



# COMUNE DI LUISAGO

Provincia di Como

## ESTRATTO DAL REGISTRO DELLE DELIBERAZIONI DEL CONSIGLIO COMUNALE

**N. 18/2013**

**OGGETTO: APPROVAZIONE PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO  
(P.G.T.): ESAME OSSERVAZIONI PRESENTATE E  
CONTRODEDUZIONI.**

L'anno DUEMILATREDICI addì DIECI del mese di OTTOBRE alle ore 20:40 nella sede Comunale.

Previa notifica degli inviti personali, avvenuta nei modi e termini di legge, si è riunito il

Consiglio Comunale in sessione straordinaria ed in seduta pubblica di prima convocazione.

Risultano:

	Presenti	Assenti		Presenti	Assenti
1. FRIGERIO Adelio	X		8. INTROZZI Ermanno	X	
2. JALONGO Dino	X		9. SCAPOLO Luciano	X	
3. FRIGERIO Fausto	X		10. RUSCONI Vittorino	X	
4. CARNINI Federico	X		11. VITTANI Duilio	X	
5. BOTTACIN Paola	X		12. CARCAPEDE Antonio		X
6. DALLA FONTANA Susanna	X		13. COMINI Fabio		X
7. BERNASCONI Alessandro	X				
			<b>Totale n.</b>	<b>11</b>	<b>2</b>

Partecipa il Segretario Comunale Sig. DI MARINO dott. Giuseppe.

Assume la presidenza il Sig. FRIGERIO Adelio – Sindaco – e constatata la legalità

dell'adunanza dichiara aperta la seduta e pone in discussione la pratica in oggetto:

## IL CONSIGLIO COMUNALE

### **Premesso:**

- che la Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 “Legge per il Governo del Territorio” ai fini della formazione del P.G.T. definisce l’assetto dell’intero territorio comunale attraverso le seguenti componenti, come rispettivamente riscontrate negli artt. 8, 9 e 10 della suddetta legge:
  - a) Il documento di piano
  - b) Il piano dei servizi
  - c) Il piano delle regole
- che il documento di piano rientra tra i piani e programmi soggetti a valutazione ambientale ai sensi dell’art. 4 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12;

**Richiamata** la deliberazione di Giunta Comunale n. 48/2009 del 28.07.2009, esecutiva ai sensi di legge, con la quale è stato dato avvio al procedimento per la redazione del piano di governo del territorio (P.G.T.), unitamente alla valutazione ambientale strategica (V.A.S.) ai sensi dell’art 13, comma 2, della Legge Regionale n. 12 del 11.03.2005 e successive modificazioni ed integrazioni, con decorrenza 28 luglio 2009;

**Dato atto** che in data 08.09.2009 è stato reso noto l’avvio del procedimento integrato di formazione del PGT e della VAS, ai sensi dell’art 13, comma 2, della Legge Regionale n. 12 del 11.03.2005 e successive modificazioni ed integrazioni, attraverso la pubblicazione del relativo avviso all’Albo Pretorio, sul sito internet del Comune, sul quotidiano “Corriere di Como” e che chiunque aveva interesse, anche per la tutela di interessi diffusi, poteva presentare, fino al 07.11.2009, suggerimenti e proposte;

**Dato atto** che, a seguito dell’avviso di avvio del procedimento integrato di formazione del PGT e della VAS, sono state raccolte istanze e proposte;

**Richiamata** la determinazione del Responsabile del Settore Territorio n. 90/Gen. 278 del 14 luglio 2010 con la quale l’incarico per la redazione del Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) e della Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) è stato affidato al Raggruppamento Temporaneo di Professionisti costituito dagli arch. Giorgio Baldizzone, arch. Giuseppe Barra, arch. Ado Donatello Franchini e arch. Fabrizio Ottolini e rappresentato dall’arch. Ado Donatello Franchini con studio a Milano;

**Richiamata** la determinazione del Responsabile del Settore Territorio n. 89/Gen. 275 del 7 luglio 2010 con la quale l’incarico per la redazione della componente geologica, idrogeologica e sismica del territorio comunale a supporto della formazione del Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) è stato affidato allo Studio Associato di Geologia Applicata CO GEO con sede a Cavallasca;

**Richiamata** la determinazione del Responsabile del Servizio Commercio n. 1/Gen. 319 del 19 settembre 2011 con la quale l’incarico per la predisposizione della componente di analisi commerciale a supporto del Piano di Governo del Territorio è stato affidato alla Società di Ricerca e Pianificazione di Anzini Mauro & C. s.n.c. con sede a Milano;

**Vista** la deliberazione G.C. n. 5/2011 del 04.02.2011, esecutiva ai sensi di legge, con la quale sono stati individuati:

- l’“Autorità competente per la Valutazione Ambientale Strategica”;
- l’“Autorità procedente”;
- i seguenti soggetti competenti in materia ambientale:
  - o ARPA Lombardia
  - o ASL territorialmente competente
  - o Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Lombardia

- Sovrintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici
- Soprintendenza per i beni archeologici
- Autostrade per l'Italia s.p.a.
- Autostrada Pedemontana Lombarda s.p.a.
- Ferrovie Nord Milano
- Azienda Servizi Integrati Colline Comasche s.p.a.
- Consorzio Livescia Depur
- Consorzio Depurazione Acque Bacino Imbrifero Alto Seveso
- i seguenti enti territorialmente interessati:
  - Regione Lombardia
  - Provincia di Como
  - Comuni limitrofi
  - Autorità di Bacino del Fiume Po
- le modalità di convocazione della Conferenza di Valutazione;
- i settori del pubblico interessati all'iter decisionale, ovvero le persone fisiche o giuridiche e le loro associazioni legalmente riconosciute portatrici di interessi in materia ambientale e paesistica, che soddisfino le condizioni incluse nella Convenzione di Aarhus, ratificata con legge 16.03.2001 n. 108 e che ne facciano esplicita richiesta;
- le modalità di informazione e di partecipazione del pubblico, di diffusione e pubblicizzazione delle informazioni;

**Visto** il verbale della prima conferenza di valutazione, tenutasi in data 24.03.2011 per la presentazione del Documento di Scoping;

**Considerato** che sono state intraprese le seguenti iniziative di partecipazione: assemblee pubbliche in data 30.06.2011 e in data 19.12.2011;

**Considerato** che in data 28.12.2012 si è svolta la seconda conferenza di valutazione finale, in riferimento alla quale sono stati inviati i pareri di competenza da parte di: ARPA Lombardia, Soprintendenza per i Beni Archeologici, Autorità di Bacino del Fiume Po, Provincia di Como, Terna spa. In data successiva alla Conferenza di Servizi sono poi pervenute note da parte della Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Lombardia e da parte della Soc. Autostrade per l'Italia spa;

**Vista** la deliberazione della Giunta Comunale n. 11/2013 del 07.02.2013, esecutiva ai sensi di legge, con la quale sono state individuate le parti sociali ed economiche da consultare per l'espressione del parere di competenza sul P.G.T.;

**Dato atto** che si è proceduto ad informare le parti economiche e sociali, con nota prot. 1424 del 22.02.2013, della messa a disposizione dei documenti inerenti il PGT sul sito web del Comune oltre che in forma cartacea presso l'Ufficio Tecnico Comunale;

**Dato atto** che il giorno 27.03.2013 si è svolta la riunione con le parti economiche e sociali al fine di acquisirne, ai sensi dell'art. 13, comma 3, della L.R. 12/2005, il relativo parere di competenza;

**Vista** la deliberazione di Giunta Comunale n. 27/2013 del 24.04.2013, esecutiva ai sensi di legge, con la quale è stato preso atto del parere motivato positivo, espresso dall'Autorità competente per la V.A.S., d'intesa con l'Autorità procedente, circa la compatibilità ambientale del Documento di Piano del P.G.T., a condizione che si ottemperi alle prescrizioni ed indicazioni comprese nel Rapporto Ambientale;

**Considerato** che, in data 22.04.2013, con prot. n. 2754, è stata formulata, da parte dell'Autorità Procedente per la VAS, d'intesa con l'Autorità Competente, specifica dichiarazione di sintesi ai sensi dell'art. 9, Direttiva 2001/42/CE, dell'art. 17 D. Lgs. n. 152/2006 e successive modificazioni ed integrazioni e del punto 5.16 DCR 0351/13 marzo 2007;

**Richiamata** la deliberazione di Consiglio Comunale n. 6/2013 del 30.04.2013, esecutiva ai sensi di legge, con la quale è stato adottato il Piano di Governo del Territorio (PGT), composto dai seguenti atti:

**Documento di piano:**

- A.0.1.1 Quadro conoscitivo - Relazione
- A.0.1.2 Quadro progettuale - Relazione
- A.0.2 Norme di attuazione
- A.0.3 Schede degli ambiti di trasformazione
- A.1.1 Pianificazione sovracomunale; sc. 1:5000
- A.1.2 Sintesi della pianificazione comunale; sc. 1:25000
- A.1.3 Istanze, problemi, aspettative; sc. 1:2500
- A.1.4 Stato di attuazione del PRG vigente; sc. 1:5000
- A.2.1 Carta di uso del suolo; sc. 1:8000
- A.2.2 Origine e formazione del territorio e degli insediamenti
- A.2.3 Attrezzature di uso e interesse pubblico e delle proprietà comunali; sc. 1:2500
- A.2.4 Vincoli amministrativi, ambientali, monumentali e di difesa del suolo; sc. 1:2500
- A.2.5 Elementi del paesaggio e del territorio comunale; sc. 1:2500
- A.2.6 Aree agricole – tipologia produttiva dei suoli e finanziamenti CEE; sc. 1:2500
- A.2.7 Infrastrutture di mobilità; sc. 1:2500
- A.2.8 Infrastrutture del territorio comunale –Aree servite dalla fognatura comunale; sc. 1:5000
- A.2.9 Analisi tipologica, altezza degli edifici; sc. 1:2500
- A.3.1 Indicazioni di piano; sc. 1:2500
- A.3.2 Carta della Rete Ecologica Comunale e dei sistemi verdi; sc. 1:2500
- A.3.3 Carta della sensibilità paesaggistica; sc. 1:2500
- A.3.4 Individuazione delle aree agricole strategiche; sc. 1:2500
- ALL. 1 Studio della componente commerciale del PGT

**Valutazione Ambientale Strategica:**

- Rapporto Ambientale
- Addendum al Rapporto Ambientale (a seguito delle osservazioni della Conferenza di valutazione finale)
- Sintesi non tecnica
- Parere motivato dell’Autorità Competente per la VAS, d’intesa con l’Autorità Procedente
- Dichiarazione di sintesi dell’Autorità Procedente per la VAS, d’intesa con l’Autorità Competente

**Piano dei Servizi:**

- Relazione
- Norme Tecniche di Attuazione
- B.1.1 Indicazioni di Piano; sc. 1:2000
- B.1.2 Indicazioni di Piano; sc. 1:2000

**Piano delle Regole:**

- Relazione
- Norme Tecniche di Attuazione
- C.1.1 Indicazioni di Piano; sc. 1:2000
- C.1.2 Indicazioni di Piano; sc. 1:2000
- C.2.1 Tavola dei vincoli; sc. 1:2000
- C.2.2 Tavola dei vincoli; sc. 1:2000
- C.3.1 Analisi tipo/morfologica degli edifici dei nuclei di antica formazione; sc. 1:1000

- C.3.2 Indicazioni di Piano per il centro storico e i nuclei di antica formazione; sc. 1:1000
- Repertorio degli interventi edilizi ammessi nei nuclei di antica formazione

#### **Componente geologica, idrogeologica e sismica:**

- Relazione
- Norme geologiche di piano
- all. 1 Carta d'inquadramento di dettaglio; sc. 1:5000
- all. 2 Carta della pericolosità sismica locale; sc. 1:5000
- all. 3a Carta dei vincoli; sc. 1:2000
- all. 3b Carta dei vincoli; sc. 1:2000
- all. 4 Carta di sintesi; sc. 1:5000
- all. 5a Carta della fattibilità geologica delle azioni di piano; sc. 1:2000
- all. 5b Carta della fattibilità geologica delle azioni di piano; sc. 1:2000
- all. 6 Carta di fattibilità delle azioni di piano; sc. 1:10000
- dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà (allegato 15)

**Rilevato** che con avviso pubblicato all'Albo Pretorio on line del Comune, sul sito web Regionale SIVAS e sul quotidiano "Corriere di Como", è stato reso noto che la suddetta delibera è rimasta depositata nella segreteria comunale dal 15 maggio 2013 al 13 giugno 2013 e che gli interessati avevano tempo fino al 13 luglio 2013 per presentare eventuali osservazioni ai sensi dell'art. 13 L.R. n. 12/05;

#### **Preso atto** che:

- dell'avvenuto deposito è stata data comunicazione agli Enti territorialmente competenti;
- che gli atti relativi al PGT e alla Valutazione Ambientale Strategica sono stati pubblicati sul sito regionale SIVAS;

**Dato atto** che, gli atti costituenti il PGT adottato, unitamente alla richiamata delibera consiliare di adozione, sono stati trasmessi:

- ai sensi del comma 5 dell'art. 13 della L.R. n. 12/2005 e successive modificazioni ed integrazioni alla Provincia di Como, con nota prot. n. 3277 del 15.05.2013, per l'espressione della valutazione di compatibilità con il PTCP;
- ai sensi del comma 6 dell'art. 13 della L.R. n. 12/2005 e successive modificazioni ed integrazioni all'ASL e all'ARPA, con nota prot. n. 3276 del 15.05.2013, per la formulazione di eventuali osservazioni;
- ai sensi del comma 6 dell'art. 20 della L.R. n. 12/2005 e successive modificazioni ed integrazioni alla Regione Lombardia, con nota prot. n. 3275 del 15.05.2013, per l'espressione del parere di competenza in merito alla coerenza rispetto ai contenuti del Piano Territoriale Regionale e delle opere infrastrutturali di interesse regionale e sovregionale;

**Preso atto** che a seguito del deposito presso la Segreteria sono pervenute 12 osservazioni al PGT, come meglio specificate dal seguente prospetto ed allegate alla presente delibera:

n. ord.	DATA	PROT	OSSERVANTE
1	07/06/2013	3955	Messina Giorgio
2	27/06/2013	4552	Dott. Lersa Guido Camillo per Solese S.p.a.
3	03/07/2013	4736	Pozzetti Giovannina, Molteni Mario e Molteni Fiorella
4	08/07/2013	4920	Dalla Zuanna Roberto
5	09/07/2013	4926	Botta Giuliana per IGEA S.r.l.
6	10/07/2013	4948	Sonvico Mario per Multipla S.a.
7	10/07/2013	4949	Ortelli Ugo
8	11/07/2013	4965	Gebre Jerina per Cipriani Antonio S.r.l.
9	12/07/2013	5009	Consorzio Comense Inerti S.p.a.
10	12/07/2013	5010	Panzeri Agostino e Consonni Anna Maria
11	13/07/2013	5029	De Fazio Rocco per BHG srl
12	13/07/2013	5050	Cantieri Moderni srl

**Considerato** che, a seguito dell'adozione del P.G.T., sono pervenuti i pareri di competenza da parte di:

- Provincia di Como – Servizio Pianificazione Territoriale (valutazione di compatibilità con il piano territoriale di coordinamento provinciale);
- Regione Lombardia (D.G.R. n. X/586 del 02.08.2013) (compatibilità con il Piano Territoriale Regionale);
- Regione Lombardia – Direzione Generale Territorio Urbanistica e difesa del suolo – Pianificazione e Programmazione interventi per l'assetto idrogeologico;
- A.S.L. di Como – Dipartimento di prevenzione medico;
- ARPA Lombardia – Dipartimento di Como

**Vista** l'allegata "nota dell'Ufficio Tecnico in merito alla necessità di correzione di errori materiali o di integrazione di specifiche parti del P.G.T." trasmessa, in data 3 ottobre 2013 con prot. n. 6815, da parte del Responsabile del Settore Territorio ai tecnici urbanisti incaricati della redazione del P.G.T.;

**Rilevato** che la Commissione Urbanistica, nella seduta del 03.10.2013, ha esaminato le osservazioni pervenute ed i pareri degli Enti competenti;

**Visto** il Parere Motivato reso dall'Autorità Procedente di concerto con l'Autorità Competente in data 04.10.2013 prot. 6825;

**Vista** l'allegata Dichiarazione di Sintesi finale (Prot. n. 6826 del 04.10.2013), redatta dall'Autorità Procedente d'intesa con l'Autorità Competente relativa al processo di VAS del PGT;

**Visto** il "documento di controdeduzione alle osservazioni del P.G.T. di Luisago adottato in data 30 aprile 2013, nonché di adeguamento del P.G.T. alle previsioni prevalenti del P.T.C.P. di Como e del P.T.R. regionale e definitive determinazioni rispetto alle previsioni di carattere orientativo ivi contenute", predisposto di concerto tra autorità competente e autorità procedente con l'ausilio dei professionisti incaricati per la redazione del PGT e degli altri elaborati costitutivi (componente geologica e commerciale), depositato il 04.10.2013 al prot. 6827;

**Considerato** che tutte le osservazioni pervenute sono state esaminate, valutate e controdedotte con specifiche motivazioni e raccolte nel documento sopra indicato, allegato alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale;

**Considerato** che i professionisti incaricati hanno provveduto, secondo quanto indicato nel parere motivato e secondo i contenuti dei contributi tecnici forniti dagli uffici comunali, ad aggiornare e trasmettere, gli elaborati progettuali di competenza ai fini della relativa approvazione da parte del Consiglio Comunale, allegati alla presente delibera, e nello specifico:

**Documento di piano:**

- A.0.1.1 Quadro conoscitivo - Relazione
- A.0.1.2 Quadro progettuale - Relazione
- A.0.2 Norme di attuazione
- A.0.3 Schede degli ambiti di trasformazione
- A.1.1 Pianificazione sovracomunale - sc. 1:5000
- A.1.2 Sintesi della pianificazione comunale - sc. 1:25000
- A.1.3 Istanze, problemi, aspettative - sc. 1:2500
- A.1.4 Stato di attuazione del PRG vigente - sc. 1:5000
- A.2.1 Carta di uso del suolo - sc. 1:8000
- A.2.2 Origine e formazione del territorio e degli insediamenti
- A.2.3 Attrezzature di uso e interesse pubblico e delle proprietà comunali - sc. 1:2500
- A.2.4 Vincoli amministrativi, ambientali, monumentali e di difesa del suolo - sc. 1:2500
- A.2.5 Elementi del paesaggio e del territorio comunale - sc. 1:2500
- A.2.6 Aree agricole - tipologia produttiva dei suoli e finanziamenti CEE - sc. 1:2500
- A.2.7 Infrastrutture di mobilità - sc. 1:2500
- A.2.8 Infrastrutture del territorio comunale -Aree servite dalla fognatura Comunale - sc. 1:5000
- A.2.9 Analisi tipologica, altezza degli edifici - sc. 1:2500
- A.3.1 Indicazioni di piano - sc. 1:2500
- A.3.2 Carta della Rete Ecologica Comunale e dei sistemi verdi - sc. 1:2500
- A.3.3 Carta della sensibilità paesaggistica - sc. 1:2500
- A.3.4 Individuazione delle aree agricole strategiche - sc. 1:2500
- A.3.5 Aree agricole nello stato di fatto - art. 43 LR 12/05 e interventi di rilevanza ecologica connessi - sc. 1:2500
- All. 1 Studio della componente commerciale del PGT

**Componente geologica, idrogeologica e sismica:**

- Relazione - aggiornamento 2013
- Norme geologiche di piano - aggiornamento 2013
- all. 1 Carta d'inquadramento di dettaglio - sc. 1:5000
- all. 2 Carta della pericolosità sismica locale - sc. 1:5000
- all. 3a Carta dei vincoli - aggiornamento 2013 - sc. 1:2000
- all. 3b Carta dei vincoli - aggiornamento 2013 - sc. 1:2000
- all. 4 Carta di sintesi - sc. 1:5000
- all. 5a Carta della fattibilità geologica delle azioni di piano - sc. 1:2000
- all. 5b Carta della fattibilità geologica delle azioni di piano - sc. 1:2000
- all. 6 Carta di fattibilità delle azioni di piano - sc. 1:10000
- all. 7 Delimitazione delle aree in dissesto - sc. 1:10000
- Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà (allegato 15)

**Valutazione Ambientale Strategica:**

- Rapporto Ambientale
- Addendum al Rapporto Ambientale
- Addendum n. 2 al Rapporto Ambientale
- Sintesi non tecnica
- Parere motivato del 22.04.2013
- Dichiarazione di sintesi del 22.04.2013
- Parere motivato finale del 04.10.2013

- Dichiarazione di sintesi finale del 04.10.2013

#### **Piano dei Servizi:**

- Relazione
- Norme Tecniche di Attuazione
- B.1.1 Indicazioni di Piano - sc. 1:2000
- B.1.2 Indicazioni di Piano - sc. 1:2000

#### **Piano delle Regole:**

- Relazione
- Norme Tecniche di Attuazione
- C.1.1 Indicazioni di Piano - sc. 1:2000
- C.1.2 Indicazioni di Piano - sc. 1:2000
- C.2.1 Tavola dei vincoli - sc. 1:2000
- C.2.2 Tavola dei vincoli - sc. 1:2000
- C.3.1 Analisi tipo/morfologica degli edifici dei nuclei di antica formazione - sc. 1:1000
- C.3.2 Indicazioni di Piano per il centro storico e i nuclei di antica formazione - sc. 1:1000
- Repertorio degli interventi edilizi ammessi nei nuclei di antica formazione

**Vista** la deliberazione di Giunta Comunale n. 46/2013 del 04.10.2013, esecutiva ai sensi di legge, con la quale è stato preso atto del P.G.T., adeguato sulla base delle controdeduzioni suddette;

**Dato atto** che, prima della messa in votazione per l'approvazione definitiva del Piano di Governo del Territorio, occorre procedere all'esame e alla votazione delle singole osservazioni pervenute;

**Ritenuto**, con riferimento alle osservazioni pervenute, allegate al presente atto quale parte integrante e sostanziale, di votare ogni singola controdeduzione in riferimento al suo accoglimento o al suo parziale accoglimento;

**Richiamata** la deliberazione di Consiglio Comunale n. 16/2013 della seduta odierna, dichiarata immediatamente esecutiva, con la quale è stato approvato lo studio del reticolo idrico minore;

**Richiamata**, altresì, la deliberazione di Consiglio Comunale n. 17/2013 della seduta odierna, dichiarata immediatamente esecutiva, con la quale è stato approvato il piano di zonizzazione acustica del territorio comunale;

**Visto** l'unito parere favorevole espresso, ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. n. 267 del 18.08.2000 e dell'art. 4, comma 1, del Regolamento comunale dei controlli interni, dal Responsabile del Settore Territorio sulla regolarità tecnica della proposta di deliberazione;

**Visto** il D. Lgs. n. 267 del 18.08.2000 e successive modificazioni ed integrazioni;

**Considerato** che l'art. 13, comma 1, della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 e successive modificazioni ed integrazioni prevede che *“Gli atti di P.G.T. sono adottati ed approvati dal Consiglio Comunale ...”*;

Tutto ciò premesso e considerato, il Sindaco passa la parola al Tecnico Comunale, che illustra il contenuto della “nota dell'Ufficio Tecnico in merito alla necessità di correzione di errori materiali o di integrazione di specifiche parti del P.G.T.” sopra richiamata;

Al termine il Sindaco propone di accogliere quanto indicato dal Tecnico Comunale in modifica al P.G.T. adottato;

Con voti n.11 favorevoli, su n. 11 Consiglieri presenti e votanti, espressi in forma palese, per alzata di mano,

### **DELIBERA**

di **accogliere** quanto indicato nella “**nota dell’Ufficio Tecnico in merito alla necessità di correzione di errori materiali o di integrazione di specifiche parti del P.G.T.**”

Il Sindaco, dopo la votazione, dà la parola all’arch. Fabrizio Ottolini per l’illustrazione delle osservazioni e dei pareri degli enti e delle proposte di controdeduzione da sottoporre all’esame del Consiglio Comunale.

