del Lambro.	Gli immobili inclusi nella perimetrazione del parco sono assoggettati alle disposizioni/prescrizioni del relativo Piano Territoriale vigente, peraltro prevalenti rispetto agli atti di pianificazione comunale e provinciale. Il P.G.T. non può quindi modificare uno strumento urbanistico sovraordinato. <u>Non accolta</u>

n°	Protocollo	Estensore	Sintesi contenuto	Controdeduzione
5 ■	2108	Mobilificio PROMESSI SPOSI s.r.l.	Consentire negli ambiti TPC medie strutture di vendita sino a mq 1.500.	Fermo restando il rispetto delle disposizioni dettate dall'art. 56 N.T.A. del P.T.C.P., l'art. 17.3 N.T.A. del Piano delle Regole adottato può essere adeguato alla richiesta della Società osservante. <u>Accolta</u>
6 ■	2124	Beretta Umberto	Estendere l'ambito TUC-2 all'intera proprietà..	Atteso che la parte urbana comunale inclusa nel Parco Regionale "Valle del Lambro", come riportata nel P.G.T., non può essere alterata, la richiesta risulta inevaluabile. <u>Non accolta</u>
7 ■	2139	Frigè Erminio	Traslare l'edificabilità (anche parziale) riconosciuta al mapp. 972 sulle aree adiacenti al fabbricato esistente tenuto conto delle modificazioni che il comparto dovrà subire per la realizzazione della variante alla S.S. 639.	Allo stato attuale, visto il tracciato della variante in esame, la perimetrazione della rete ecologica non è modificabile. Pertanto viene confermata la previsione di Piano, come legittimato dal rapporto ambientale di V.A.S. <u>Non accolta</u>
8 ■	2135	Colombo Antonio	Ammettere le nuove costruzioni a servizio delle attività agricole negli ambiti di non trasformazione e protezione ambientale oppure trasferirne la capacità edificatoria come calcolata sulla base degli indici edificatori attribuiti a tale attività.	Nei corridoi ecologici (ambiti PAU) e negli ambiti a riqualificazione naturalistica (RNP) non sono ammesse nuove costruzioni per il regime ivi impresso, coerentemente con gli obiettivi di tutela della rete ecologica provinciale. <u>Non accolta</u>
9 ■	2137	Cattaneo M. Angela	Concedere l'insediamento di attività agricole alle aree di proprietà, escludendole dall'ambito RNP.	Si ribadiscono le motivazioni apportate all'osservazione n° 8. <u>Non accolta</u>

n°	Protocollo	Estensore	Sintesi contenuto	Controdeduzione
10 ■	2141	Colombo Ernesto	Ammettere per il comparto APG contermina a via Zoli anche destinazioni residenziali convenzionate.	L'osservazione è fondata e pertinente anche alla luce delle disposizioni riscontrabili nella L.R. 12/05 sull'argomento. <u>Accolta</u>
11 ■	2142	Paleari H. Maria	Assegnare all'edificio esistente un ampliamento di mq 400 s.l.p.	Preso atto delle motivazioni giustificative della richiesta, se ne condivide l'obiettivo, fatto salvo il rispetto della disciplina degli ampliamenti come regolata dal P.T.C. del Parco Regionale "Valle del Lambro". Per tale ragione la legittimazione delle consequenzialità operative non rientra nelle prerogative decisionali del Comune. <u>Accolta per quanto di competenza</u>
12 ■	2143	Paleari H. Maria	Incrementare l'ampliamento degli edifici esistenti da mc 150 a mc 300.	A prescindere dalla insussistenza delle condizioni giustificative dell'incremento richiesto, la materia rientra nelle incombenze del Parco cit. come sopra riferito. <u>Non accolta per quanto di competenza</u>
13 ■	2145	Galli Luigi ed altri	Escludere l'area di proprietà dall'ambito PAU concedendo una minima possibilità edificatoria.	La perimetrazione della rete ecologica non può essere allo stato attuale modificata. Tuttavia la realizzazione della variante S.S. 639 determinerà una porzione residuale incuneata nel tessuto urbano consolidato, circostanza di cui si potrà tenere conto in una successiva variante al presente P.G.T.. <u>Non accolta</u>
14 ■	2147	Cantù Paolo	Aggiornare gli elaborati di P.G.T. con il relativo riconfinamento degli ambiti TPC e PAU in conformità con il parere	Pur riconoscendo che lo scenario prospettato rappresenti in linea di principio una soluzione non ostativa al programma pianificatorio adottato, soltanto ad acquisizione ufficiale del