L’arch. Ottolini illustra l’allegata **Osservazione n. 1** - prot. n. 3955 del 07.06.2013, presentata da Messina Giorgio e dà lettura della relativa controdeduzione riportata nell’allegato “Documento di controdeduzione alle osservazioni del PGT di Luisago adottato in data 30 aprile 2013, nonché di adeguamento del PGT alle previsioni prevalenti del PTCP di Como e del PTR regionale e definitive determinazioni rispetto alle previsioni di carattere orientativo ivi contenute”, predisposto dall’Autorità Competente di concerto con l’Autorità Procedente e con l’ausilio dei tecnici incaricati per la redazione del PGT.

Il Sindaco pone in votazione la controdeduzione proponendo di accogliere parzialmente l’Osservazione n. 1 per i motivi indicati nel succitato documento di controdeduzione allegato alla presente delibera.

### **IL CONSIGLIO COMUNALE**

Con voti n.11 favorevoli, su n. 11 Consiglieri presenti e votanti, espressi in forma palese, per alzata di mano,

### **DELIBERA**

di **accogliere parzialmente** l’**Osservazione n. 1** per le motivazioni e nei termini precisati nel documento di controdeduzione allegato.

L’arch. Ottolini illustra l’allegata **Osservazione n. 2** - prot. n. 4552 del 27.06.2013, presentata dal Dott. Lersa Guido Camillo per conto della Soc. Solese s.p.a., e dà lettura della relativa controdeduzione riportata nell’allegato “Documento di controdeduzione alle osservazioni del PGT di Luisago adottato in data 30 aprile 2013, nonché di adeguamento del PGT alle previsioni prevalenti del PTCP di Como e del PTR regionale e definitive determinazioni rispetto alle previsioni di carattere orientativo ivi contenute”, predisposto dall’Autorità Competente di concerto con l’Autorità Procedente e con l’ausilio dei tecnici incaricati per la redazione del PGT.

Il Sindaco pone in votazione la controdeduzione proponendo di accogliere l’Osservazione n. 2 per i motivi indicati nel succitato documento di controdeduzione allegato alla presente delibera.

### **IL CONSIGLIO COMUNALE**

Con voti n.11 favorevoli, su n. 11 Consiglieri presenti e votanti, espressi in forma palese, per alzata di mano,

### **DELIBERA**

di **accogliere** l’**Osservazione n. 2** per le motivazioni e nei termini precisati nel documento di controdeduzione allegato.

L’arch. Ottolini illustra l’allegata **Osservazione n. 3** - prot. n. 4736 del 03.07.2013, presentata da Pozzetti Giovannina, Molteni Mario e Molteni Fiorella, e dà lettura della relativa controdeduzione riportata nell’allegato “Documento di controdeduzione alle osservazioni del PGT di Luisago adottato in data 30 aprile 2013, nonché di adeguamento del PGT alle previsioni prevalenti del PTCP di Como e del PTR regionale e definitive determinazioni rispetto alle previsioni di carattere orientativo ivi contenute”,

predisposto dall'Autorità Competente di concerto con l'Autorità Procedente e con l'ausilio dei tecnici incaricati per la redazione del PGT.

Il Sindaco pone in votazione la controdeduzione proponendo di non accogliere l'Osservazione n. 3 per i motivi indicati nel succitato documento di controdeduzione allegato alla presente delibera.

### **IL CONSIGLIO COMUNALE**

Con voti n.11 favorevoli, su n. 11 Consiglieri presenti e votanti, espressi in forma palese, per alzata di mano,

### **DELIBERA**

di **non accogliere l'Osservazione n. 3** per le motivazioni e nei termini precisati nel documento di controdeduzione allegato.

L'arch. Ottolini illustra l'allegata **Osservazione n. 4** - prot. n. 4920 del 08.07.2013, presentata da Dalla Zuanna Roberto e dà lettura della relativa controdeduzione riportata nell'allegato "Documento di controdeduzione alle osservazioni del PGT di Luisago adottato in data 30 aprile 2013, nonché di adeguamento del PGT alle previsioni prevalenti del PTCP di Como e del PTR regionale e definitive determinazioni rispetto alle previsioni di carattere orientativo ivi contenute", predisposto dall'Autorità Competente di concerto con l'Autorità Procedente e con l'ausilio dei tecnici incaricati per la redazione del PGT.

Il Sindaco pone in votazione la controdeduzione proponendo di non accogliere l'Osservazione n. 4 per i motivi indicati nel succitato documento di controdeduzione allegato alla presente delibera.

### **IL CONSIGLIO COMUNALE**

Con voti n.11 favorevoli, su n. 11 Consiglieri presenti e votanti, espressi in forma palese, per alzata di mano,

### **DELIBERA**

di **non accogliere l'Osservazione n. 4** per le motivazioni e nei termini precisati nel documento di controdeduzione allegato.

L'arch. Ottolini illustra l'allegata **Osservazione n. 5** - prot. n. 4926 del 09.07.2013, presentata da Botta Giuliana per conto della Soc. IGEA s.r.l. e dà lettura della relativa controdeduzione riportata nell'allegato "Documento di controdeduzione alle osservazioni del PGT di Luisago adottato in data 30 aprile 2013, nonché di adeguamento del PGT alle previsioni prevalenti del PTCP di Como e del PTR regionale e definitive determinazioni rispetto alle previsioni di carattere orientativo ivi contenute", predisposto dall'Autorità Competente di concerto con l'Autorità Procedente e con l'ausilio dei tecnici incaricati per la redazione del PGT.

Il Sindaco pone in votazione la controdeduzione proponendo di accogliere l'Osservazione n. 5 per i motivi indicati nel succitato documento di controdeduzione allegato alla presente delibera.

### **IL CONSIGLIO COMUNALE**

Con voti n.11 favorevoli, su n. 11 Consiglieri presenti e votanti, espressi in forma palese, per alzata di mano,

### **DELIBERA**

di **accogliere l'Osservazione n. 5** per le motivazioni e nei termini precisati nel documento di controdeduzione allegato.

L'arch. Ottolini illustra l'allegata **Osservazione n. 6** - prot. n. 4948 del 10.07.2013, presentata da Sonvico Mario per conto della Soc. Multipla S.A. e dà lettura della relativa controdeduzione riportata nell'allegato "Documento di controdeduzione alle osservazioni del PGT di Luisago adottato in data 30 aprile 2013, nonché di adeguamento del PGT alle previsioni prevalenti del PTCP di Como e del PTR regionale e definitive determinazioni rispetto alle previsioni di carattere orientativo ivi contenute", predisposto

dall'Autorità Competente di concerto con l'Autorità Procedente e con l'ausilio dei tecnici incaricati per la redazione del PGT.

Il Sindaco pone in votazione la controdeduzione proponendo di accogliere l'Osservazione n. 6 per i motivi indicati nel succitato documento di controdeduzione allegato alla presente delibera.

#### **IL CONSIGLIO COMUNALE**

Con voti n.11 favorevoli, su n. 11 Consiglieri presenti e votanti, espressi in forma palese, per alzata di mano,

#### **DELIBERA**

di **accogliere l'Osservazione n. 6** per le motivazioni e nei termini precisati nel documento di controdeduzione allegato.

L'arch. Ottolini illustra l'allegata **Osservazione n. 7** - prot. n. 4949 del 10.07.2013, presentata da Ortelli Ugo e dà lettura della relativa controdeduzione riportata nell'allegato "Documento di controdeduzione alle osservazioni del PGT di Luisago adottato in data 30 aprile 2013, nonché di adeguamento del PGT alle previsioni prevalenti del PTCP di Como e del PTR regionale e definitive determinazioni rispetto alle previsioni di carattere orientativo ivi contenute", predisposto dall'Autorità Competente di concerto con l'Autorità Procedente e con l'ausilio dei tecnici incaricati per la redazione del PGT.

Il Sindaco pone in votazione la controdeduzione proponendo di accogliere l'Osservazione n. 7 per i motivi indicati nel succitato documento di controdeduzione allegato alla presente delibera.

#### **IL CONSIGLIO COMUNALE**

Con voti n.11 favorevoli, su n. 11 Consiglieri presenti e votanti, espressi in forma palese, per alzata di mano,

#### **DELIBERA**

di **accogliere l'Osservazione n. 7** per le motivazioni e nei termini precisati nel documento di controdeduzione allegato.

L'arch. Ottolini illustra l'allegata **Osservazione n. 8** - prot. n. 4965 del 11.07.2013, presentata da Gebre Jerina per conto della Soc. Cipriani Antonio s.r.l., e dà lettura della relativa controdeduzione riportata nell'allegato "Documento di controdeduzione alle osservazioni del PGT di Luisago adottato in data 30 aprile 2013, nonché di adeguamento del PGT alle previsioni prevalenti del PTCP di Como e del PTR regionale e definitive determinazioni rispetto alle previsioni di carattere orientativo ivi contenute", predisposto dall'Autorità Competente di concerto con l'Autorità Procedente e con l'ausilio dei tecnici incaricati per la redazione del PGT.

Il Sindaco pone in votazione la controdeduzione proponendo di accogliere l'Osservazione n. 8 per i motivi indicati nel succitato documento di controdeduzione allegato alla presente delibera.

#### **IL CONSIGLIO COMUNALE**

Con voti n.11 favorevoli, su n. 11 Consiglieri presenti e votanti, espressi in forma palese, per alzata di mano,

#### **DELIBERA**

di **accogliere l'Osservazione n. 8** per le motivazioni e nei termini precisati nel documento di controdeduzione allegato.

L'arch. Ottolini illustra l'allegata **Osservazione n. 9** - prot. n. 5009 del 12.07.2013, presentata dalla Soc. Consorzio Comense Inerti s.p.a. e dà lettura della relativa controdeduzione riportata nell'allegato "Documento di controdeduzione alle osservazioni del PGT di Luisago adottato in data 30 aprile 2013, nonché di adeguamento del PGT alle previsioni prevalenti del PTCP di Como e del PTR regionale e definitive determinazioni rispetto alle previsioni di carattere orientativo ivi contenute", predisposto

dall'Autorità Competente di concerto con l'Autorità Procedente e con l'ausilio dei tecnici incaricati per la redazione del PGT.

Il Sindaco pone in votazione la controdeduzione proponendo di accogliere parzialmente l'Osservazione n. 9 per i motivi indicati nel succitato documento di controdeduzione allegato alla presente delibera.

### **IL CONSIGLIO COMUNALE**

Con voti n.11 favorevoli, su n. 11 Consiglieri presenti e votanti, espressi in forma palese, per alzata di mano,

### **DELIBERA**

di **accogliere parzialmente l'Osservazione n. 9** per le motivazioni e nei termini precisati nel documento di controdeduzione allegato.

L'arch. Ottolini illustra l'allegata **Osservazione n. 10** - prot. n. 5010 del 12.07.2013, presentata da Panzeri Agostino e Consonni Anna Maria e dà lettura della relativa controdeduzione riportata nell'allegato "Documento di controdeduzione alle osservazioni del PGT di Luisago adottato in data 30 aprile 2013, nonché di adeguamento del PGT alle previsioni prevalenti del PTCP di Como e del PTR regionale e definitive determinazioni rispetto alle previsioni di carattere orientativo ivi contenute", predisposto dall'Autorità Competente di concerto con l'Autorità Procedente e con l'ausilio dei tecnici incaricati per la redazione del PGT.

Il Sindaco pone in votazione la controdeduzione proponendo di non accogliere l'Osservazione n. 10 per i motivi indicati nel succitato documento di controdeduzione allegato alla presente delibera.

### **IL CONSIGLIO COMUNALE**

Con voti n.11 favorevoli, su n. 11 Consiglieri presenti e votanti, espressi in forma palese, per alzata di mano,

### **DELIBERA**

di **non accogliere l'Osservazione n. 10** per le motivazioni e nei termini precisati nel documento di controdeduzione allegato.

L'arch. Ottolini illustra l'allegata **Osservazione n. 11** - prot. n. 5029 del 13.07.2013, presentata da De Fazio Rocco per conto della Soc. BHG srl, e dà lettura della relativa controdeduzione riportata nell'allegato "Documento di controdeduzione alle osservazioni del PGT di Luisago adottato in data 30 aprile 2013, nonché di adeguamento del PGT alle previsioni prevalenti del PTCP di Como e del PTR regionale e definitive determinazioni rispetto alle previsioni di carattere orientativo ivi contenute", predisposto dall'Autorità Competente di concerto con l'Autorità Procedente e con l'ausilio dei tecnici incaricati per la redazione del PGT.

Il Sindaco pone in votazione la controdeduzione proponendo di accogliere parzialmente l'Osservazione n. 11 per i motivi indicati nel succitato documento di controdeduzione allegato alla presente delibera.

### **IL CONSIGLIO COMUNALE**

Con voti n.11 favorevoli, su n. 11 Consiglieri presenti e votanti, espressi in forma palese, per alzata di mano,

### **DELIBERA**

di **accogliere parzialmente l'Osservazione n. 11** per le motivazioni e nei termini precisati nel documento di controdeduzione allegato.

L'arch. Ottolini illustra l'allegata **Osservazione n. 12** - prot. n. 5050 del 13.07.2013, presentata dalla Soc. Cantieri Moderni srl e dà lettura della relativa controdeduzione riportata nell'allegato "Documento di controdeduzione alle osservazioni del PGT di Luisago adottato in data 30 aprile 2013, nonché di adeguamento del PGT alle previsioni prevalenti del PTCP di Como e del PTR regionale e definitive determinazioni rispetto alle previsioni di carattere orientativo ivi contenute", predisposto dall'Autorità

Competente di concerto con l'Autorità Procedente e con l'ausilio dei tecnici incaricati per la redazione del PGT.

Il Sindaco pone in votazione la controdeduzione proponendo di accogliere l'Osservazione n. 12 per i motivi indicati nel succitato documento di controdeduzione allegato alla presente delibera.

### **IL CONSIGLIO COMUNALE**

Con voti n.11 favorevoli, su n. 11 Consiglieri presenti e votanti, espressi in forma palese, per alzata di mano,

### **DELIBERA**

di **accogliere l'Osservazione n. 12** per le motivazioni e nei termini precisati nel documento di controdeduzione allegato.

### **IL CONSIGLIO COMUNALE**

Prende atto che la Provincia di Como in data 11.09.2013, con nota prot. n. 37296, rubricata al prot. comunale con n. 6342 del 12.09.2013, ha deliberato in merito al parere di compatibilità al PTCP di cui al comma 5 art.13 della LR 12/05, approvando un parere di **compatibilità condizionata**;

L'arch. Ottolini dà lettura delle determinazioni e degli adeguamenti relativi al parere provinciale di compatibilità con il PTCP riportati nell'allegato "Documento di controdeduzione alle osservazioni del PGT di Luisago adottato in data 30 aprile 2013, nonché di adeguamento del PGT alle previsioni prevalenti del PTCP di Como e del PTR regionale e definitive determinazioni rispetto alle previsioni di carattere orientativo ivi contenute", predisposto dall'Autorità Competente di concerto con l'Autorità Procedente e con l'ausilio dei tecnici incaricati per la redazione del PGT.

Il Sindaco pone in votazione le suddette determinazioni ed i relativi adeguamenti al parere provinciale di compatibilità con il PTCP proponendo di **APPROVARLI**.

Con voti n.11 favorevoli, su n. 11 Consiglieri presenti e votanti, espressi in forma palese, per alzata di mano,

### **DELIBERA**

di **APPROVARE** le determinazioni e i relativi adeguamenti al parere provinciale di compatibilità con il PTCP per le motivazioni e nei termini precisati nelle controdeduzioni.

### **IL CONSIGLIO COMUNALE**

Prende atto che la Giunta della Regione Lombardia, in data 02.08.2013, con deliberazione n. X/586, trasmessa con Protocollo n. Z1.2013.0013577 del 06.08.2013, pervenuta in data 06.08.2013 al prot. n. 5634, ha deliberato in merito al parere di compatibilità con il PTR di cui al comma 5 art.13 della LR 12/05, approvando un parere di **compatibilità condizionata**;

L'arch. Ottolini dà lettura delle determinazioni e degli adeguamenti relativi al parere regionale di compatibilità con il PTR riportati nell'allegato "Documento di controdeduzione alle osservazioni del PGT di Luisago adottato in data 30 aprile 2013, nonché di adeguamento del PGT alle previsioni prevalenti del PTCP di Como e del PTR regionale e definitive determinazioni rispetto alle previsioni di carattere orientativo ivi contenute", predisposto dall'Autorità Competente di concerto con l'Autorità Procedente e con l'ausilio dei tecnici incaricati per la redazione del PGT.

Il Sindaco pone in votazione le suddette determinazioni ed i relativi adeguamenti al parere regionale di compatibilità con il PTR proponendo di **APPROVARLI**.

Con voti n.11 favorevoli, su n. 11 Consiglieri presenti e votanti, espressi in forma palese, per alzata di mano,

### **DELIBERA**

di **APPROVARE** le determinazioni e i relativi adeguamenti al parere regionale di compatibilità con il PTR per le motivazioni e nei termini precisati nelle controdeduzioni.

### **IL CONSIGLIO COMUNALE**

Prende atto che il Dipartimento di Prevenzione Medico dell'ASL di Como, in data 11.06.2013, con parere prot. 41250, rubricato al protocollo comunale al n. 4150 del 14.06.2013, ha formulato, per gli aspetti di competenza, alcune osservazioni in merito.

L'arch. Ottolini dà lettura delle determinazioni relative al parere del Dipartimento di Prevenzione Medico dell'ASL di Como riportate nell'allegato "Documento di controdeduzione alle osservazioni del PGT di Luisago adottato in data 30 aprile 2013, nonché di adeguamento del PGT alle previsioni prevalenti del PTCP di Como e del PTR regionale e definitive determinazioni rispetto alle previsioni di carattere orientativo ivi contenute", predisposto dall'Autorità Competente di concerto con l'Autorità Procedente e con l'ausilio dei tecnici incaricati per la redazione del PGT.

Il Sindaco pone in votazione le suddette determinazioni al parere del Dipartimento di Prevenzione Medico dell'ASL di Como proponendo di **APPROVARLE**.

Con voti n.11 favorevoli, su n. 11 Consiglieri presenti e votanti, espressi in forma palese, per alzata di mano,

### **DELIBERA**

di **APPROVARE** le determinazioni al parere del Dipartimento di Prevenzione Medico dell'ASL di Como per le motivazioni e nei termini precisati nelle controdeduzioni.

### **IL CONSIGLIO COMUNALE**

Prende atto che il Dipartimento di Como dell'ARPA Lombardia, in data 26.06.2013, con parere prot. n. arpa\_mi.2013.0087627, rubricato al protocollo comunale al n. 4512 del 26.06.2013, ha formulato, per gli aspetti di competenza, alcune osservazioni in merito.

L'arch. Ottolini dà lettura delle determinazioni e degli adeguamenti relativi al parere del Dipartimento di Como dell'ARPA Lombardia riportati nell'allegato "Documento di controdeduzione alle osservazioni del PGT di Luisago adottato in data 30 aprile 2013, nonché di adeguamento del PGT alle previsioni prevalenti del PTCP di Como e del PTR regionale e definitive determinazioni rispetto alle previsioni di carattere orientativo ivi contenute", predisposto dall'Autorità Competente di concerto con l'Autorità Procedente e con l'ausilio dei tecnici incaricati per la redazione del PGT.

Il Sindaco pone in votazione le suddette determinazioni ed i relativi adeguamenti al parere del Dipartimento di Como dell'ARPA Lombardia, proponendo di **APPROVARLI**.

Con voti n.11 favorevoli, su n. 11 Consiglieri presenti e votanti, espressi in forma palese, per alzata di mano,

### **DELIBERA**

di **APPROVARE** le determinazioni e i relativi adeguamenti al parere del Dipartimento di Como dell'ARPA Lombardia, per le motivazioni e nei termini precisati nelle controdeduzioni.

### **IL CONSIGLIO COMUNALE**

Prende atto che la Direzione Generale Territorio, Urbanistica e Difesa del Suolo – Pianificazione e Programmazione interventi per l'assetto idrogeologico – della Regione Lombardia, in data 04.07.2013,

con parere prot. n. Z1.2013.0012314, rubricato al protocollo comunale al n. 4804 del 04.07.2013, ha formulato, per gli aspetti di competenza, un parere di **compatibilità condizionata**.

L'arch. Ottolini dà lettura delle determinazioni e degli adeguamenti relativi al parere della Direzione Generale Territorio, Urbanistica e Difesa del Suolo – Pianificazione e Programmazione interventi per l'assetto idrogeologico – della Regione Lombardia, riportati nell'allegato "Documento di controdeduzione alle osservazioni del PGT di Luisago adottato in data 30 aprile 2013, nonché di adeguamento del PGT alle previsioni prevalenti del PTCP di Como e del PTR regionale e definitive determinazioni rispetto alle previsioni di carattere orientativo ivi contenute", predisposto dall'Autorità Competente di concerto con l'Autorità Procedente e con l'ausilio dei tecnici incaricati per la redazione del PGT.

Il Sindaco pone in votazione le suddette determinazioni ed i relativi adeguamenti al parere della Direzione Generale Territorio, Urbanistica e Difesa del Suolo – Pianificazione e Programmazione interventi per l'assetto idrogeologico – della Regione Lombardia, proponendo di **APPROVARLI**.

Con voti n.11 favorevoli, su n. 11 Consiglieri presenti e votanti, espressi in forma palese, per alzata di mano,

### **DELIBERA**

di **APPROVARE** le determinazioni e i relativi adeguamenti al parere della Direzione Generale Territorio, Urbanistica e Difesa del Suolo – Pianificazione e Programmazione interventi per l'assetto idrogeologico – della Regione Lombardia, per le motivazioni e nei termini precisati nelle controdeduzioni.

Al termine delle votazioni,

### **IL CONSIGLIO COMUNALE DELIBERA**

- 1) di approvare le modifiche agli elaborati del PGT adottato a seguito delle rettifiche e dell'indicazione di errori materiali indicate nella nota dell'Ufficio Tecnico prot 6815 del 03.10.2013 richiamata in premessa, facente parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
- 2) di approvare l'allegato "Documento di controdeduzione alle osservazioni del PGT di Luisago adottato in data 30 aprile 2013, nonché di adeguamento del PGT alle previsioni prevalenti del PTCP di Como e del PTR regionale e definitive determinazioni rispetto alle previsioni di carattere orientativo ivi contenute." insieme al relativo allegato grafico di individuazione delle osservazioni, coerente con quanto già deliberato in precedenza in merito alle osservazioni e ai pareri pervenuti;
- 3) di approvare definitivamente, ai sensi dell'art. 13 della L.R. n. 12/2005 e successive modificazioni ed integrazioni, i seguenti atti, costituenti il Piano di Governo del Territorio:
  - Documento di Piano, comprensivo dello Studio della componente commerciale, della Valutazione Ambientale Strategica (composta da: Rapporto Ambientale, Sintesi non Tecnica, Dichiarazione di Sintesi Finale, Addendum n° 1 Addendum n° 2) e dello Studio della componente geologica, idrogeologica, sismica;
  - Piano dei Servizi;
  - Piano delle Regole;aggiornati in seguito al recepimento:
  - delle controdeduzioni alle osservazioni
  - delle modifiche proposte dagli Uffici Comunali
  - dell'adeguamento ai pareri degli Enti sovraordinaticomposti dai seguenti documenti ed allegati alla presente deliberazione:

## **Documento di piano:**

- A.0.1.1 Quadro conoscitivo - Relazione
- A.0.1.2 Quadro progettuale - Relazione
- A.0.2 Norme di attuazione
- A.0.3 Schede degli ambiti di trasformazione
- A.1.1 Pianificazione sovracomunale - sc. 1:5000
- A.1.2 Sintesi della pianificazione comunale - sc. 1:25000
- A.1.3 Istanze, problemi, aspettative - sc. 1:2500
- A.1.4 Stato di attuazione del PRG vigente - sc. 1:5000
- A.2.1 Carta di uso del suolo - sc. 1:8000
- A.2.2 Origine e formazione del territorio e degli insediamenti
- A.2.3 Attrezzature di uso e interesse pubblico e delle proprietà comunali - sc. 1:2500
- A.2.4 Vincoli amministrativi, ambientali, monumentali e di difesa del suolo - sc. 1:2500
- A.2.5 Elementi del paesaggio e del territorio comunale - sc. 1:2500
- A.2.6 Aree agricole - tipologia produttiva dei suoli e finanziamenti CEE - sc. 1:2500
- A.2.7 Infrastrutture di mobilità - sc. 1:2500
- A.2.8 Infrastrutture del territorio comunale -Aree servite dalla fognatura Comunale - sc. 1:5000
- A.2.9 Analisi tipologica, altezza degli edifici - sc. 1:2500
- A.3.1 Indicazioni di piano - sc. 1:2500
- A.3.2 Carta della Rete Ecologica Comunale e dei sistemi verdi - sc. 1:2500
- A.3.3 Carta della sensibilità paesaggistica - sc. 1:2500
- A.3.4 Individuazione delle aree agricole strategiche - sc. 1:2500
- A.3.5 Aree agricole nello stato di fatto - art. 43 LR 12/05 e interventi di rilevanza ecologica connessi - sc. 1:2500
- All. 1 Studio della componente commerciale del PGT

### Componente geologica, idrogeologica e sismica:

- Relazione - aggiornamento 2013
- Norme geologiche di piano - aggiornamento 2013
- all. 1 Carta d'inquadramento di dettaglio - sc. 1:5000
- all. 2 Carta della pericolosità sismica locale - sc. 1:5000
- all. 3a Carta dei vincoli - aggiornamento 2013 - sc. 1:2000
- all. 3b Carta dei vincoli - aggiornamento 2013 - sc. 1:2000
- all. 4 Carta di sintesi - sc. 1:5000
- all. 5a Carta della fattibilità geologica delle azioni di piano - sc. 1:2000
- all. 5b Carta della fattibilità geologica delle azioni di piano - sc. 1:2000
- all. 6 Carta di fattibilità delle azioni di piano - sc. 1:10000
- all. 7 Delimitazione delle aree in dissesto - sc. 1:10000
- Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà (allegato 15)

### Valutazione Ambientale Strategica:

- Rapporto Ambientale
- Addendum al Rapporto Ambientale
- Addendum n. 2 al Rapporto Ambientale
- Sintesi non tecnica
- Parere motivato del 22.04.2013
- Dichiarazione di sintesi del 22.04.2013
- Parere motivato finale del 04.10.2013
- Dichiarazione di sintesi finale del 04.10.2013

## **Piano dei Servizi:**

- Relazione
- Norme Tecniche di Attuazione

- B.1.1 Indicazioni di Piano - sc. 1:2000
- B.1.2 Indicazioni di Piano - sc. 1:2000

**Piano delle Regole:**

- Relazione
  - Norme Tecniche di Attuazione
  - C.1.1 Indicazioni di Piano - sc. 1:2000
  - C.1.2 Indicazioni di Piano - sc. 1:2000
  - C.2.1 Tavola dei vincoli - sc. 1:2000
  - C.2.2 Tavola dei vincoli - sc. 1:2000
  - C.3.1 Analisi tipo/morfologica degli edifici dei nuclei di antica formazione - sc. 1:1000
  - C.3.2 Indicazioni di Piano per il centro storico e i nuclei di antica formazione - sc. 1:1000
  - Repertorio degli interventi edilizi ammessi nei nuclei di antica formazione
- 4) di dare atto che, fino alla pubblicazione dell'avviso della loro approvazione sul B.U.R.L., si applicano le misure di salvaguardia in relazione a interventi edilizi che risultano in contrasto con le previsioni degli atti medesimi (art. 13, comma 12, della L.R. n. 12/05 e successive modificazioni ed integrazioni), e che gli atti di P.G.T. acquistano efficacia con la pubblicazione dell'avviso della loro approvazione definitiva sul BURL, da effettuarsi a cura del Comune. Ai fini della realizzazione del SIT di cui all'art. 3 della L.R. n. 12/05, la pubblicazione sul B.U.R.L. è subordinata all'invio alla Regione ed alla Provincia degli atti del PGT in forma digitale;
- 5) di demandare al Responsabile del settore competente l'adozione di tutti gli atti inerenti e conseguenti la presente deliberazione;
- 6) di dichiarare la presente deliberazione, con voti unanimi, espressi nei modi e forme di legge, immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D. Lgs. n. 267 del 18.08.2000.



# COMUNE DI LUISAGO

Provincia di Como

C.A.P. 22070

Tel. 031/880601

Fax 031/880575

ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE DI C. C. N. 18/2013 DEL 10/10/2013

**OGGETTO: Parere ex art. 49 del D. Lgs. n. 267 del 18.08.2000.**

Il sottoscritto Frigerio Adelio nella sua qualità di Responsabile del Settore Territorio;

Vista la proposta di deliberazione da porre in discussione nella seduta del Consiglio Comunale del 10/10/2013 avente ad oggetto: "Approvazione Piano di Governo del Territorio (P.G.T.): esame osservazioni presentate e controdeduzioni";

Esperita l'istruttoria di competenza;

Sotto la propria personale responsabilità;

Visto l'art. 49 del D. Lgs. n. 267 del 18.08.2000;

Visto l'art. 4, comma 1, del Regolamento comunale dei controlli interni;

**E S P R I M E**

parere favorevole sotto il profilo della regolarità tecnica della suindicata proposta di deliberazione.

Luisago, 04/10/2013

Il Responsabile del Settore Territorio  
F.to Frigerio Adelio

Letto, confermato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE

F.to Frigerio Adelio

IL SEGRETARIO COMUNALE

F.to Di Marino Giuseppe

---

---

***CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE***

Il sottoscritto Segretario certifica che il presente verbale verrà affisso all'Albo Pretorio on line di questo Comune il giorno 16/10/2013 e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi.

Lì, 15/10/2013

IL SEGRETARIO COMUNALE

F.to Di Marino Giuseppe

---

---

Copia conforme all'originale in carta libera per uso amministrativo.

Lì, 15/10/2013

IL SEGRETARIO COMUNALE

Di Marino dott. Giuseppe

---

---

---

***CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'***

La presente deliberazione è divenuta esecutiva ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D. Lgs. 18 agosto 2000 n. 267.

La presente deliberazione è divenuta esecutiva ai sensi dell'art. 134, comma 3, del D. Lgs. 18 agosto 2000 n. 267

Lì, 10/10/2013

IL SEGRETARIO COMUNALE

Di Marino dott. Giuseppe

---



# COMUNE DI LUISAGO

COPIA

Provincia di Como

C.A.P. 22070

Tel. 031/880601

Fax 031/880575

Prot. 6815

Luisago, 03 OTT. 2013

Spett.le  
**RAGGRUPPAMENTO TEMPORANEO  
DI PROFESSIONISTI**  
Arch. Giorgio Baldizzone  
Arch. Giuseppe Barra  
Arch. Ado Franchini  
Arch. Fabrizio Ottolini

OGGETTO: Piano di Governo del Territorio (PGT);

Nota dell'Ufficio Tecnico in merito alla necessità di correzione di errori materiali o di integrazione di specifiche parti del PGT;

A seguito delle verifiche effettuate nel periodo di pubblicazione del PGT, si ritiene necessario apportare alcune correzioni alla strumentazione dello stesso Piano, costituenti errori materiali, necessità di integrazione per intervenuta modifica dello stato giuridico o di fatto, maggior specificazione di norme di incerta applicazione.

In particolare occorre procedere:

- alla rettifica, su tutti gli elaborati cartografici, delle quote altimetriche della fascia di rispetto eliportuale normata dall'art. 57.4 delle NTA del PDR, in conformità con quanto rappresentato sulla planimetria allegata al progetto della base operativa del servizio 118, agli atti dello scrivente Comune;
- all'inserimento, all'art. 44 delle NTA del PDR, dei parametri urbanistici che devono essere rispettati per l'edificazione di stazioni di rifornimento carburanti. L'art. 44 deve pertanto essere integrato con un ultimo comma che così reciti:

*Nelle aree di installazione di nuovi distributori di carburanti, laddove non esistano ragioni di sicurezza, è ammessa la realizzazione di:*

- *chioschi, strutture di somministrazione alimenti e bevande, esercizi di vicinato di servizio per la vendita di prodotti di servizio alla stazione di rifornimento (s.l.p. max. = 50,00 mq.; H max = 4,50m, misurata all'estradosso della copertura)*
- *distributori di carburanti con edificio pertinenziale di s.l.p. max. 30,00 mq.*
- *autolavaggi (Rc max 40% )*

- all'aggiunta, sulla tavola A.2.3 del Documento di piano, delle aree di proprietà comunale recentemente acquisite dall'Amministrazione Comunale (dicembre 2012), afferenti ai mappali 2747 (ex 1249/a), 1024, 661 e 788 del foglio 9, e all'eliminazione, sempre dalla tavola A.2.3, di due aree, a sud del campo sportivo di Via De Gasperi, erroneamente rappresentate come proprietà comunali;
- alla modifica del titolo dell'art. 17 delle NTA del PDR, con eliminazione delle parole "per la residenza", tenuto conto che l'articolo norma le dotazioni minime di parcheggi anche nel caso di destinazioni non residenziali;
- all'eliminazione, dalle cartografie della Rete Ecologica Comunale, delle porzioni di bosco interne al PA7 (per i quali il PGT ammette la trasformabilità a fini edificatori) e della porzione di bosco intercluso interno alla zona industriale posta a nord del Municipio;
- all'indicazione, sulla tav. A.2.6 del Documento di Piano, di una specificazione circa il fatto che la perimetrazione delle "aree agricole nello stato di fatto", rappresentata su tale tavola, deriva dalla banca dati regionale;
- alla sostituzione, al 3° punto dell'art. 4 (pag. 18) del "Repertorio degli interventi edilizi ammessi nei nuclei di antica formazione", dopo le parole "Nel caso in cui il", del termine "PRG", con il termine "PGT";
- alla corretta rappresentazione grafica del perimetro della "Cittadella dello Sport e della Cultura" sulle tavv. A.1.1, A.2.4 e A.3.2 del Documento di Piano;
- alla corretta indicazione, sulla tav. A.2.4 del Documento di Piano, della dicitura associata al retino della classe IV di fattibilità geologica;

Restando in attesa degli elaborati corretti, si porgono distinti saluti.

Il Responsabile del Settore Territorio  
Adelio Frigerio



Messina Giorgio  
via Ortigara 21  
22070 Casnate con Bernate (CO)  
tel. 031 451128



Spett. Comune di Luisago  
Ufficio Tecnico

oggetto – osservazione ambito di trasformazione TR2 – PGT adottato in CC il 30.4.2013

Il sottoscritto Messina Giorgio, nato a Milano il 16.12.1945 (C.F. MSSGRG45T16F205F) e residente a Casnate con Bernate in via Ortigara 21, in qualità di proprietario del mappale di cui all' intestazione

**visto** il nuovo Piano di Governo del Territorio, che nell'area in oggetto ha tenuto conto delle indicazioni esposte dall'osservante e protocollate in data 17 Agosto 2011,

**constatata** l'adozione del nuovo PGT comunale, in data 30.4.2013

**osserva in primo luogo** che, tenuto conto delle distanze di 5 m dai confini, e della particolare conformazione sghemba del lotto, non risulta agevole utilizzare la superficie coperta ammessa con la progettazione dei previsti parcheggi a livello strada. Visto e considerato la natura del terreno e la presenza di falda acquifera nel sottosuolo, risulta altrettanto impossibile realizzare dei parcheggi interrati, anche perché il costo dell'opera sarebbe tale da disincentivare qualunque tipo di investitore, facendo così cadere anche la possibilità di recupero dell'area comunale attigua.

**Richiede**, rispetto a questo primo punto, di rivedere il limite massimo di altezza e di portarlo dalla quota di 10,50 m, come indicato nella relazione relativa all'ambito di trasformazione TR2, alla quota di 11,50 m, come da disegni allegati. In questa maniera sarebbe possibile realizzare i predetti parcheggi a livello strada, ponendo sopra di essi i 3 livelli prescritti della scheda tecnica di trasformazione, non pregiudicando così il volume edificatorio stabilito.

**Osserva in secondo luogo** che, data la conformazione del lotto, dovendo mantenere le distanze minime di confine, il corpo di fabbrica di un possibile edificio prospiciente la strada provinciale dei Giovi avrebbe una larghezza di circa 6m, permettendo dunque la realizzazione di un edificio del tipo a ballatoio, vincolando così non poco le possibilità progettuali.

**Richiede** rispetto a questo secondo punto, di derogare la distanza dal confine, almeno sul lato confinante con la proprietà comunale, in modo da garantire contiguità della cortina edilizia sulla strada provinciale dei Giovi e da permettere un maggior corpo di fabbrica dell'edificio.

**Osserva**, *in terzo luogo*, sulla base delle due osservazioni precedenti, ovvero superficie coperta e distanze, che anche per le distanze degli edifici interni al medesimo lotto è necessaria una norma che permetta maggiore flessibilità

**Richiede**, rispetto al terzo, una deroga alle distanze tra edifici dello stesso lotto, anche se di diversa proprietà.

**Osserva** *in quarto luogo* che, pur garantendo varietà di destinazione funzionale, sia necessaria maggiore flessibilità, soprattutto sulla superficie commerciale, in grado di garantire un quadro più ampio di investitori, anche alla luce di quanto viene richiesto agli stessi in relazione agli interventi su area pubblica.

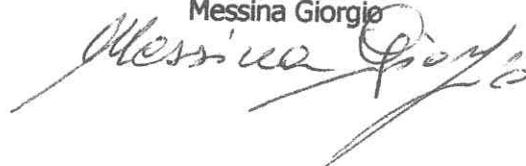
**Richiede**, rispetto al quarto ed ultimo punto di osservazione, che non venga fissato un limite massimo di superficie commerciale, al fine di poter garantire quella flessibilità necessaria al compimento delle opere previste sulla proprietà comunale contermina.

Allegati:

- Piano di situazione 1:500
- Planimetria e sezione 1:250

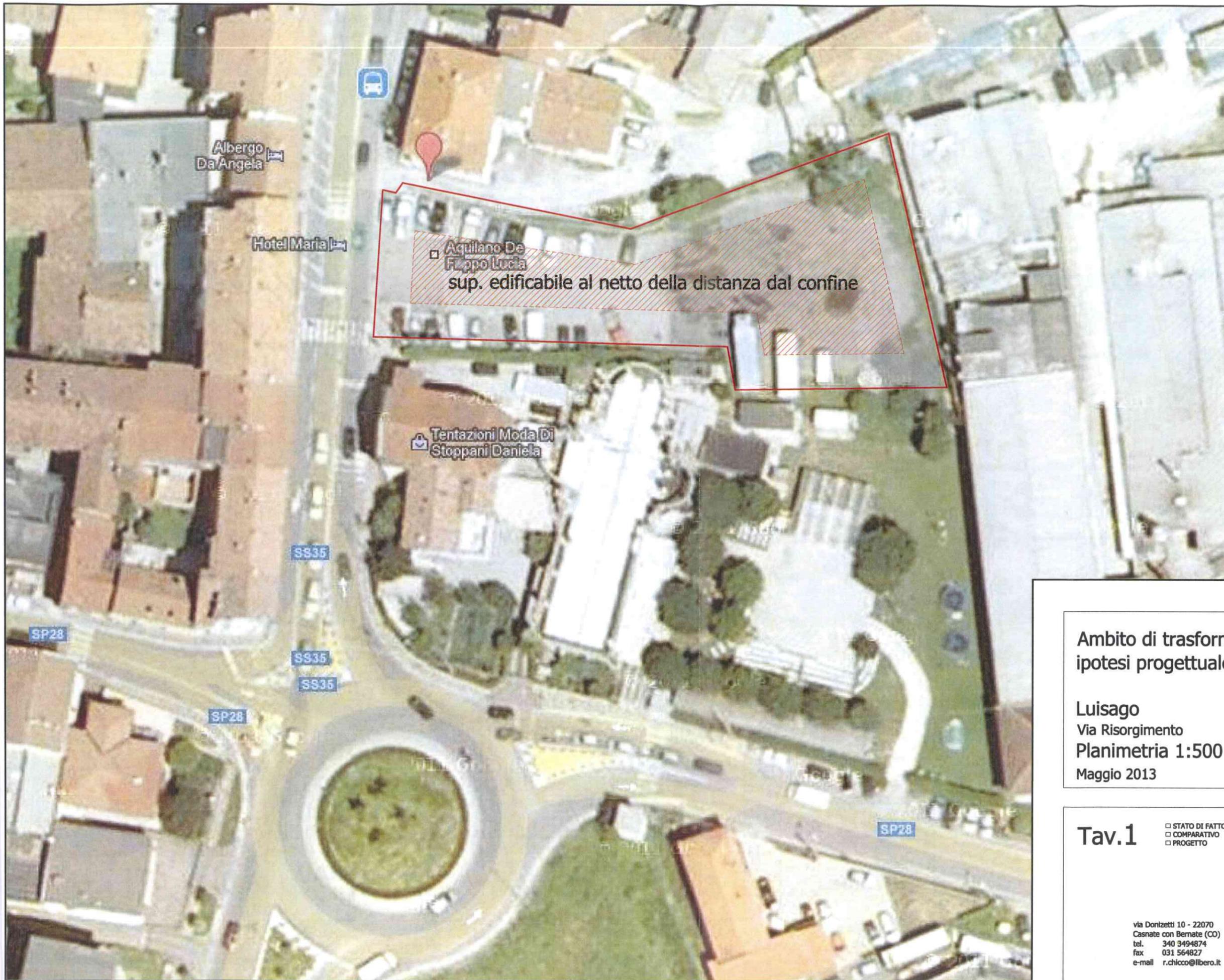
Casinate, 27 Maggio 2013

Messina Giorgio



Per ulteriori delucidazioni e/o chiarimenti, si prega di prendere contatto anche con:

Chicco Riccardo arch.  
Via Donizetti 10  
22070 Casinate con Bernate (CO)  
Tel. 340 3494874  
e-mail: r.chicco@libero.it



Ambito di trasformazione TR2  
ipotesi progettuale

Luisago  
Via Risorgimento  
Planimetria 1:500  
Maggio 2013

**Tav.1**

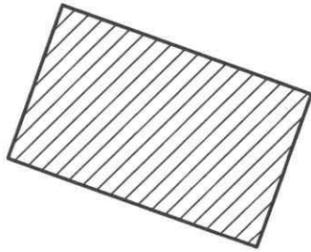
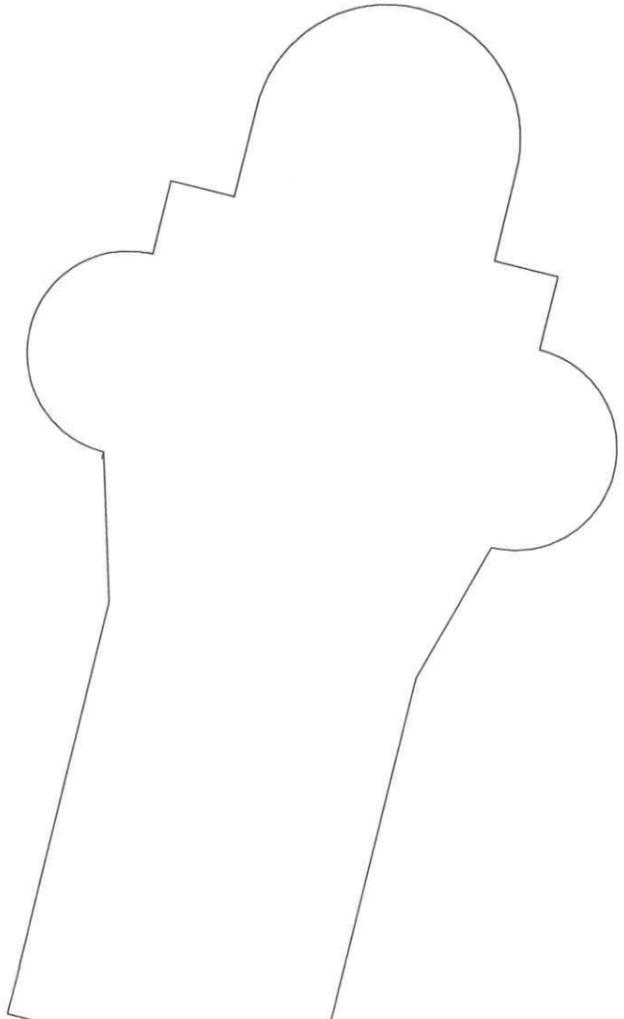
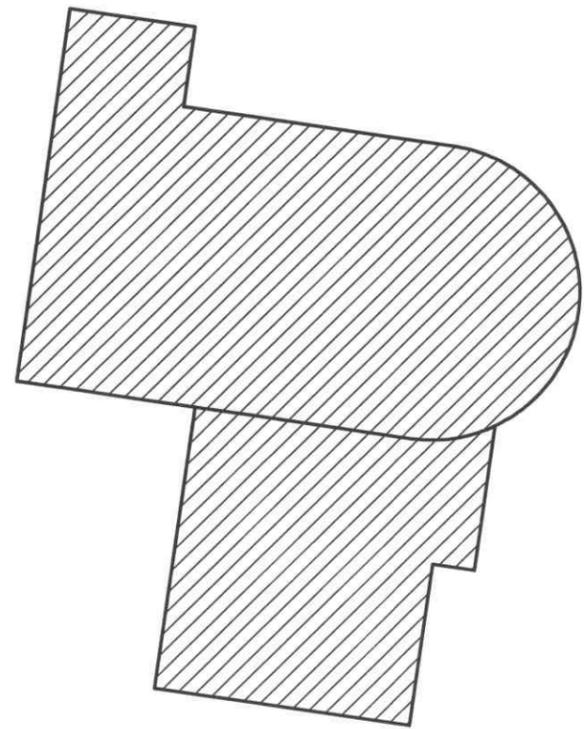
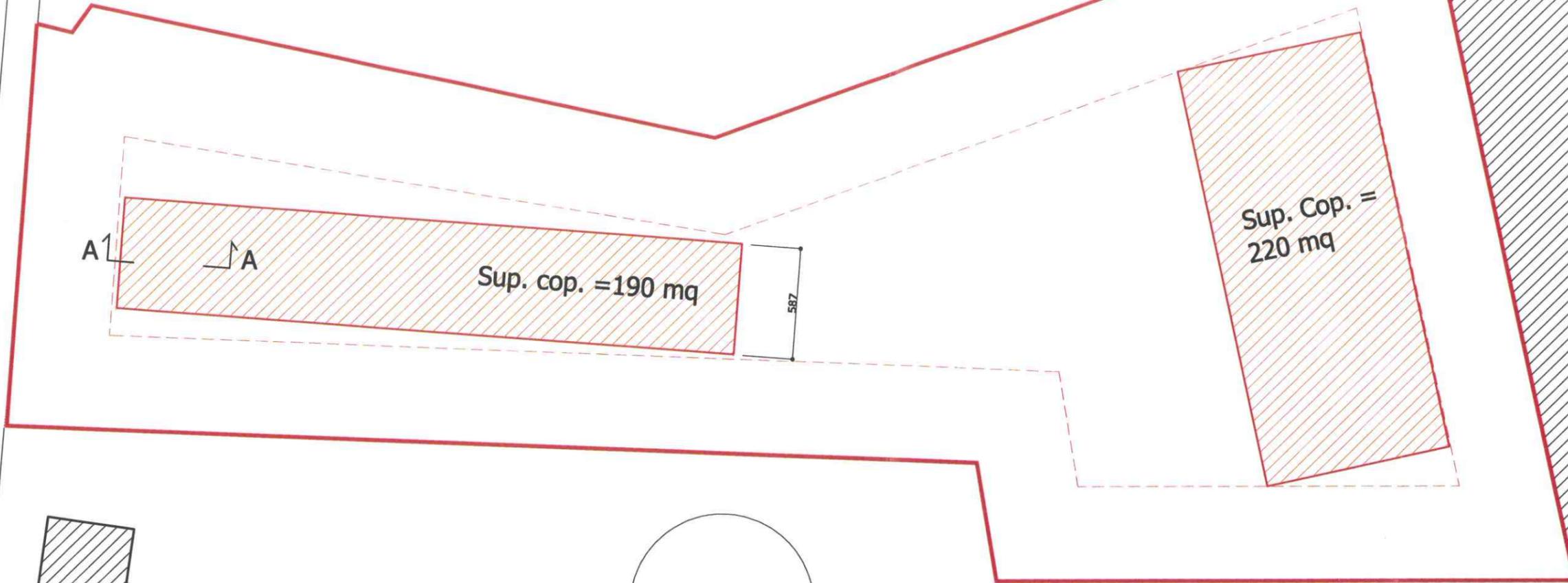
- STATO DI FATTO
- COMPARATIVO
- PROGETTO

**RICCARDO CHICCO ARCHITETTO**

ordine architetti como  
n.° 2108

via Donizetti 10 - 22070  
Casnate con Bernate (CO)  
tel. 340 3494874  
fax 031 564827  
e-mail r.chicco@libero.it

strada provinciale dei Giovi



Ambito di trasformazione TR2  
ipotesi progettuale

Luisago  
Via Risorgimento  
Planimetria 1:250  
Maggio 2013

Tav.2

- STATO DI FATTO
- COMPARATIVO
- PROGETTO

**RICCARDO CHICCO**  
ARCHITETTO



ordine architetti como  
n.° 2108

via Donzetti 10 - 22070  
Casnate con Bernate (CO)  
tel. 340 3494874  
fax 031 564827  
e-mail r.chicco@libero.it

2

Spett.Le  
AMMINISTRAZIONE COMUNALE  
DI LUISAGO (CO)

OGGETTO: Osservazione al Piano di Governo del territorio adottato.