n°	Protocollo	Estensore	Sintesi contenuto	Controdeduzione
			favorevolmente espresso dalla Provincia in ordine all'area di servizio alla rotatoria est della variante s.s. 639; precisare le modalità di computo della superficie coperta relativamente agli sporti di gronda.	<p>parere sul punto favorevole della Provincia rispetto all'assetto definitivo/esecutivo dello svincolo est della variante S.S. n°. 639, potrà concretizzarsi la risistemazione urbanistica del comparto.</p> <p><u>Non accolta</u></p>
15 ■ ■	2148	Maggi Omar	Tenuto conto che la parte sud dei mapp. di proprietà sono interessati dalla var. S.S. 639 e conseguentemente già assoggettati a compromesso di cessione bonaria alla Provincia, estendere alla parte residuale dei mappali stessi l'ambito contermini ATPF.	<p>Approfondite le questioni logistiche collegate alla prioritaria necessità di realizzare la richiamata variante stradale, verificate altresì le caratteristiche geomorfologiche e paesistiche del sito, è possibile includere nella perimetrazione dell'ambito ATPF i mappali posti ad ovest del corpo idrico al solo scopo di estenderne all'osservante la redistribuzione dei diritti edificatori, mantenendo nel contempo a regime di naturalità la propria pertinenza patrimoniale. Per siffatto obbligo viene a compensazione riconosciuto all'ambito un incremento di mc 350.</p> <p><u>Parzialmente accolta</u></p>
16 ■	2149	Maggi Franco Pontiggia Rosanna	Considerato che i mappali di proprietà sono coinvolti nella realizzazione della var. S.S. 639 attribuire un ampliamento volumetrico di mc 300 vincolato e legato alla realizzazione dell'opera; ricomprendere nell'ambito TUC-1 l'intera pertinenza catastale.	<p>Le argomentazioni proposte a sostegno della richiesta sono probanti e condivisibili, pertanto si procede ad introdurre negli elaborati di piano i dovuti adeguamenti.</p> <p><u>Accolta</u></p>
17 ■	2155	Roda Espedito	Estendere l'ambito TUC-1 a tutto il complesso immobiliare di proprietà.	<p>Trattasi di errore materiale dovuto alla differenza generalmente riscontrata fra base catastale e rilievo aerofotogrammetrico. Si provvede alla correzione.</p> <p><u>Accolta</u></p>

n°	Protocollo	Estensore	Sintesi contenuto	Controdeduzione
18 ■	2156	Roda Mattia	Inserire l'area di proprietà in ambito TUV-1.	L'area è ricompresa nella rete ecologica provinciale. Pertanto, in questa fase pianificatoria, non può essere modificata. <u>Non accolta</u>
19 ■ ■	2161	I.L.TEP s.p.a.	A conclusione dell'analisi del P.G.T. riconoscere la destinazione produttiva sino all'approvazione di un progetto urbanistico di recupero che si fondi su una funzione residenziale prevalente e compatibile di tipo terziario max 20% della s.l.p. edificabile pari a mc 19.500 con i relativi obblighi convenzionali; riperimetrare la pertinenza della casa esistente a nord.	La procedura di V.A.S. è stata attivata e condotta nel pieno rispetto della legislazione vigente come hanno definitivamente disposto il Consiglio di Stato (sentenza 12.01.11 e la L.R. 21.02.11 n°. 3). Ne deriva che la riserva del diritto di impugnativa ventilato al riguardo dagli osservanti risulta del tutto gratuito e fuori luogo. Una lettura più attenta degli elaborati di P.G.T. avrebbe inoltre consentito di cogliere l'esatta portata della proposta adottata, coerentemente perfezionata rispetto al rapporto ambientale della VAS cit. I 10.000 mc indicati, <u>in caso di demolizione e ricostruzione (scheda RFPPF)</u> rappresentano la trasformazione in attività residenziali e similari compatibili della altezza ivi fissata a parità di s.l.p.: l'abusato termine "erroneo" è stato di conseguenza incautamente utilizzato. Il programma pianificatorio viene pertanto confermato, precisando tuttavia che l'attività in essere può ovviamente espletarsi, anche attraverso i fisiologici rinnovi manutentivi, e provvedendo alla rettifica della perimetrazione dell'ambito. <u>Parzialmente accolta</u>

n°	Protocollo	Estensore	Sintesi contenuto	Controdeduzione
20 ■	2162	Losapio Enrico	Inserire l'immobile di proprietà in ambito TUC-1.	L'edificio effettivamente non rivela caratteristiche strettamente riconducibili all'ambito NAF. Si provvede ad effettuare la dovuta modifica. <u>Accolta</u>
21 ■	2171	Beretta Carlo Colombo M. Elisa	Considerati i requisiti di dubbia compatibilità urbanistica dell'impianto produttivo esistente e la mancata previsione di aree alternative per la ricollocazione delle attività del settore, prevedere un ambito TPC sull'area a sud della S.S. 639 e contemplare la possibilità di riconversione a destinazioni residenziali e di servizio commerciale delle attività in esercizio.	L'area libera è inclusa nel perimetro del Parco Regionale "Valle del Lambro" con carattere di prevalenza sulla pianificazione comunale. Le N.T.A. degli ambiti TPC già consentono possibilità di trasformazione riconducibili ai settori secondario e terziario, nonché al residenziale di servizio alle attività. <u>Non accolta</u>