Il sottoscritto Dott. Lersa Guido Camillo, nato a Tirano il 01.03.1961, residente a Tirano, Viale Italia n° 138, in qualità di Amministratore unico della Società SOLESE S.p.A. con sede in Milano, Via A. Filippetti n° 26, C.F. 00202980264 e P.IVA 09020950151,

**PREMESSO**

- o Che la società SOLESE S.p.A. è proprietaria degli immobili siti in Comune di Luisago (Co) censiti in catasto al Fg. 3, mappale 144 sub. 702, 703, campiti nella tavola C.1.2 come “Centro storico e nuclei rurali di antica formazione”;
- o Che è intenzione della società potenziare ed ampliare l’attività anche attraverso l’impiego di nuove unità lavorative;
- o che l’art. 26 delle NTA del Piano delle Regole del PGT adottato, indica che è possibile il mutamento di destinazione d’uso degli edifici in premessa, se riferito alle funzioni **compatibili, complementari o accessorie alla residenza** indicate all’art. 5 delle presenti Norme Tecniche;

**TUTTO CIO’ PREMESSO CHIEDE**

a codesta Spett.Le Amministrazione, la possibilità di specificare all’art. 5, punto A1, delle NTA del Piano delle Regole del PGT, l’ammissibilità di insediare negli immobili di cui sopra, spazi da destinare ad uffici al servizio di attività commerciali/terziario svolte all’interno del territorio comunale.

Ringraziando anticipatamente, fiducioso di un accoglimento della presente, porge distinti saluti.

Milano, li 21.06.2013

In fede  
Solese S.p.A.  
*[Handwritten Signature]*





**Al Sindaco del  
Comune di Luisago**  
Piazza Libertà  
Luisago (Como)

COMUNE DI LUISAGO (CO)		
- 3 LUG 2013		
Nr. Prot.	4736	
Tit.	Cl.	Fasc.

2

## Osservazioni al Piano di Governo del Territorio (PGT) adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 06/2013 del 30.04.2013

I sottoscritti

- POZZETTI GIOVANNINA, nata a FINO MORNASCO il 03.06.1923, residente in LUISAGO (CO), via GARIBALDI n. 22, C.F. PZZ GNN 23H43 D605B
- MOLTENI MARIO, nato a COMO il 26.05.1960, residente in LUISAGO (CO), via GARIBALDI n. 22, C.F. MLT MRA 60E26 C933H
- MOLTENI FIORELLA, nata a COMO il 14.11.1951, residente in SCIACCA (AG), via ASEGNI n. 54, C.F. MLT FLL 51S54 C933C

in qualità di comproprietari del terreno situato a Luisago individuato catastalmente ai mappali n. 447 e 3, foglio n. 2B

preso atto dell'avvenuto deposito della delibera di Consiglio Comunale n. 06/2013 del 30.04.2013 con cui è stato adottato il Piano di Governo del Territorio (PGT) del Comune di Luisago;

considerato che **sino alle ore 12.00 del giorno 13.07.2013** gli interessati possono presentare osservazioni, in triplice copia, di cui una in carta legale, presso l'ufficio Protocollo del Comune di Luisago;

### PRESENTANO LA SEGUENTE OSSERVAZIONE

riferita a:

- Piano di Governo del Territorio
  - Documento di Piano: elaborato .....
  - Piano dei Servizi: elaborato .....
  - Piano delle Regole: elaborato C 1.1 – Indicazioni di Piano (ed elaborati connessi)
- Componente geologica, idrogeologica e sismica (Studio Geologico)
- altro.....

Osservazione:

**PREMESSO CHE**

- I sottoscritti sono proprietari dei suddetti mappali, così come sopra catastalmente individuati;
- il PGT adottato attribuisce a tale area destinazione urbanistica "Ambiti residenziali a volumetria assegnata soggetti a piano attuativo", disciplinati dall'art. 32 delle NTA del PdR;
- una porzione del mappale 447 è adiacente ad un'area edificata con destinazione "Ambiti residenziali a media densità" disciplinati dall'art. 34 delle NTA del PdR, e si configura più propriamente come ambito strettamente pertinenziale del fabbricato residenziale di proprietà dei sottoscritti identificato catastalmente al mappale n. 452;
- su tale mappale esiste già fabbricato ad uso box a servizio dell'unità abitativa di cui sopra
- lo strumento urbanistico previgente prevedeva che tale porzione fosse ESCLUSA dalla pianificazione attuativa e avesse la medesima destinazione del mappale adiacente di proprietà

**TUTTO QUANTO SOPRA PREMESSO**

chiedono a codesta Spett.le Amministrazione che alla porzione meridionale dei mappali 447 e 3, come meglio identificata sulle planimetrie allegate, venga attribuita destinazione "Ambiti residenziali a media densità" disciplinati dall'art. 34 delle NTA del PdR, venendo stralciata dal piano attuativo e tornando alla condizione dello strumento urbanistico previgente, che prevedeva la possibilità di edificare mediante titolo abilitativo diretto.

Confidando che la presente venga ad essere accettata, in considerazione delle motivazioni sovraesposte, a disposizione per eventuali ragguagli si rendessero necessari, si inviano distinti saluti.

Si allegano:

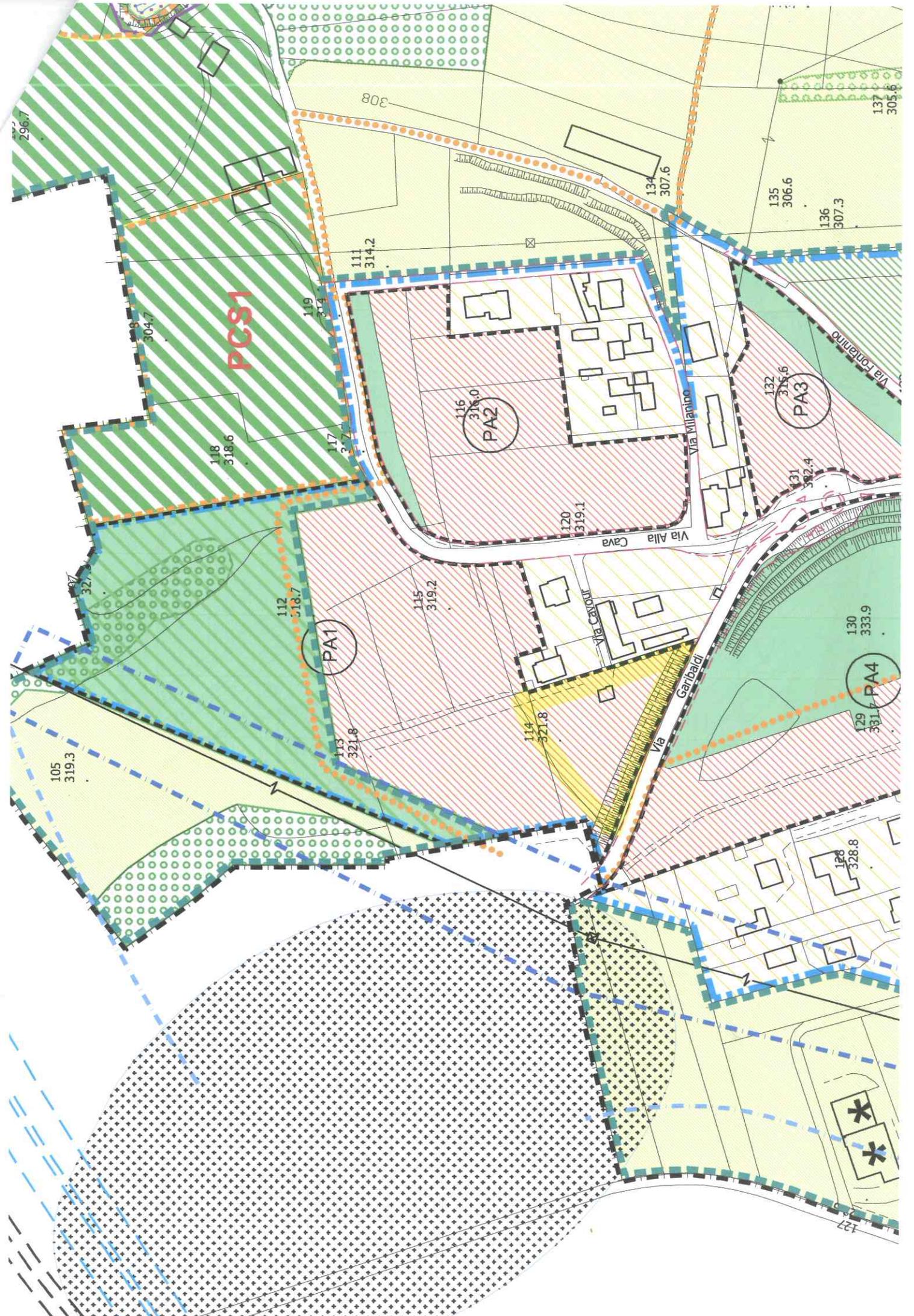
- estratto mappa catastale
- estratto cartografia PGT
- estratto cartografia strumento urbanistico previgente

Luisago, 30 Maggio 2013

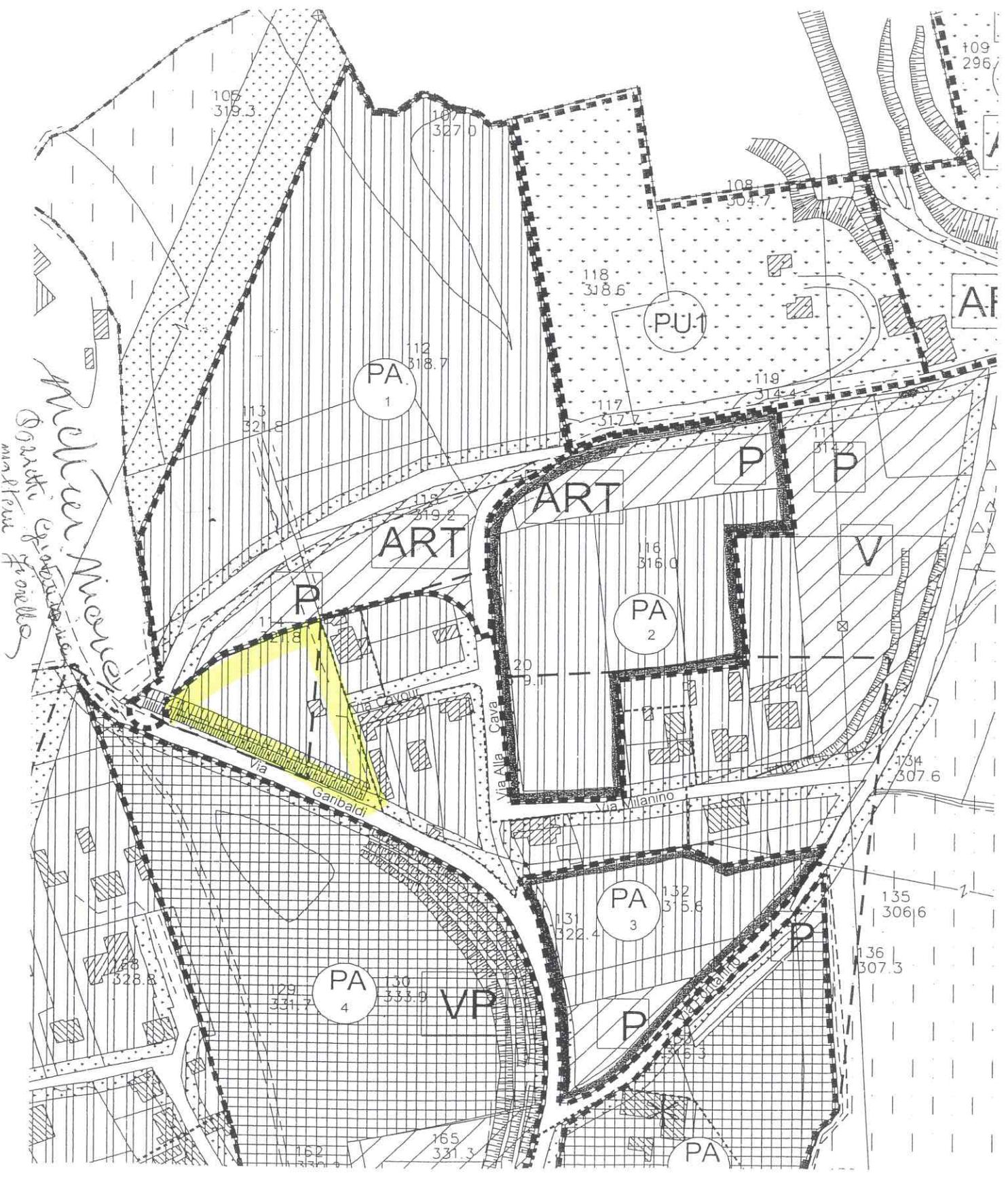
Firme

Marta Mera  
Marta Perola  
Dott. Giustina

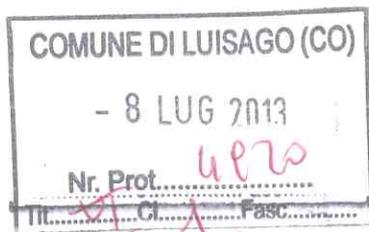




# Piano dei servizi



*Molteni Moroni  
Dott. Giordano  
maestro  
fornello*



4

Ill.mo Signor SINDACO  
del Comune di LUISAGO

**Oggetto: Osservazioni ex art. 13 L.R. n° 12/2005 al P.G.T. adottato con  
Deliberazione di C.C. n° 6 del 30 aprile 2013 e pubblicata allo  
Albo Pretorio con Avviso in data 13 maggio 2013.**

Il sottoscritto **sig. DALLA ZUANNA Roberto** nato Como il 06 febbraio 1964 (cod. fis. DLL RRT 64B06 C933D) nella qualità di proprietario di un compendio immobiliare ad uso residenziale e relative pertinenze sito in Via alla Cava, 3 e- edificato su un'area identificata al C.T. con i mappali 554 - 23 - 826 - 84 - 563 della superficie catastale di mq.11.260, perimetrati in **"Zona PCS1" (Ambito soggetto a Permesso di Costruire Convenzionato per il mantenimento e l'adeguamento delle strutture sportive esistenti)**

**p r e m e s s o**

**che** il sottoscritto sottoscrive la presente osservazione nella sua qualità di ere- de proprietario con il fratello e residente con la moglie e i figli in un compendio immobiliare di famiglia da circa cinquant'anni, già casa dei genitori;

**che** in data 28 giugno 2004 sono state presentate Osservazioni alla delib.ne C.C. n° 10 dell'11 marzo 2004: "Adozione del Piano dei Servizi (Art. 7, com- ma 2, Legge Regionale n° 1 del 15 giugno 2001)" in attuazione dello strumen- to urbanistico vigente per vedere accolta la proposta e riconosciuto almeno lo attuale stato d'uso del suolo, col fine di vedere riclassificato parzialmente l'a- rea dei mappali 554 - 23 - 826 - 84 - 563 in Zona Residenziale C (fabbricati sparsi/isolati con indice volumetrico a bassa densità territoriale, pari almeno alla volumetria già edificata);

**che** ha perfezionato la pratica di Condono Edilizio n° 11/2004 presentata in data 10 dicembre 2004 prot. n° 9757 ai sensi dell'art. 32 del D.L.vo n° 269/

2003 e s.m.i. relativa a due manufatti edilizi pertinenziali al fabbricato principale, realizzati sull'area distinta con i mappali 554 - 23 - 826 - 24 - 563 del Catasto Terreni, perimetrata dal previgente P.R.U.G. in Zona P.U. (Parco Urbano soggetto a Piano Attuativo con assenza di vincoli), accertati dall'Agenzia del Territorio di Como in data 7 ottobre 2008 con pratica n° 222061 e pratica n° 222078. **Procedure, atti e planimetrie catastali cognite alla Amministrazione Comunale;**

**che** in data 9 giugno 2008 aveva corrisposto all'**Avviso Pubblico in data 15 aprile 2008** e segnalato/ricordato al **Responsabile del Settore Territorio per la formazione del Piano del Governo del Territorio ai sensi dell'art. 7 della L.R. in data 11 marzo 2005 n° 12** e auspicato un riesame degli obiettivi urbanistici del previgente P.R.U.G. che perimetrava tutto il compendio immobiliare in **"Zona P.U." (Parco Urbano) e nell'ambito "P.U. 2" del Piano dei Servizi adottato;**

**che** con Delib.ne di C.C. n° 6 nella seduta del 30 aprile 2013 è stato adottato il P.G.T. successivamente depositato in Segreteria ai sensi dell'art.13 della L.R. n° 12/2005 e sulla Tavola del Piano delle Regole il compendio immobiliare risulta perimetrato in **"Zona PCS1" Ambito soggetto a Permesso di Costruire Convenzionato per il mantenimento e l'adeguamento delle strutture sportive esistenti**, con evidente gravame per la mia proprietà,

**rilevato**

**che** il compendio immobiliare della superficie catastale di mq. 11.260 è riperimetrato nella sua totalità in Zona PCS1 sulla tavola del Piano delle Regole del P.G.T., è oltremodo punitivo, rispetto alla pianificazione del previgente P.R.U.G. e costituisce pregiudizio volumetrico all'uso del territorio e al rilascio

di singoli titoli edilizi, nonché discriminatorio e punitivo,

**tutto ciò premesso**

il sottoscritto Della Zuanna Roberto propone la seguente

**osservazione**

al P.G.T. adottato dal Comune di Luisago e

**chiede**

cortesemente alla S.V. di riesaminare questo ambito per la ripermetrazione parziale a stralcio sulla tavola del **Piano delle Regole del nuovo P.G.T. secondo l'Art. 34 - Residenza a media densità** con indice di edificabilità pari a 0,70 mc./mq. su una superficie di circa mq. 3.500 a giustificare la volumetria residenziale esistente e per confermare l'effettivo uso dei mappali edificati, che risultano a tutti gli effetti area urbanizzata del territorio comunale, identificata sull'estratto della tavola del Piano delle Regole secondo **la dividente tracciata in colore rosso ed evidenziata in colore giallo.**

Ciò in netto contrasto anche con la normativa sovra comunale prevista dall'art.35 delle N.T.A. del P.T.C.P. per il potenziamento della "**Cittadella dello Sport e della Cultura**", che per le ragioni sopra invocate non potrà avere in alcun modo promozione favorevole per un accordo futuro di pianificazione condivisa a discapito anche delle previsioni/obiettivi sovra comunali.

**Mi dichiaro a disposizione per meglio argomentare e ricercare una ragionevole soluzione che medi e salvaguardi il futuro della mia famiglia.**

Il sottoscritto presta altresì il proprio consenso al trattamento dei dati forniti nel rispetto della normativa sulla privacy (D.L.vo n° 196/2003).

Luisago, 08 luglio 2013

Dalla Zuanna Roberto



all.to: estratto tavola Piano delle Regole adottato

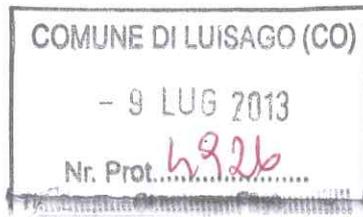


**IGEA s.r.l.**

Via Rezzonico, 39 - 22100 Como - Tel. 031.928019 - Fax 031.928019

Cap. Soc. Euro 20.000,00  
Iscr. Reg. Imp. 02876050135  
C.C.I.A.A. 283517  
C.F. - P. IVA 02876050135

5



**All'Illustrissimo Sig. Sindaco  
del Comune di Luisago (Co)  
22070 LUISAGO**

**Oggetto:** osservazioni al P.G.T. Piano di Governo del Territorio adottato con delibera comunale del 30/04/2013 N. 6/2013.

La sottoscritta Botta Giuliana nata a Como il 07/07/1939 e residente a Luisago, via Parini N. 1 C.F. BTTGLN39L47C933 Amministratore Unico della "IGEA SRL" con sede in Como, via Rezzonico N. 39 Cap. Soc. di Euro 20.000,00 (ventimila) interamente versato C.F. 02876050135 iscritta con lo stesso numero al Registro delle Imprese di Como, a quanto infra facoltizzato dalle vigenti norme per il funzionamento della Società

preso atto

dell'adozione del Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) avvenuto in data 30/04/2013 con delibera del Consiglio Comunale di Luisago N. 6/2013 divenuta esecutiva ai sensi dell'Art. 134 Comma 4, del Decreto legislativo del 18/08/2000 N. 267 espone quanto segue:

premesso

- che la Società IGEA S.R.L. è proprietaria delle aree edificabili site in codesto Comune alla via Alla Cava, ed alla via Milanino identificate al Catasto Terreni del predetto Comune, al Foglio N. 2 con i mappali N. 1139-1296-1690-1689-1140-1297-2241-2006-395-2643 (ex 875/b).
- che dette aree nel Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) recentemente adottato sono identificate nel P.A./2 con l'obbligo di Piano Attuativo Residenziale.
- che nella delimitazione del nuovo Piano Attuativo P.A./2 sono state erroneamente comprese due piccole porzioni di aree di proprietà dei Signori Arnaboldi Marco ed Invernizzi Romana vedova Arnaboldi, identificate coi mappali N. 1998 e N. 1999, come rilevasi dal tipo planimetrico che si allega alla presente istanza sotto la lettera "A" (area retinata con diagonali rosse).



**IGEA s.r.l.**

Via Rezzonico, 39 - 22100 Como - Tel. 031.928019 - Fax 031.928019

Cap. Soc. Euro 20.000,00  
Iscr. Reg. Imp. 02876050135  
C.C.I.A.A. 283517  
C.F. - P. IVA 02876050135

- si ritiene importante sottolineare che essendo le aree di nostra proprietà soggette a Piano di Lottizzazione, per poter edificare avremo l'obbligo di presentare al Comune di Luisago apposito progetto e stipulare con esso idonea convenzione nella quale saranno specificatamente ed espressamente richieste le necessarie garanzie per l'esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione (primarie e secondarie) nonché gli impegni finanziari per l'eventuale monetizzazione delle aree.

- la presenza nel Comparto del Piano Attuativo di piccole porzioni di aree appartenenti ad altre Ditte creerebbero lunghe e laboriose trattative per arrivare alla stipula della Convenzione.

- che in lato nord del P.A./2 lungo la via Alla Cava, codesta Amministrazione ha vincolato una fascia di verde della larghezza costante di mt. 12,00 circa danneggiando pesantemente il collocamento dei fabbricati nel comparto stesso, tenendo presente che oltre a dette aree andranno destinate a pubblica utilità altre aree per strade e parcheggi interni al P.L.

tutto ciò premesso

in relazione all'imminente approvazione definitiva da parte di codesta Amministrazione Comunale del Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) la sottoscritta Botta Giuliana nella qualità di Amministratore Unico della Società IGEA S.R.L.

chiede

a codesta Amministrazione, che in sede di approvazione definitiva del P.G.T. si tenga conto di quanto esposto e si provveda:

a) a delimitare il perimetro del P.A./2 limitatamente alle aree di nostra proprietà

b) a modificare la cartografia del P.G.T. secondo quanto indicato dalla planimetria allegata alla presente istanza sotto la lettera "B" (togliere la parte in rosso).



**IGEA s.r.l.**

Via Rezzonico, 39 - 22100 Como - Tel. 031.928019 - Fax 031.928019

Cap. Soc. Euro 20.000,00  
Iscr. Reg. Imp. 02876050135  
C.C.I.A.A. 283517  
C.F. - P. IVA 02876050135

c) a diminuire la fascia di verde lungo la via Alla Cava portandola ad una larghezza massima di mt. 8,00.

Con la speranza di un benevolo accoglimento della presente colgo l'occasione per porgere distinti saluti.

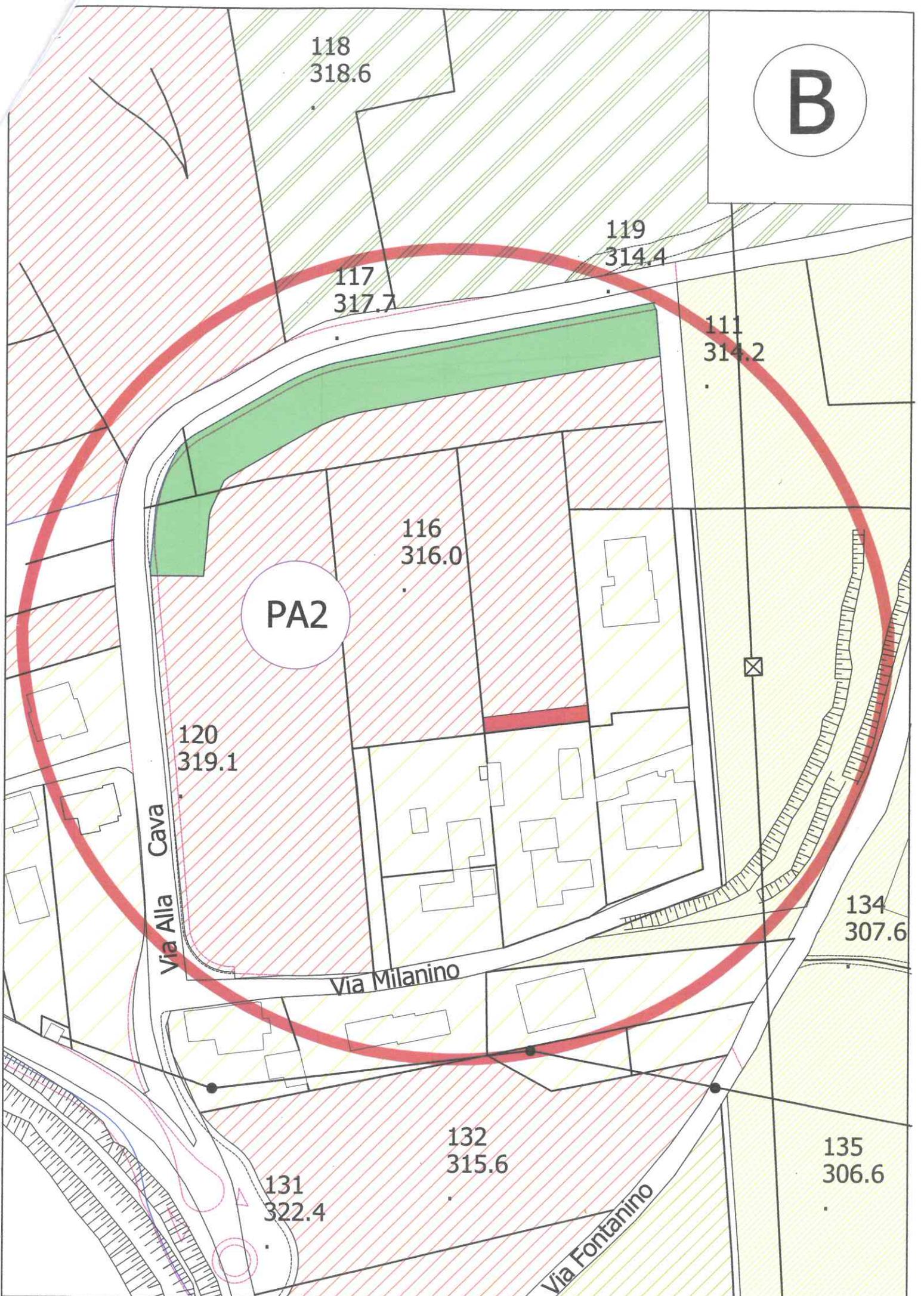
Luisago, 09/07/2013

IGEA S.R.L.

Allegati: Planimetria sotto la lettera "A"  
Planimetria sotto la lettera "B"

IGEA S.r.l.  
COMO - CO.  
*Giuliana Botte*





B

118  
318.6

119  
314.4

117  
317.7

111  
314.2

116  
316.0

PA2

120  
319.1

Via Alla Cava

Via Milanino

134  
307.6

132  
315.6

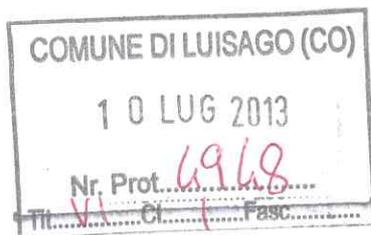
131  
322.4

135  
306.6

Via Fontanino

A





6

Ill.mo SIGNOR SINDACO  
del COMUNE di  
LUISAGO

Lurate Caccivio, li 10. LUGLIO 2013

**OGGETTO:** Istanza di osservazione al Piano di Governo del Territorio  
Comunale, adottato con Delibera C.C. n. 06 del 30.04.2013

\*\*\*\*\*

Con la presente,

la società Multipla S.A. con sede Chiasso, corso S. Gottardo n.12, (p.iva 190135),  
come rappresentata dal sig. Sonvico Mario (cod. fisc. SNV MRA 40L31 B346U), in  
qualità di rappresentante, proprietaria del terreno al mappale 2603 del Fg. 3  
del Comune di Luisago, con riferimento alla nuova destinazione d'ambito  
"Distributori di carburante" inserita nella P.G.T. comunale adottato con Delibera  
C.C. n. 06 del 30.04.2013, per il terreno di sua proprietà,

## EVIDENZIA

che tale destinazione è fortemente limitativa per l'attività attualmente svolta e per  
una futura riconversione dell'area.

L'area in oggetto, sita a fronte di una strada ad alto scorrimento quale la Statale dei  
Giovi, ha in sé una forte valenza commerciale ed è vicina ad un'ampia zona ad  
ambito produttivo. Le possibili destinazioni vengono ad essere limitate ad una sola  
categoria commerciale a servizio dell'attività principale come identificata dal PGT

se ad essa viene assegnata tale destinazione d'ambito, unica su tutto il territorio del Comune di Luisago.

Pertanto **CHIEDE** la parziale modifica della destinazione di tale ambito da "Distributore di carburante" ad ambito "Polifunzionale produttivo, terziario commerciale" mantenendo tutte le destinazioni previste per il comparto di cui all'art. 42 (come evidenziato in calce), con la possibilità di confermare le destinazioni attuali, e considerando i seguenti parametri edilizi:

- Rc max = 50 % di S.f. o esistente
- Uf = 1 mq/mq di S.f.
- H max = 12,00 mt
- Le altezze dei singoli elementi tecnologici (condotte, serbatoi, fumaioli, camini, ecc..) potranno raggiungere la quota funzionale a condizione che la soluzione sia ammissibile con le caratteristiche dell'ambiente urbano, a giudizio del Responsabile del Settore Territorio o della locale Commissione del Paesaggio.
- Distanza dai confini = 5 m.
- Distanza dagli edifici = 10 m.

(destinazioni ammesse:

E' ammesso l'insediamento senza limitazioni di attività direzionali e terziarie specifiche (definite al precedente art. 5 lett. F), commerciali (definite al precedente art. 5 lett. C), paracommerciali (definite al precedente art. 5 lett. D), ricettive specifiche (definite al precedente art. 5 lett. G), produttive (definite al precedente art. 5 lett. B), deposito di materiali a cielo libero (definito al precedente art. 5 lett. E), ricovero autovetture (definito al precedente art. 5 lett. H) e insediamenti privati di interesse generale (definiti al precedente art. 5 lett. I), comprese tutte le relative destinazioni complementari, assimilate o compatibili, come definite dal precedente art. 5.

Sono ammesse medie superfici di vendita sino a 1.500 mq di superficie, senza particolari restrizioni tipologiche o merceologiche.

In caso di attività commerciali con superficie di vendita superiore a 800 mq l'insediamento è condizionato allo svolgimento delle opportune analisi di impatto viabilistico e di funzionamento dell'accessibilità previste dalla pianificazione sovraordinata (PTCP e programmazione pluriennale regionale vigente). In ogni caso l'insediamento delle attività commerciali in media superficie di vendita è sempre soggetto al rispetto dei criteri di insediamento individuati dalla regolamentazione comunale vigente.)

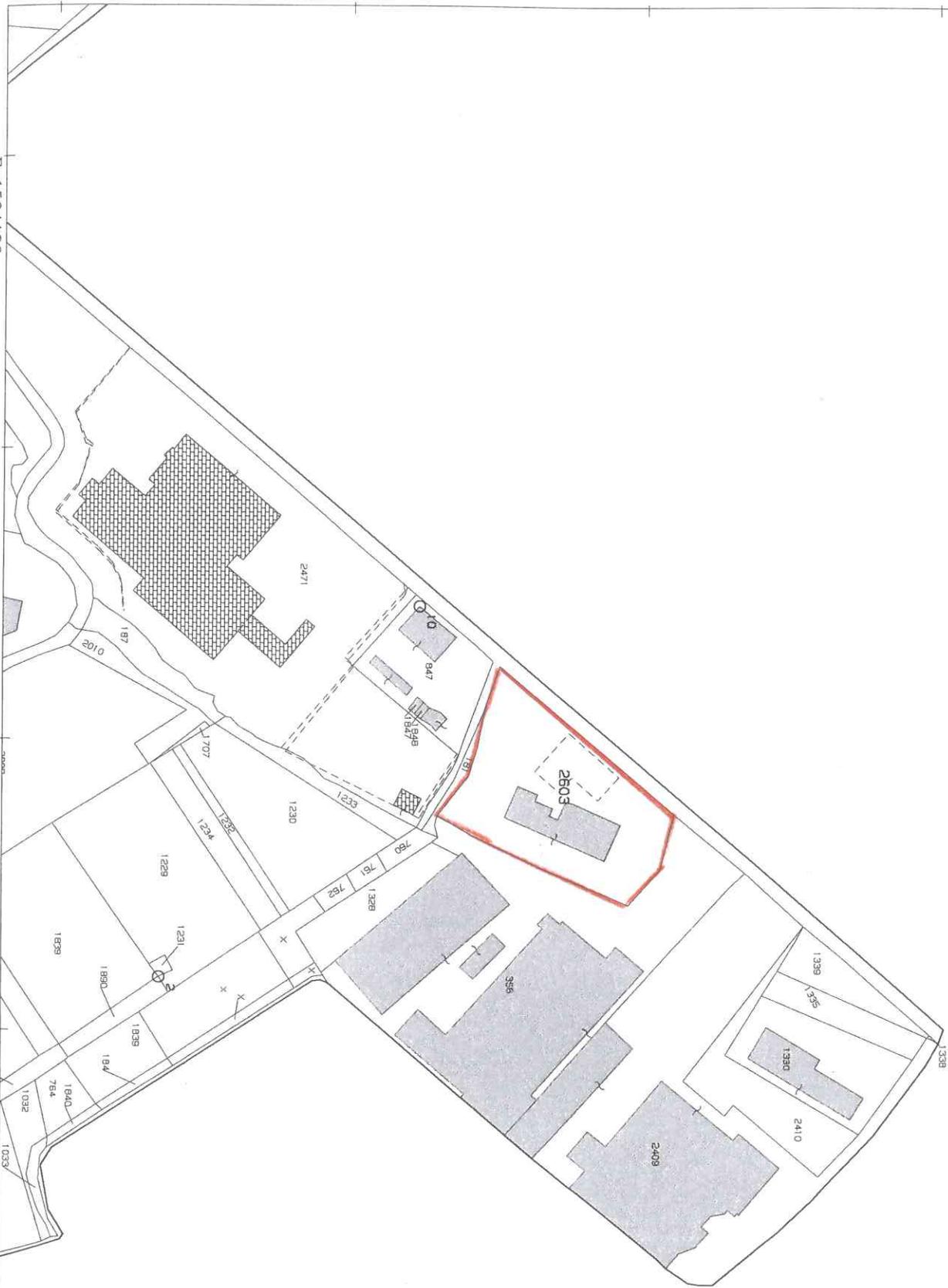
Cordiali saluti.

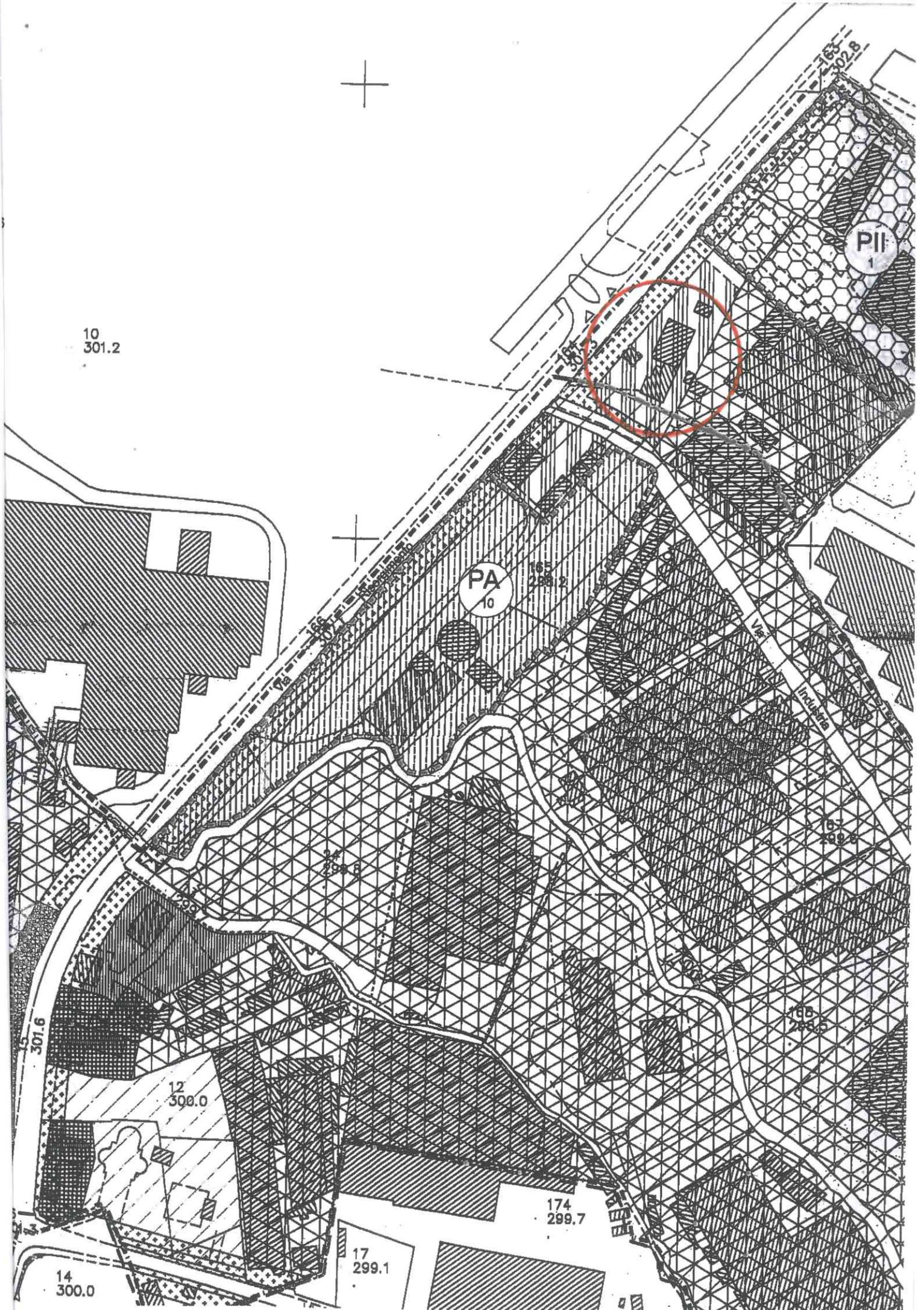


MULTIPLA S. A.  
Fresco

Allegati:

- 1\_ Estratto di mappa catastale
- 2\_ Estratto PRUG
- 3\_ Estratto PGT adottato





10  
301.2

PA  
10

PII  
1

12  
300.0

14  
300.0

17  
299.1

174  
299.7

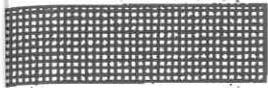
165  
299.2

166  
299.5

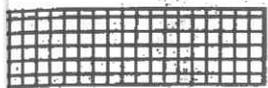
163  
292.8

# RIPARTIZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE TERRITORIALI OMOGENEE (D.M. 2/IV/1968).

## ZONA A

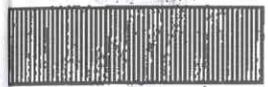


A1



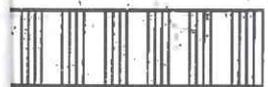
A2

## ZONA B



B

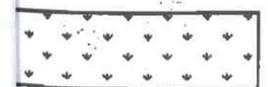
## ZONA C



C1



C2



ZONA A VERDE PRIVATO

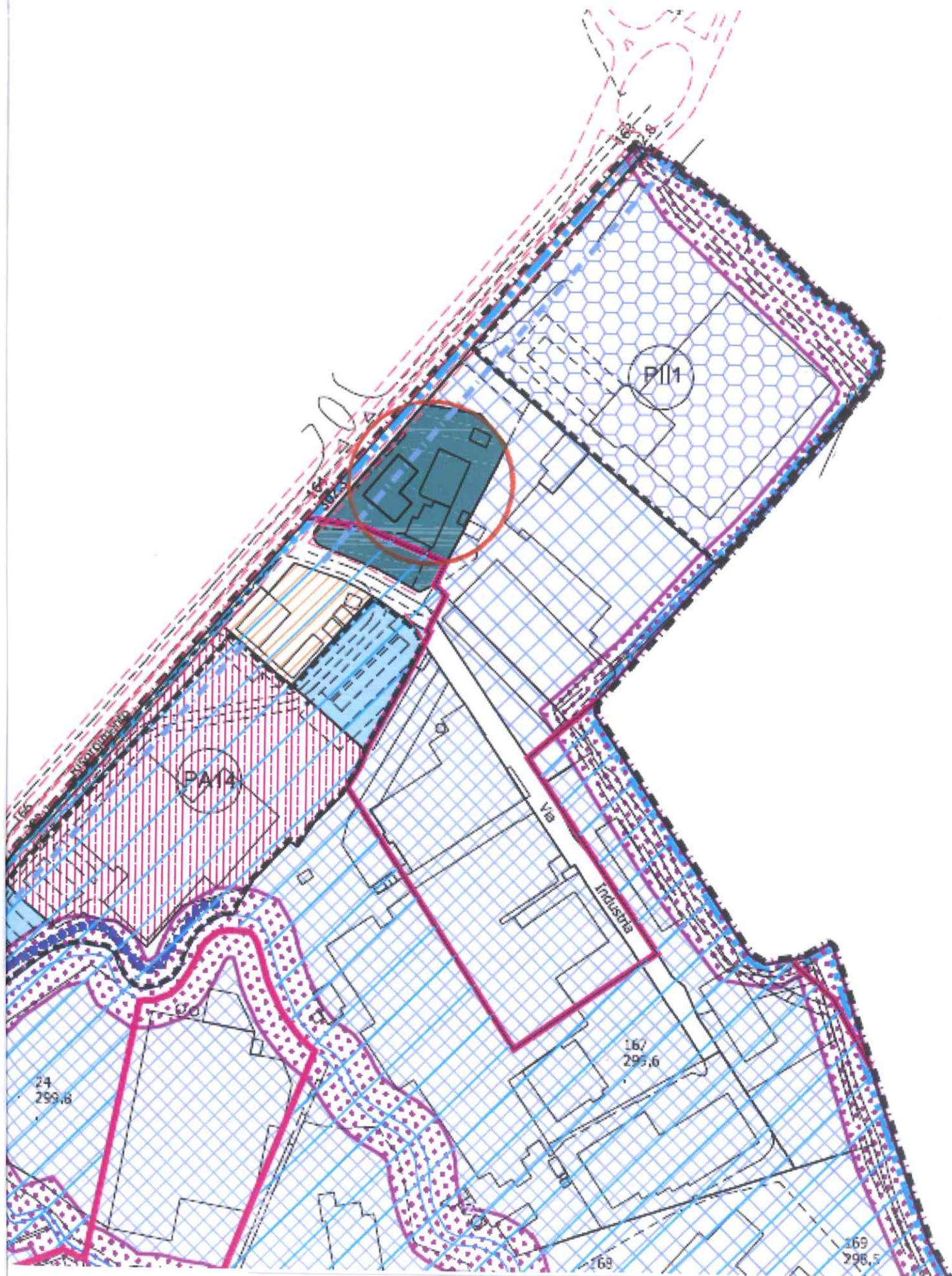
## ZONA D



D1



D2



# TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

## A) Ambiti dettagliati dal Piano delle Regole

	Art.23	Perimetro del Centro Storico e dei nuclei rurali di antica formazione
	Art.23	Centro storico e nuclei rurali di antica formazione
	Art.32	Perimetro dei Piani Attuativi del Piano delle regole
	Art.32	Sigla identificativa dei Piani Attuativi del Piano delle Regole
	Art.32	Ambiti residenziali a volumetria assegnata soggetti a Piano Attuativo
	Art.33	Ambiti residenziali ad alta densità <i>if 1,00 mc/mq</i>
	Art.34	Ambiti residenziali a media densità <i>if 0,7 mc/mq</i>
	Art.35	Ambiti residenziali esistenti a valenza paesistico ambientale
	Art.36	Comparto residenziale soggetto a Permesso di Costruire Convenzionato
	Art.37	Ambiti produttivi esistenti a vocazione manifatturiera - D1
	Art.37	Ambiti produttivi esistenti a vocazione polifunzionale - D2
	Art.39	Comparti produttivi soggetti a Piano Attuativo
	Art.40	Attività autorizzata temporaneamente dalla Provincia di Como
	Art.40	Ambito produttivo di recupero materiali ferrosi
	Art.41	Comparto polifunzionale terziario commerciale
	Art.42	Comparto polifunzionale produttivo, terziario e commerciale
	Art.43	Comparto produttivo terziario commerciale soggetto a PII vigente
	Art.44	Distributori di carburanti
	Art.55	Edifici non agricoli in zona agricola

<b>Registro delle osservazioni</b>  Osservazione n. _____ del ____/____/2013	Spazio per protocollo comunale  <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin: auto;"> <b>COMUNE DI LUISAGO (CO)</b>  <b>10 LUG 2013</b>          Nr. Prot. <b>6969</b>          Tit. <b>V</b> </div>

7

Al **Signor Sindaco**  
**del Comune di LUISAGO**  
 P.zza Libertà  
 22070 Luisago (Co)

Preso atto dell'avvenuta pubblicazione dell'avviso di deposito degli atti del P.G.T., adottati con deliberazione del Consiglio Comunale n. 6/2013 del 30.04.2013,

Il sottoscritto **ORTELLI UGO**

Nato a Treviglio (Prov. di Bg) il 11/02/1953, codice fiscale RTLGU053B11L400B e residente in Cassina Rizzardi (Prov. di Co) in Via Risorgimento n. 70, in qualità di proprietario dell'immobile oggetto della presente osservazione

**PRESENTA**

in data odierna ed ai sensi dell'art. 13 della L.R. 12/05 e s.m.i. la seguente **OSSERVAZIONE** al Piano di Governo del Territorio, in **triplice copia**, compilata in tutte le sue parti e articolata come meglio specificato nelle pagine seguenti.

**RELAZIONE DESCRITTIVA: OGGETTO E CONTENUTI DELL'OSSERVAZIONE**

LA PRESENTE OSSERVAZIONE HA LO SCOPO DI SEGNALARE  
 L'INESATEZZA DI RAPPRESENTAZIONE DEL FABBRICATO DI PROPRIETA'  
 NEL SOTTOSCRITTO SU' INTERNO DELLA TAVOLA DEL P.D.R.  
 N° C.1.1.

IL FABBRICATO IN OGGETTO E' APPROPRIAMENTE RAPPRESENTATO  
 IN ADERENZA AGLI ALTRI CORPI DI FABBRICATI CHE

GOSTITUISCONO L'INSIEME DI EDIFICI PROSPICIENTI P.ZZA MARCONI ED INDIVIDUATI COME "NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE E CENTRO STORICO" DI FATTO, L'EDIFICIO IN OGGETTO RISULTA STACCATO DAGLI ALTRI FABBRICATI SIA SUL LATO NORD CHE SUL LATO SUD/OVEST, COME BEN VISIBILE DALLA DOC. FOTOGRAFICA ALLEGATA. PER TALE MOTIVO CON LA PRESENTE SI CHIEDE LO STRALCIO DEL FABBRICATO IN OGGETTO E DELLE RELATIVE AREE DI PERTINENZA DALLA PERIMETRAZIONE CHE DELIMITA LA ZONA DI CENTRO STORICO. SI PRECISA CHE SONO ALTRESI DI PROPRIETA' I MAPP. U. N. 2184 E 48 CONFINANTI CON IL FABBRICATO IN OGGETTO, GIÀ INSERITI IN AMBITO RESIDENZIALE.

#### RIFERIMENTI SPECIFICI RIGUARDANTI L'AREA OGGETTO DI OSSERVAZIONE

##### Localizzazione (indirizzo)

Piazza G. Marconi n. 16

##### Dati catastali

Foglio 2 mappali 757 sub. 2 e 761 sub. 1

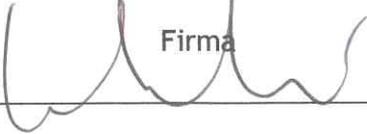
#### ATTO DEL PGT A CUI SI RIFERISCE L'OSSERVAZIONE

- DdP - Documento di Piano;
- PdS - Piano dei Servizi;
- PdR - Piano delle Regole - Tavola C.1.1.

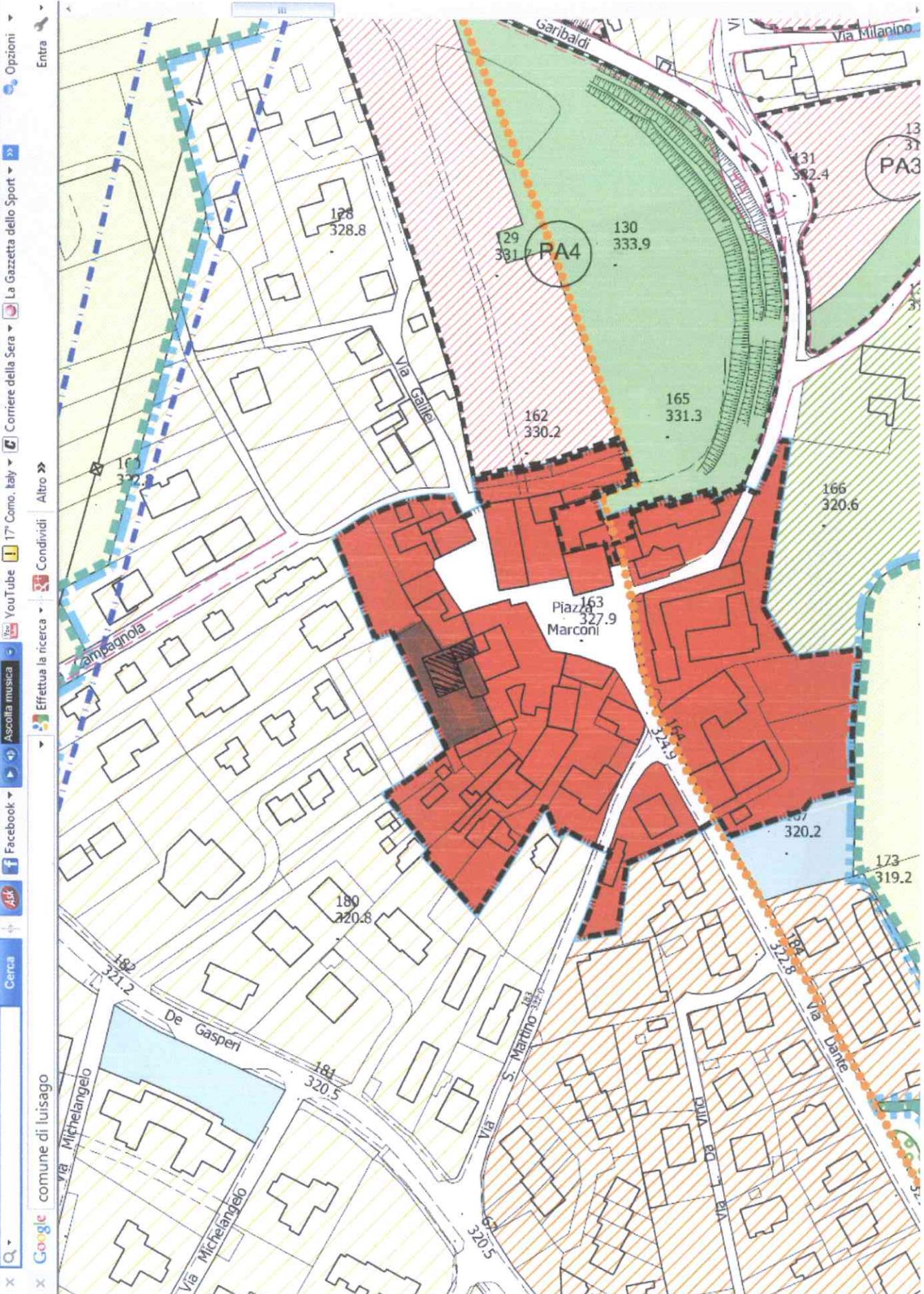
#### ALLEGATI

- Estratto catastale (con individuazione dell'area interessata alla segnalazione);
- Copia estratto P.G.T. adottato con evidenziata l'area o l'immobile oggetto dell'osservazione;
- Documentazione fotografica.
- X TAVOLA CON INDIVIDUAZIONE SERIE FABBRICATO DA MANTENERE E PORZIONI DI FABBRICATO NON ESISTENTE.

Data 10/07/2013

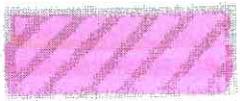
Firma  




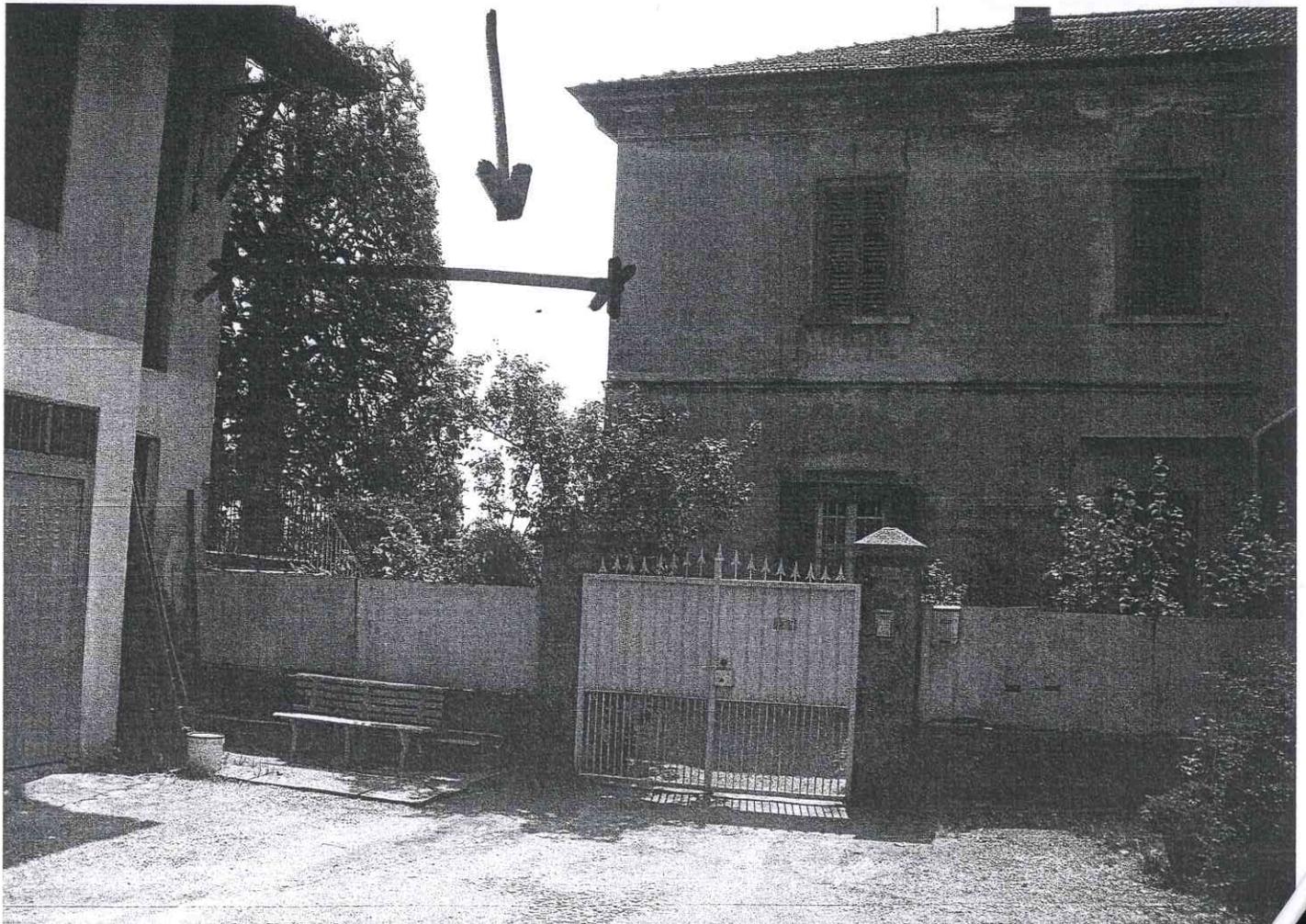
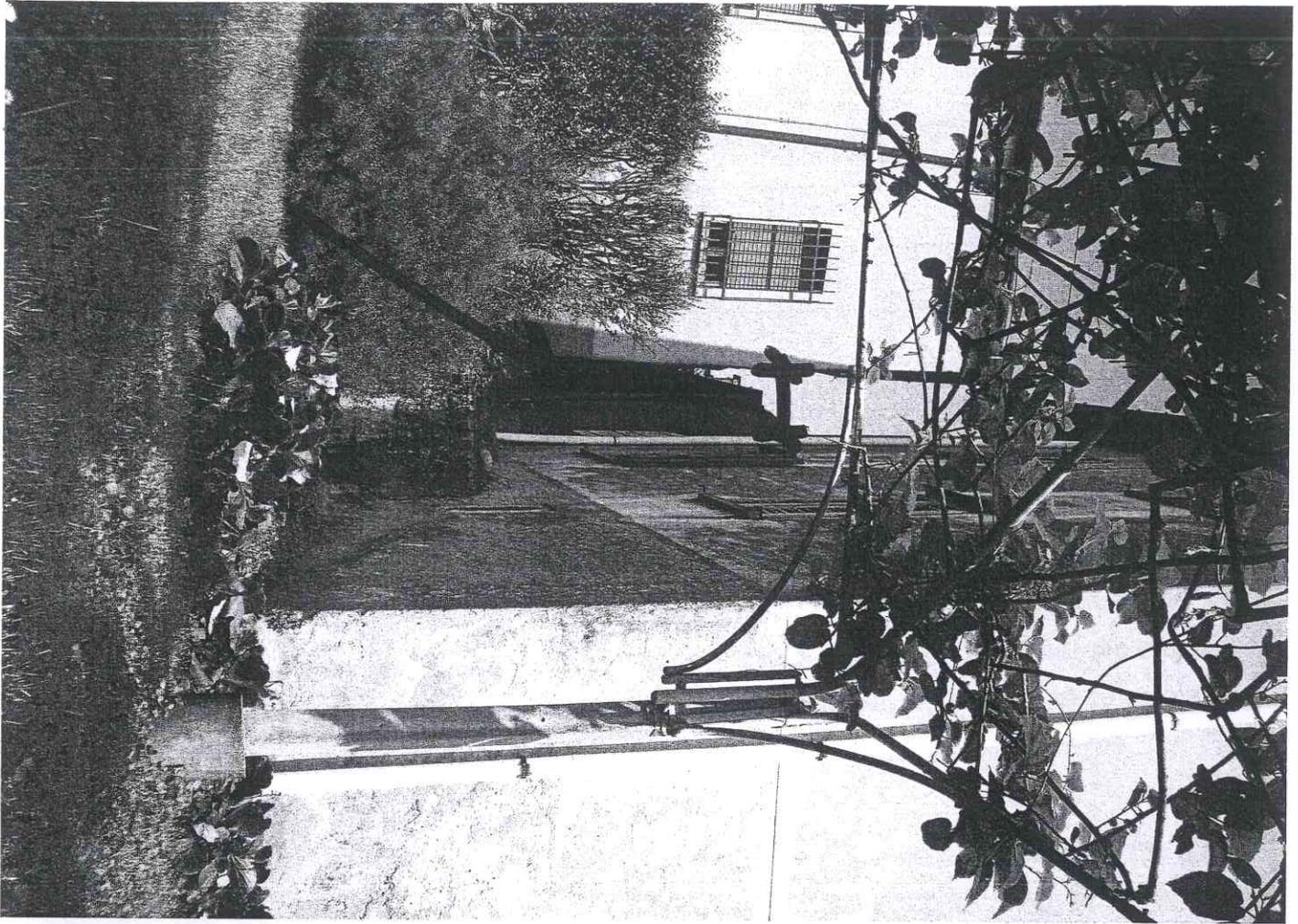




**sedime fabbricati da mantenere**



**porzioni di fabbricato non esistenti**



8

COPIA

# OSSERVAZIONE

## AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

SPAZIO PER TIMBRO PROTOCOLLO

COMUNE DI LUISAGO (CO)

1 1 LUG 2013

Nr. Prot. 4955

**Ill. mo Sindaco**  
 Comune di Luisago  
 P.zza Libertà  
 22070 Luisago (CO)  
 Ufficio Tecnico

**OSSERVAZIONE**

N. \_\_\_\_\_

SPAZIO RISERVATO ALL'UFFICIO

### DATI DELL'OSSERVANTE (soggetto che presenta l'osservazione)

La sottoscritta Gabre Jerina, residente in via Roma, 51 a Montano Lucino (CO), cod. fisc. GBRJRN54D62Z118E, Amministratrice Unica della ditta "CIPRIANI ANTONIO SRL", via Varesina 267 a Como, p.iva 01334180138 in qualità di:

- Cittadino
- Proprietario esclusivo
- Comproprietario
- Affittuario
- Usufruttuario
- Rappresentante Legale/Presidente dell'Associazione/Organizzazione/Gruppo  
 (indicare sede, C.F., P.IVA).....
- altro .....

### DICHIARA

- di aver già presentato istanza/riciesta in data.....prot.....durante la fase di avvio del procedimento o di istruttoria del Piano;
- di non aver mai presentato nessuna istanza e/o richiesta durante la fase di avvio del Procedimento o di istruttoria del Piano.

### PRESENTA

ai sensi dell'art. 13 della Legge Regionale n. 12/2005 e s.m.i. "Legge per il Governo del Territorio", la seguente osservazione a\*:

- Aggiornamento della Zonizzazione Acustica**
- Piano Urbanistico Generale dei Sottoservizi – P.U.G.S.S.**
- Piano Cimiteriale**
- Piano di Governo del Territorio – P.G.T.**

*\*barrare la fattispecie*

in duplice copia, compilata in tutte le sue parti e articolata come meglio specificato nelle pagine seguenti.

#### DATI IDENTIFICATIVI DELL'AREA ( allegare eventuali visure)

##### **Catasto Terreni/Fabbricati**

<i>foglio</i>	<i>mappale</i>
<i>superficie (mq.)</i>	<i>indirizzo</i>
<i>intestati</i>	

<i>Foglio 2</i>	<i>Mappale 41,42,43,271,59,60</i>
<i>superficie (mq.) 21.453,00</i>	<i>Indirizzo VIA GARIBALDI</i>
<i>Intestati – CIPRIANI ANTONIO SRL</i>	

#### OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE

L'osservazione riguarda: (barrare la fattispecie)

- Aggiornamento della zonizzazione acustica**  
*referimento all'elaborato n° \_\_\_\_\_*
- Piano Urbanistico Generale dei Sottoservizi**  
*referimento all'elaborato n° \_\_\_\_\_*
- Piano Cimiteriale**  
*referimento all'elaborato n° \_\_\_\_\_*
- Documento di Piano** *referimento all'elaborato n° Tavola C1.1– Norme tecniche di Attuazione*
- Piano dei Servizi** *referimento all'elaborato n°\_P.D.R. C.32*
- Piano delle Regole** *referimento all'elaborato n° Relazione Tecnica*
- Valutazione Ambientale Strategica** *referimento all'elaborato n° . \_\_\_\_\_*
- Aggiornamento della componente geologica,idrogeologica e sismica**  
*referimento all'elaborato n° \_\_\_\_\_*

## OGGETTO E CONTENUTI DELL'OSSERVAZIONE

Le osservazioni in oggetto riguardano in Piano Attuativo, denominato "PA4" identificato sull'elaborato grafico C 1.1 e sulla Relazione del Piano delle Regole ai comma 1.3 e 2.2.

In particolare la presente osservazione riguarda una discrepanza tra l'indicazione grafica sulla tavola del Piano dei Servizi ove è stata delimitata un'area di colore grigio corrispondente dalla legenda a "Nuove aree ad uso pubblico a parcheggi" ma di fatto in contrasto con quanto previsto dalle Norme Tecniche di Attuazione art. 25 comma a) dove, giustamente, si autorizzano "spazi a parcheggi privati nella misura minima di 20 posti".

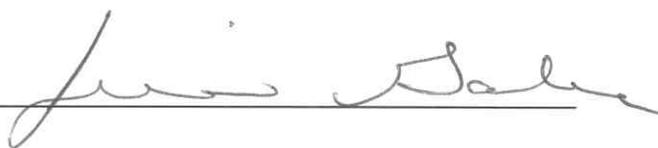
S richiede che la dicitura "spazi a parcheggi privati nella misura minima di 20 posti" possa essere modificata in "spazi a parcheggi privati nella misura minima di 20 posti o box fuori terra".

Inoltre, nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole alla Sezione III → Ambiti Residenziali del Tessuto Urbano Consolidato, art. 32 nella tabella di assegnazione dei volumi residenziali ai PA, si deve precisare e meglio definire nelle prescrizioni legate al PA4 che l'allargamento stradale previsto per la via Garibaldi a carico dell'attuatore, sarà circoscritto soltanto per l'accesso che identifica il PA4.

## ELENCO DEGLI ALLEGATI IN DUPLICE COPIA ALL'OSSERVAZIONE

- Documentazione catastale       Documentazione urbanistica  
 Documentazione fotografica       Altro (specificare Estratto Tavola C1.1 – Estratto Norme tecniche di Attuazione e Estratto Relazione- Estratto tavola P.D.R C.32)

data 10.07.2013 firma \_\_\_\_\_



**TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI**  
**Informativa ai sensi de D.Lgs. n. 196/03 sulla tutela dei dati personali**

*Ai sensi del D. Lgs.n. 196/03, i dati forniti formano oggetto di trattamento nel rispetto della normativa sopra richiamata, in modo lecito ed in osservanza degli obblighi di correttezza e riservatezza.*

*Tali dati potranno essere trattati per le finalità connesse all'espletamento inerente l'osservazione presentata.*

*Titolare del trattamento dei dati è il Comune di Civate e il Responsabile dei dati è il Responsabile dell'Ambito Territorio ed Ecologia*

*I dati potranno essere trattati anche mediante supporto informatico.*

*L'interessato ha diritto a quanto previsto dall'art. 13 del suddetto D.Lgs. e s.m.i.*

data 10.07.2013 firma \_\_\_\_\_

Cognome **GABRE**  
 Nome **JERINA**  
 nato il **22.04.1954**  
 (atto n. .... P. .... S. ....)  
 a. **SIBENIK - IUGOSLAVIA**  
 Cittadinanza **ITALIANA**  
 Residenza **MONTANO LUCINO (CO)**  
 Via **VIA ROMA, 51**  
 Stato civile **\*\*\*\*\***  
 Professione **IMPRENDITRICE**  
 CONNOTATI E CONTRASSEGNI SALIENTI  
 Statura **1,75**  
 Capelli **Biondi**  
 Occhi **Verdi**  
 Segni particolari **NESSUNO**



Firma del titolare *Jerina Gabre*  
**MONTANO LUCINO** il **17.09.2012**

per ordine del Sindaco  
 Impronta del di **IL FUNZIONARIO INCARICATO**  
 indice sinistro **- Speranza Manconi -**

Scade il 22.04.2023  
 DIRITTI: Euro 5,42

**AS 4529488**



REPUBBLICA ITALIANA

COMUNE DI  
 MONTANO LUCINO  
 (COMO)  
**CARTA D'IDENTITA'**  
 N° AS 4529488  
 DI  
 GABRE  
 JERINA



CARTA REGIONALE  
dei SERVIZI

TESSERA  
SANITARIA  
CARTA NAZIONALE  
DEI SERVIZI



Codice fiscale  
GBRJRNS4D6Z2118E

Data di scadenza  
22/06/2012

Cognome  
GABRE

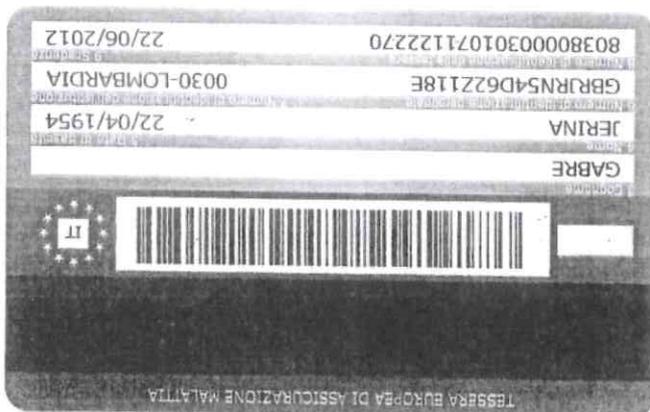
Nome  
JERINA

Sesso  
F

Luogo di nascita  
IUGOSLAVIA

Codice assistito  
151JC945

Provincia Data di nascita  
EE 22/04/1954



# **ALLEGATO -1**

**ESTRATTO TAVOLA C1.1**

# PGT

ARCHITETTO GIORGIO BALDIZZONE  
ARCHITETTO GIUSEPPE BARRA  
ARCHITETTO ADO FRANCHINI  
ARCHITETTO FABRIZIO OTTOLINI

## COMUNE DI LUISAGO

PROVINCIA DI COMO



**PIANO DELLE REGOLE**

TAVOLA

### INDICAZIONI DI PIANO

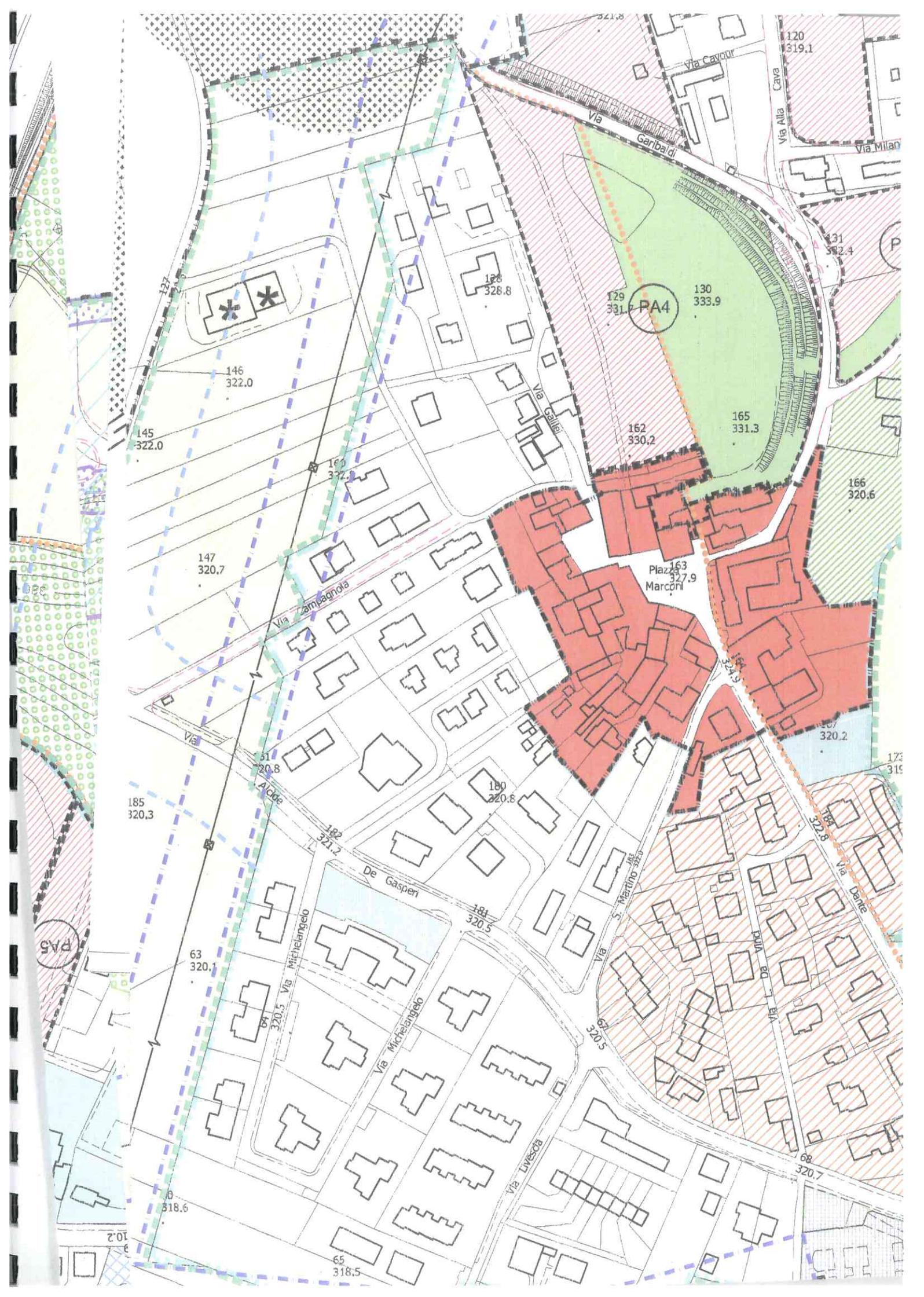
FEBBRAIO 2013

TAVOLE N

**C 1.1**

SCALA

**1:2000**



# **ALLEGATO -2**

**ESTRATTO RELAZIONE - PIANO DELLE REGOLE**

### 1.3 ISTANZE PRELIMINARI, CONTENUTI DEL PGT E DEL PDR.

L'Amministrazione Comunale in data 15 aprile 2008 ha emanato un primo avviso pubblico formulato ai sensi dell'art.13 comma 2 della LR 12/05, con il quale oltre a rendere noto l'avvio del procedimento invitava chiunque fosse interessato alla presentazione di suggerimenti o proposte. La scadenza per la presentazione delle proposte era il giorno 14 giugno 2008.

In data 18 settembre 2009, a seguito degli ulteriori indirizzi per lo svolgimento dell'attività di VAS formulati dalla Regione Lombardia, il Comune di Luisago emanava un secondo avviso pubblico per invitare alla presentazione di suggerimenti o proposte preliminari. La scadenza per la presentazione di queste ulteriori proposte era fissato alla data del 7 novembre 2009.

L'Amministrazione Comunale ha poi inteso, in accordo con il gruppo di progettazione del PGT, di verificare anche le istanze pervenute, in ordine sparso, dall'anno 2000 in poi.

Considerato poi che dopo le scadenze degli avvisi pubblici emanati per la presentazione delle proposte preliminari sono pervenute diverse istanze fuori termine, l'A.C. ha deciso di considerare, nel processo di formazione del PGT anche queste ultime istanze.

Ne risulta un elenco di 53 proposte preliminari, di cui 9 pervenute prima dell'emanazione degli avvisi di avvio del procedimento. Delle 44 proposte pervenute a seguito dell'emanazione degli avvisi di avvio del procedimento diverse sono pervenute fuori termine. L'elenco completo di tali proposte è contenuto nella seguente tabella.

	N.	data present.	Soggetti richiedenti	Fg.	Mapp.
Antecedenti l'avvio del procedimento	1	25/10/01	Frigerio Custode	2	460/b
	2	18/12/01	EDILIZIA CASPANI di Caspani Maurizio	4	366, 367
	3	12/02/03	ENEL REAL ESTATE spa	2	1898, 2314, 2315, 2316, 137
	4	04/06/03	Beltramelli Pierangelo	5	726, 749
	5	06/06/06	RI ESTATE spa	2	2314
	6	09/06/06	Negretti Ernesto e Marfia Rocco	5	2294
	7	27/11/06	R.G.F. Costruzioni srl	2/4	2411, 2416, 2418, 2421
	8	27/07/07	Galbiati Pierantonia	2	463
	9	19/03/08	R.G.F. Costruzioni srl	2/4	2411, 2416, 2418, 2421

	N.	data present.	Soggetti richiedenti	Fg.	Mapp.
Pervenute entro i termini del 1° avviso (entro il 14/06/08)	10	03/05/08	Furlan Angelo + altri	2	472, 478
	11	03/06/08	Salvatore Maria, Villani Antonio e Incoronata	3	198, 423, 1075, 337
	12	06/06/08	RI ESTATE spa	2	2314
	13	11/06/08	Negretti Enrica	5	297, 853
	14	12/06/08	Sala Guglielmo, Alberto e Margherita	2	875
	15	12/06/08	Costruzioni Edili Tettamanti snc	5	296, 2279, 2277, 2278
	16	12/06/08	Dalla Zuanna Roberto	2	554, 23, 826, 84, 563
	17	13/06/08	IBEA spa	2	1203, 2181, 2186
	18	14/06/08	Messina Giorgio e Gotinelli Angela	3	421, 424
	19	14/06/08	CONSORZIO COMENSE INERTI spa	1/2	11, 12, 301, 19, 5, 20, 21, 22, 25, 27, 26, 555, 453, 559, 556, 454, 558
	20	14/06/08	CIPRIANI ANTONIO srl	2	41, 42, 43, 271, 59, 60

## 2.2 AMBITI RESIDENZIALI.

Il Piano delle regole, sulla base delle valutazioni svolte sullo stato di fatto individua e classifica gli ambiti residenziali a seconda della densità edilizia che li caratterizza o della densità edilizia ritenuta corretta per uno sviluppo equilibrato del tessuto urbano, anche alla luce delle esigenze di rispetto dell'immagine urbana e dei valori paesistici nonché di contenimento del carico insediativo di alcune porzioni.

Ciò avviene sia attraverso la riconferma o l'individuazione di ambiti soggetti a pianificazione attuativa, sia attraverso la ridefinizione dei parametri e della classificazione degli ambiti in cui è possibile l'intervento con titolo abilitativo diretto.

Nel seguito si riepilogano le principali questioni legati ai diversi ambiti individuati.

### 2.2.1 AMBITI RESIDENZIALI SOGGETTI A PIANIFICAZIONE ATTUATIVA.

Corrispondono agli ambiti di pianificazione attuativa, di nuova individuazione o riconfermati rispetto alle indicazioni del precedente PRG (con opportune rimodulazioni dei contenuti, conformemente agli obiettivi di piano e con quanto indicato nel DdP). La seguente tabella riepiloga sinteticamente i contenuti di ciascun piano.

ID DDP	ID ex PRG	ID PDR	DESTINAZIONI	TABELLA DI ASSEGNAZIONE DEI VOLUMI RESIDENZIALI					PRESCRIZIONI	
				Superficie territoriale	Superficie fondiaria	Volumi assegnati dal PGT	H max	Rc		
1	ex PA 1	PA1	RESIDENZIALE	27.030,00 mq	14.670,00 mq	13.700,00 mc	10,00	0,40	Oltre alle quantità di servizi prescritta dal Piano dei Servizi devono essere cedute al Comune le aree di compensazione ambientale individuate dalla cartografia nella porzione nord del comparto, per una superficie di circa 12.360 mq. E' posta in capo al PA la compartecipazione alle spese per la realizzazione della viabilità prevista dal PDR per la connessione con l'abitato di Luisago. Nel caso la viabilità venga realizzata dal Comune o da altri attori la Convenzione del Piano attuativo dovrà prevedere il rimborso delle spese non sostenute per le parti non realizzate dal PA.	
2	ex PA2	PA2	RESIDENZIALE	11.307,00 mq	9.620,00 mq	8.900,00 mc	10,00	0,40	Oltre alle quantità di servizi prescritta dal Piano dei Servizi deve essere individuata e ceduta al Comune la fascia di permeabilità ambientale/paesistica in senso est ovest (lungo il confine nord) dello spessore minimo di 10 ml. E' posta in capo al PA la compartecipazione alle spese per la realizzazione della viabilità prevista dal PDR per la connessione con l'abitato di Luisago. Nel caso la viabilità venga realizzata dal Comune o da altri attori la Convenzione del Piano attuativo dovrà prevedere il rimborso delle spese non sostenute per le parti non realizzate dal PA.	
3	ex PA 3	PA3	RESIDENZIALE	5.730,00 mq	3.560,00 mq	2.800,00 mc	10,00	0,40	Deve essere ceduta al Comune la fascia di connessione ambientale individuata dalla cartografia. Oltre alle quantità di servizi prescritta dal Piano dei Servizi è posta in capo al PA la compartecipazione alle spese per la realizzazione della viabilità prevista dal PDR per la connessione con l'abitato di Luisago. Nel caso la viabilità venga realizzata dal Comune o da altri attori la Convenzione del Piano attuativo dovrà prevedere il rimborso delle spese non sostenute per le parti non realizzate dal PA.	
4	ex PA 4	PA4	RESIDENZIALE	21.453,00 mq	7.500,00 mq	6.000,00 mc	8,00	0,50	E' prescritta la cessione gratuita delle aree da destinarsi a parco pubblico, allargamento stradale di via Garibaldi e a nuova strada di penetrazione (15.000 mq complessivi) oltre alla cessione dei rustici e delle aree di pertinenza del nucleo antico interni all'ambito perimetrate per formazione del collegamento pedonale con la Piazza Marconi e per la realizzazione di strutture di servizio. La realizzazione della strada di penetrazione sarà realizzata a cura e spese dell'attuatore, con scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria.	
5		PA5	RESIDENZIALE	3.202,00 mq	3.202,00	1.200,00 mc	8,00	0,30	Cessione gratuita delle aree per servizi pubblici interni al perimetro dell'ambito. Compensazione ambientale esterna all'ambito con cessione delle aree di proprietà a bosco confinanti a sud del comparto	
6		PA6	RESIDENZIALE	8.300,00 mq	3.324,00	1.500,00 mc	8,00	0,30		
7		PA7	RESIDENZIALE	3.731,00 mq	3.731,00 mq	2.611,70 mc	10,00	0,30	Il comparto è destinato alla realizzazione di edilizia convenzionata ai sensi dell'art.17 IDPR 380/01.	
8	ex PA 11	PA8	RESIDENZIALE	6.935,00 mq	6.935,00 mq				Convenzionato attuato e vigente	
9		PA9	RESIDENZIALE	3.890,00 mq	3.890,00 mq	4.668,00 mc	10,00	0,50		
10	ex PA 13	PA10	RESIDENZIALE	4.378,00 mq	3.414,00 mq	3.414,00 mc	10,00	0,30	Allargamento di via Leopardi verso sud, secondo indicazione della tavola del PDR.	
TOTALE COMPARTI PIANO DELLE REGOLE				44.793,70 mc						

Con riferimento alla sigla riportata nelle tavole C.1.1 e C.1.2 si possono sinteticamente descrivere:

- o piani attuativi già convenzionati: l'unico piano di questa specie è quello del PA8 (ex PA11), già convenzionato e attuato ma ancora vigente in termini di convenzione urbanistica. La popolazione è già insediata e già censita all'anagrafe comunale alla data del 31.12.2011;

- ambiti soggetti a pianificazione attuativa individuati dal precedente PRG, non ancora attuati e riconfermati dal PGT (**PA 1, 2, 3, 4, 10** delle tavole C.1.1 e C.1.2 del PdR). Per alcuni di essi il Piano delle regole riconferma le originarie motivazioni, rimodulandone in alcuni casi i contenuti. Per altri le modifiche sono di carattere più profondo. Nel dettaglio:
  - per il **PA 1** viene riconfermata la presenza di un nuovo comparto residenziale. Le previsioni e le modalità insediative vengono però fortemente rimodulate al fine di garantire una coerenza complessiva delle trasformazioni rispetto al sistema urbano e a quello ambientale. Il perimetro dell'ex PA1 del PRG viene pertanto modificato includendo una porzione delle aree di completamento residenziale prima ammesse con intervento diretto. Al fine di consentire una piena sostenibilità ambientale e la salvaguardia dei principali caratteri paesistico ambientali presenti, il PGT individua opportune aree di compensazione ambientale (circa 1,2 ha) nella porzione nord dell'ambito 1. Questa porzione, di cui si prevede la cessione al comune, viene conferita all'interno della rete ecologica provinciale, consentendo così di salvaguardare anche i necessari elementi di collegamento con le aree agricole centrali del sistema di Luisago. Le volumetrie del precedente PRG vengono diminuite al fine di consentire un adeguato inserimento dei nuovi edifici.;
  - anche per il **PA 2** viene riconfermata la struttura di fondo del PRG. Anch'esso partecipa alla formazione del varco fruitivo-ambientale in direzione est-ovest che già interessa l'ambito 1. Le volumetrie vengono leggermente incrementate al fine di mantenere in equilibrio la domanda attesa di abitazioni, anche a fronte della generalizzata diminuzione di volumi operata sui limitrofi ambiti 1 e 3;
  - per il **PA 3** vengono rimodulate le previsioni del precedente PRG, individuando un corridoio fruitivo di valore paesistico ambientale che consente di rafforzare il collegamento tra le aree del sistema verde centrale di Luisago (nuovo parco pubblico della Villa Somaini) con il sistema agricolo presente a nord di via de Gasperi. Le volumetrie vengono pertanto adeguatamente diminuite al fine di consentire un adeguato inserimento paesistico dei nuovi edifici;
  - per il **PA 4** il PdR delinea un quadro progettuale completamente diverso rispetto al PRG previgente. Infatti il perimetro viene ridefinito al fine di ricomprendere solamente l'area dell'ex parco storico e alcuni rustici verso Piazza Marconi, necessari a realizzare il collegamento diretto tra la piazza Marconi e il futuro parco urbano. Quest'ultimo verrà realizzato sulle aree di cessione relative al Piano Attuativo che consentirà la contestuale realizzazione di un intervento residenziale (lungo il confine ovest dell'ex parco). Il tutto con tipologie (uni e bifamiliari, con altezze contenute) coerenti con il contesto del limitrofo centro storico.
  - Il **PA 10** (ex PA13) è riconvertito dal PGT alla funzione residenziale, con volumi ridefiniti dal PdR in linea con quelli medi dell'ambito (indice 1,00 mc/mq). Si ritiene infatti non congrua la precedente destinazione terziario/commerciale del PRG, prevista in un ambito pressochè completamente residenziale e non attestato sulla viabilità principale individuata a vocazione commerciale (SS35 o SP19), ed eccessiva la densità edilizia prevista in precedenza.
- Nuovi ambiti (da attuare previo convenzionamento urbanistico) individuati dal PGT per motivazioni specifiche, quali:
  - **PA 5**, che costituisce una mera operazione di ricucitura e completamento della frangia urbana cui appartiene;
  - **PA 6**, per cui valgono le stesse motivazioni del PA5. Esso però partecipa in modo sostanzioso al potenziamento della città pubblica consolidata, con la cessione di aree per gli orti comunali e per eventuali successive dotazioni pubbliche;
  - **PA 7**, di sostanziale completamento urbano, per il quale il PGT ipotizza un intervento di Edilizia Convenzionata.
  - **PA 9**, necessario per il recupero urbanistico dell'area interessata da un insediamento industriale immerso nel tessuto residenziale;

# **ALLEGATO -3**

**ESTRATTO NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

### SEZIONE III – AMBITI RESIDENZIALI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

#### ART. 32 - AMBITI RESIDENZIALI A VOLUMETRIA ASSEGNATA SOGGETTI A PIANIFICAZIONE ATTUATIVA.

Gli interventi di edificazione possono avvenire previa approvazione di strumento di pianificazione attuativa esteso al perimetro individuato sulle tavole C.1.1 e C.1.2 del PdR.

Con riferimento ai comparti ivi individuati sono assegnati i seguenti volumi, indici e prescrizioni specifiche:

TABELLA DI ASSEGNAZIONE DEI VOLUMI RESIDENZIALI							
ID DDP	ID PDR	DESTINAZIONI	Volume assegnato dal PGT		H max	Rc	PRESCRIZIONI
1	PA1	RESIDENZIALE	13.700,00 mc		10,00	0,40	Oltre alle quantità di servizi prescritta dal Piano dei Servizi devono essere cedute al Comune le aree di compensazione ambientale individuate dalla cartografia nella porzione nord del comparto, per una superficie di circa 12.360 mq. E' posta in capo al PA la compartecipazione alle spese per la realizzazione della viabilità prevista dal PDR per la connessione con l'abitato di Luisago. Nel caso la viabilità venga realizzata dal Comune o da altri attori la Convenzione del Piano attuativo dovrà prevedere il rimborso delle spese non sostenute per le parti non realizzate dal PA.
2	PA2	RESIDENZIALE	8.900,00 mc		10,00	0,40	Oltre alle quantità di servizi prescritta dal Piano dei Servizi deve essere individuata e ceduta al Comune la fascia di permeabilità ambientale/paesistica in senso est ovest (lungo il confine nord) dello spessore minimo di 10 ml. E' posta in capo al PA la compartecipazione alle spese per la realizzazione della viabilità prevista dal PDR per la connessione con l'abitato di Luisago. Nel caso la viabilità venga realizzata dal Comune o da altri attori la Convenzione del Piano attuativo dovrà prevedere il rimborso delle spese non sostenute per le parti non realizzate dal PA.
3	PA3	RESIDENZIALE	2.800,00 mc		10,00	0,40	Deve essere ceduta al Comune la fascia di connessione ambientale individuata dalla cartografia. Oltre alle quantità di servizi prescritta dal Piano dei Servizi è posta in capo al PA la compartecipazione alle spese per la realizzazione della viabilità prevista dal PDR per la connessione con l'abitato di Luisago. Nel caso la viabilità venga realizzata dal Comune o da altri attori la Convenzione del Piano attuativo dovrà prevedere il rimborso delle spese non sostenute per le parti non realizzate dal PA.
4	PA4	RESIDENZIALE	6.000,00 mc		8,00	0,50	E' prescritta la cessione gratuita delle aree da destinarsi a parco pubblico, allargamento stradale di via Garibaldi e a nuova strada di penetrazione (15.000 mq complessivi) oltre alla cessione dei rustici e delle aree di pertinenza del nucleo antico interni all'ambito perimettrato per formazione del collegamento pedonale con la Piazza Marconi e per la realizzazione di strutture di servizio. La realizzazione della strada di penetrazione sarà realizzata a cura e spese dell'attuatore, con scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria.
5	PA5	RESIDENZIALE	1.200,00 mc		8,00	0,30	
6	PA6	RESIDENZIALE	1.500,00 mc		8,00	0,30	Cessione gratuita delle aree per servizi pubblici interni al perimetro dell'ambito. Compensazione ambientale esterna all'ambito con cessione delle aree di proprietà a bosco confinanti a sud del comparto
7	PA7	RESIDENZIALE	2.611,70 mc		10,00	0,30	Il comparto è destinato alla realizzazione di edilizia convenzionata ai sensi dell'art.17 IDPR 380/01.
8	PA8	RESIDENZIALE					Convenzionato attuato e vigente
9	PA9	RESIDENZIALE	4.668,00 mc		10,00	0,50	
10	PA10	RESIDENZIALE	3.414,00 mc		10,00	0,30	Allargamento di via Leopardi verso sud, secondo indicazione della tavola del PdR.
<b>TOTALE COMPARTI PIANO DELLE REGOLE</b>			<b>44.793,70 mc</b>				

Le aree di compensazione ambientale individuate all'interno del PA1 sono cedute al comune in sede di

attuazione e conferite alla rete ecologica provinciale. Per esse si applica la normativa specifica e generale fissata dall'art.49 delle presenti NTA.

In aggiunta a quanto riportato nella suddetta tabella, l'edificazione dei diversi ambiti dovrà rispettare i seguenti ulteriori indici:

- Dc = 5,00 mt.
- Df = 10,00 mt.

#### Destinazioni ammesse:

In aggiunta alla destinazione principale residenziale, sono ammesse esclusivamente le seguenti attività compatibili con la destinazione residenziale, indicate al precedente art. 5, con le seguenti prescrizioni e limiti:

- attività commerciali o paracommerciali di vicinato, sedi di patronati e sindacati, attività di assistenza socio sanitaria, con un limite del 30% del volume complessivo di ciascun edificio;
- senza limitazioni per studi professionali e attività professionali di carattere intellettuale inerenti l'esercizio della libera professione

Nel caso di edificazione parziale i limiti percentuali sopra indicati dovranno essere verificati anche rispetto al volume oggetto di edificazione parziale.

Nel caso di edifici esistenti la verifica sarà riferita all'intero edificio.

La destinazione a ricovero di autovetture, così come definita dal precedente art. 5 lett. H è ammessa solo se finalizzata a soddisfare la domanda generata dai nuovi insediamenti o quale opera di urbanizzazione.

Le superfici non coperte dalle costruzioni debbono essere per almeno 1/2 permeabili di cui almeno 3/4 sistemate a verde e piantumate.

Gli spazi privati destinati a ricovero di autovetture od a parcheggio debbono avere consistenza comunque non inferiore a 1 mq ogni 10 mc di costruzione, ai sensi dell'art. 41-sexies della L. 1150/1942, così come modificato dalla L. 122/1989.

Nel calcolo del volume da realizzare vanno ricompresi gli edifici esistenti se ne è previsto il mantenimento.

L'installazione di pannelli fotovoltaici o di pannelli solari per la produzione di acqua calda deve privilegiare orientamenti e posizioni di installazione non visibili da spazi pubblici, compatibilmente con i limiti di irraggiamento indispensabili per il corretto funzionamento dei sistemi installati.

In ogni caso è ammessa unicamente l'installazione di pannelli fotovoltaici con integrazione architettonica totale o parziale nelle strutture edilizie così come definite dall'articolo 2, comma 1, lett b2) e lett b3) del DM Sviluppo Economico 19 febbraio 2007.

E' vietata l'installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda con accumulo superiore (sul tetto) se visibile da spazio pubblico.

#### ART.33 - AMBITI RESIDENZIALI AD ALTA DENSITA'

L'edificazione dovrà rispettare i seguenti indici:

- It (Indice di fabbricabilità territoriale) = 1,0 mc./mq.
- If (Indice di fabbricabilità fondiaria) = 1,0 mc./mq.
- H (altezza massima) = m. 10,00
- Dc = 5,00 mt.
- Df = 10,00 mt.
- Rc (rapporto di copertura) = 30%

Sino alla scadenza delle Convenzioni urbanistiche di Piani Attuativi vigenti continuano ad applicarsi le previsioni ivi contenute.

Alla loro scadenza, o per i lotti liberi inedificati, nel caso di interventi di nuova costruzione, ampliamento o demolizione e ricostruzione si applicherà il maggiore dei seguenti valori:

- Rc max = 30 % o esistente se superiore
- If = 1 mc/mq o esistente se superiore
- H = 9 m o esistente se superiore

Modalità di intervento: intervento diretto (permesso di costruire, DIA o altro titolo equipollente ammesso dalla legislazione vigente) o piani attuativi di riqualificazione urbanistica, anche di iniziativa privata.

#### Destinazioni ammesse:

Le destinazioni d'uso ammesse, senza limite di mix funzionale, sono quella residenziale, comprendente anche le destinazioni compatibili definite al precedente art. 5 lett. A., quella ricettiva specifica (definita al precedente art. 5 lett. G.

La destinazione a ricovero di autovetture, così come definita dal precedente art. 5 lett. H è ammessa solo se finalizzata a soddisfare la domanda generata dai nuovi insediamenti o quale opera di urbanizzazione.

Lungo la via Volta e la Via IV Novembre (quest'ultima nel tratto tra via Giovanni Paolo II e via Volta) non è ammesso l'insediamento di attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande (definite al precedente art. 5 lett. A2), fatto salvo il mantenimento delle attività eventualmente esistenti alla data di adozione del PdR.

E' vietata l'installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda con accumulo superiore (sul tetto) se visibile da spazio pubblico.

#### ART.33 - AMBITI RESIDENZIALI AD ALTA DENSITA'

L'edificazione dovrà rispettare i seguenti indici:

- It (Indice di fabbricabilità territoriale) = 1,0 mc./mq.
- If (Indice di fabbricabilità fondiaria) = 1,0 mc./mq.
- H (altezza massima) = m. 10,00
- Dc = 5,00 mt.
- Df = 10,00 mt.
- Rc (rapporto di copertura) = 30%

Sino alla scadenza delle Convenzioni urbanistiche di Piani Attuativi vigenti continuano ad applicarsi le previsioni ivi contenute.

Alla loro scadenza, o per i lotti liberi ineditati, nel caso di interventi di nuova costruzione, ampliamento o demolizione e ricostruzione si applicherà il maggiore dei seguenti valori:

- Rc max = 30 % o esistente se superiore
- If = 1 mc/mq o esistente se superiore
- H = 9 m o esistente se superiore

Modalità di intervento: intervento diretto (permesso di costruire, DIA o altro titolo equipollente ammesso dalla legislazione vigente) o piani attuativi di riqualificazione urbanistica, anche di iniziativa privata.

#### Destinazioni ammesse:

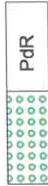
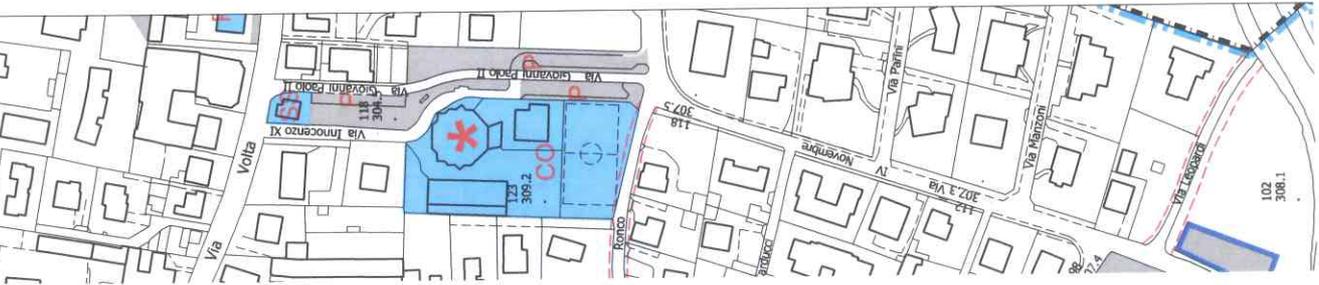
Le destinazioni d'uso ammesse, senza limite di mix funzionale, sono quella residenziale, comprendente anche le destinazioni compatibili definite al precedente art. 5 lett. A., quella ricettiva specifica (definita al precedente art. 5 lett. G.

La destinazione a ricovero di autovetture, così come definita dal precedente art. 5 lett. H è ammessa solo se finalizzata a soddisfare la domanda generata dai nuovi insediamenti o quale opera di urbanizzazione.

Lungo la via Volta e la Via IV Novembre (quest'ultima nel tratto tra via Giovanni Paolo II e via Volta) non è ammesso l'insediamento di attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande (definite al precedente art. 5 lett. A2), fatto salvo il mantenimento delle attività eventualmente esistenti alla data di adozione del PdR.

# **ALLEGATO -4**

**ESTRATTO INDICAZIONI DI PIANO - TAVOLA B1.1**



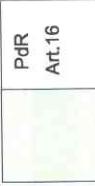
Aree Boschive



Elementi di bosco urbano (PIF)



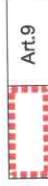
Vincoli paesistico ambientali D.lgs 42/2004



Aree con vocazioni ambientali e paesaggistiche di interesse generale (Verde di connessione, verde di connessione o mitigazione degli elementi della rete viaria, corridoi ecologici, ecc..)



Aree di compensazione ambientale per trasformazioni urbane da conferire alla REP



Ambiti di trasformazione regolati dal Documento di Piano

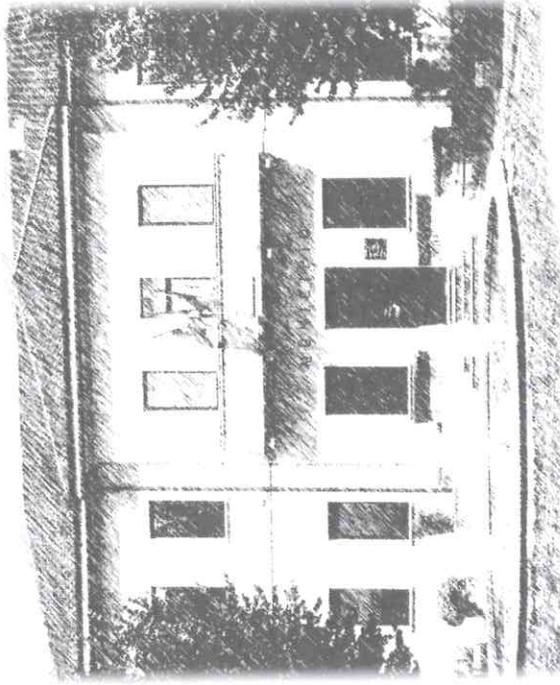
### AMBITI DI TRASFORMAZIONE INDIVIDUATI E NORMATI DAL DOCUMENTO DI PIANO

# PGT

ARCHITETTO GIORGIO BALDIZZONE  
 ARCHITETTO GIUSEPPE BARRA  
 ARCHITETTO ADO FRANCHINI  
 ARCHITETTO FABRIZIO OTTOLINI



**COMUNE DI LUISAGO**  
 PROVINCIA DI COMO



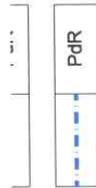
## PIANO DEI SERVIZI

TAVOLA

**INDICAZIONI DI PIANO**

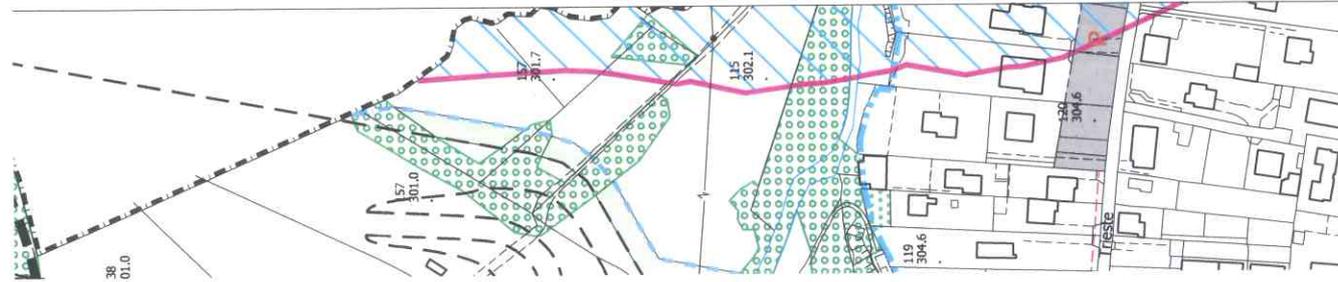
FERRARA 0042

TAVOLEN  
**B 1.1**  
 SCALA



ferroviani e di elettrodotti di alta tensione.

Limite delle fasce di prima approssimazione per gli elettrodotti di alta tensione



### AMBITI PER SERVIZI PUBBLICI COMUNALI (ESISTENTI)

- Art.6 Parcheggi pubblici comunali
- Art.7 Aree per servizi pubblici - Istruzione e scuole per l'infanzia
- Art.7 Aree per servizi pubblici - Strutture di interesse generale
- Art.7 Aree per servizi pubblici - Parchi urbani e attrezzature sportive
- Art.13 Attrezzature tecnologiche di interesse generale

### AMBITI PER SERVIZI PUBBLICI SOVRACCOMUNALI

Ambito per servizi pubblici di scala sovracomunale soggetto a Permesso di Costruire Convenzionato "Cittadella dello sport e della cultura" - Tav C2 e art. 35 PTC

Ambito soggetto a Permesso di Costruire Convenzionato per il mantenimento e l'adeguamento delle strutture sportive esistenti

Parcheggi pubblici di interscambio



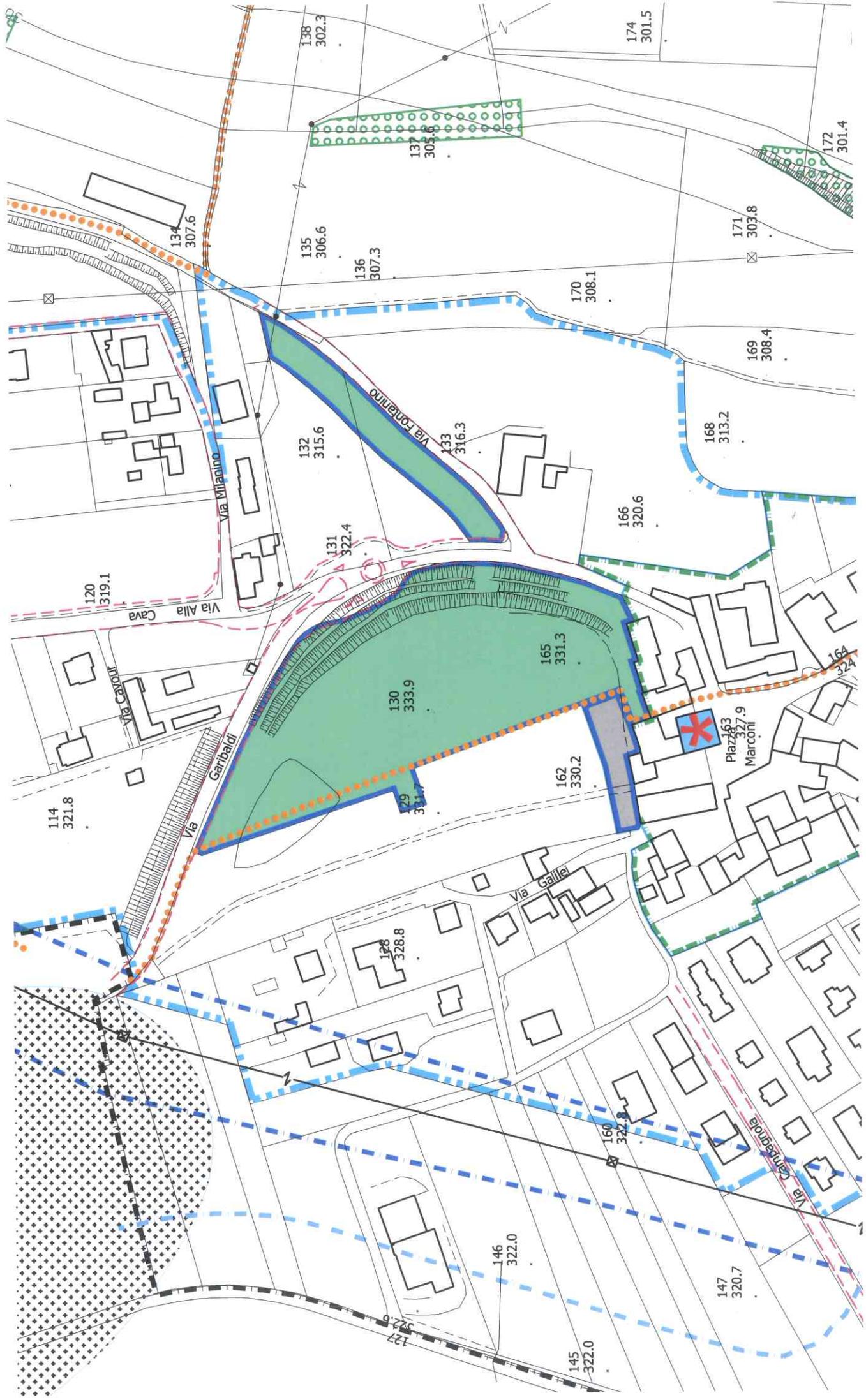
### AMBITI PER SERVIZI PUBBLICI COMUNALI (PREVISIONI DI PIANO)

- Art.7 Nuove aree di uso pubblico (parchi urbani, verde ricreativo)
- Art.7 Nuove aree di uso pubblico (strutture di utilità generale)
- Art.7 Nuove aree di uso pubblico a parcheggi

### SISTEMI PAESISTICO AMBIENTALE

Aree Boschive







Spettabile  
COMUNE di LUISAGO  
Alla c.a. del Signor SINDACO

Como, 11 luglio 2013

Prot. n. 58

**Oggetto: Osservazioni al PGT Adottato con D.G.C. n. 6/2013 del 30 aprile 2013.**

La sottoscritta società Consorzio Comense Inerti spa, preso atto dell'Adozione del PGT del Comune di Luisago con Deliberazione della Giunta Comunale n. 6/2013 del 30 aprile 2013;

premesso

a) che la società scrivente è proprietaria in Comune di Luisago dei mappali n. 10 - 35/b - 4/b - 9/b - 35/a - 12 - 57 - 18 - 20 - 22 - 25 - 27 - 28 - 557 - 558 - 560 - 11/a - 301 - 19 - 5 - 21 - 26 - 555 - 453 - 559 - 556 - 454;

b) che nel PGT adottato tali terreni sono inseriti nelle NTA del Piano dei Servizi come "Cittadella dello Sport", come previsto dall'art. 35 comma 3 del PTCP;

c) che la disciplina relativa ai citati terreni è contenuta all'art.14.1 delle NTA del Piano dei Servizi;

Tutto ciò premesso si presentano le seguenti osservazioni relativamente alla normativa indicata nel predetto art.14.1 delle NTA del Piano dei Servizi:

**1) comma 1 dell'art.14.1**

L'art.14.1 definisce l'ambito di cui si tratta come "Cittadella dello Sport", richiamando il comma 3 dell'art.35 del PTCP. Tale ultima disposizione definisce più puntualmente il citato ambito come "Cittadella dello sport e della Cultura"; si chiede, pertanto, che tale ultima definizione sia fatta propria anche dal PGT.

**2) comma 3 dell'art.14.1**

Nella disposizione in esame viene stabilito che nelle aree di proprietà di questa società

perimetrata con la simbologia PCS1 nelle tavole B.1.1. e B.1.2. è possibile il rilascio del permesso di costruire purché convenzionato. Si aggiunge, letteralmente nella norma in esame, che “il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla sottoscrizione di un impegno unilaterale d’obbligo...”.

Per opportuna chiarezza va precisato che la convenzione dovrà riguardare tutte le aree perimetrata come PCS1 e dovrà essere prodotta in sede di formazione del titolo edilizio abilitativo relativo al primo intervento di nuova edificazione, da intendersi come gli interventi di nuova costruzione, come definiti dall’art.27, comma 1, lett. e) LR 12/2005 e succ. mod., che utilizzano in maniera consistente la ulteriore volumetria ammessa nelle aree, senza obbligo di reiterazione in sede di formazione degli ulteriori titoli abilitativi relativi alla utilizzazione delle predette aree.

Si suggerisce, pertanto, di riformulare il terzo comma dell’articolo 14.1 nel seguente modo: “sino alla definizione dell’accordo di programma è possibile il mantenimento delle attività sportive in essere per il gioco del golf e per le attività ad esso connesse, con possibile incremento delle strutture esistenti nei limiti fissati dalle presenti norme. Gli interventi che incrementano in misura consistente le strutture esistenti, sulle aree appositamente perimetrata con apposita simbologia sulle tavole B.1.1 e B.1.2. devono essere assentite mediante permesso di costruire o dia. In ogni caso il titolo edilizio abilitativo (p.c. / dia) è subordinato alla sottoscrizione di una convenzione da approvarsi da parte della giunta comunale. Il rilascio del permesso di costruire convenzionato è subordinato alla sottoscrizione di un impegno unilaterale d’obbligo da parte del proprietario delle aree con il quale dichiara l’impegno a rimuovere, senza nulla pretendere, ogni infrastruttura che sia in contrasto con le finalità proprie della Cittadella dello Sport e della Cultura stabilite dal PTCP”.

### 3) comma 4 dell’art.14.1

Nelle aree contraddistinte con la simbologia PCS1 va precisato che sono compatibili con la funzione sportiva esistente anche le funzioni culturali, come previste dal PTCP, e altre attività già indicate in detto articolo, precisando che devono essere ricomprese anche le attività conseguenti alla pratica sportiva, e si chiede che venga sostituito il termine “utenti” con il termine più idoneo di “frequentatori”.

Pertanto, si chiede che il comma 4 del citato articolo venga così formulato: “nelle aree indicate con il simbolo PCS1 costituiscono attività principali l’attività sportiva e l’attività culturale (così come indicato nel PTPC); costituiscono attività compatibili l’attività direzionale connessa e relativa all’attività sportiva e culturale, l’attività conseguente alla attività sportiva e culturale, l’attività di somministrazione di alimenti e bevande ad uso dei frequentatori della struttura, le attività commerciali di vendita di prodotti sportivi e culturali ad uso dei frequentatori della struttura, nel limite dimensionale delle attività di vicinato (150 mq di sv) e l’attività di residenza ad uso foresteria connessa all’esercizio dell’attività principale”:

#### 4) comma 7 dell’art. 14.1

Al fine di evitare equivoci circa l’obbligo di realizzare il tratto di viabilità è opportuno che tale tratto di strada venga visivamente indicato come da planimetria che si allega.

Il contenuto della norma potrà, pertanto, essere il seguente: “la convenzione da sottoscrivere contestualmente o prima del rilascio del titolo abilitativo (p.c. / DIA) relativo agli interventi di nuova costruzione che utilizzino in maniera consistente la ulteriore volumetria ammessa nelle aree PCS1 dovrà allegare il progetto esecutivo del tratto di strada che va dall’accesso della proprietà della società fino all’incrocio con la via Cavour, come meglio individuato nella planimetria del piano dei servizi”.

La convenzione dovrà, altresì, prevedere che, in alternativa alla realizzazione della strada da parte della società vi sia la possibilità che l’Amministrazione richieda il versamento al Comune del relativo corrispettivo così come risultante dal computo metrico estimativo allegato al progetto che sarà redatto dal proprietario.

Negli stessi atti va precisato, in ogni caso, che la strada verrà realizzata dalla società entro un anno che decorrerà dalla data in cui perverrà comunicazione da parte del Comune che garantisce alla società la disponibilità fisica e giuridica dei terreni sui quali dovrà essere realizzata la strada, tenuto conto che la stessa insisterà sulla proprietà di Terzi”.

#### 5) comma 8 dell’art. 14.1

Va precisato:

- che gli interventi anche di nuova costruzione ammessi sono quelli pertinenti alle finalità stabilite nel PTCP per la Cittadella dello Sport e della Cultura e, quindi non solo attività

golfistica ma in generale “sportiva-culturale”.

- che i percorsi e le aree di sosta non possono essere predeterminati ma si suggerisce che gli stessi dovranno essere funzionali alla attività sportiva e culturale da insediarsi.

- che non sembra corretto limitare la possibilità di recinzione solo all'intero ambito in quanto è da ipotizzarsi che le varie possibilità di insediamento richiedano spazi ben definiti ed oggetto di recinzione; si potrà eventualmente aggiungere che le recinzioni dovranno essere coerenti con lo stato dei luoghi e le strutture/attività esistenti e/o da insediarsi.

Inoltre si chiede che venga tolto il riferimento al “repertorio degli interventi edilizi ammessi nel centro storico e nei nuclei rurali di antica formazione” in quanto tale indicazione limita le potenzialità progettuali dei professionisti che saranno incaricati di progettare le varie opere. Si potrà introdurre come norma l'obbligo di rispettare l'omogeneità delle tipologie edilizie da introdurre negli ambiti oggetto di intervento.

**6)** Infine, con riguardo alle planimetrie relative al PCS1 (ambito est) va segnalato che è stata erroneamente inclusa una porzione di area di proprietà di Terzi; si chiede che tale piccola zona (mapp. 2066 ex11/b) venga esclusa dall'ambito PCS1.

L'area da cancellarsi è meglio rappresentata in rosso nella planimetria che si allega.

Tutto ciò premesso:

**si chiede**

che l'art. 14.1 delle NTA del Piano dei Servizi relativo alla Cittadella dello Sport e della Cultura venga rimodulato in accoglimento delle osservazioni presentate.

Si allega:

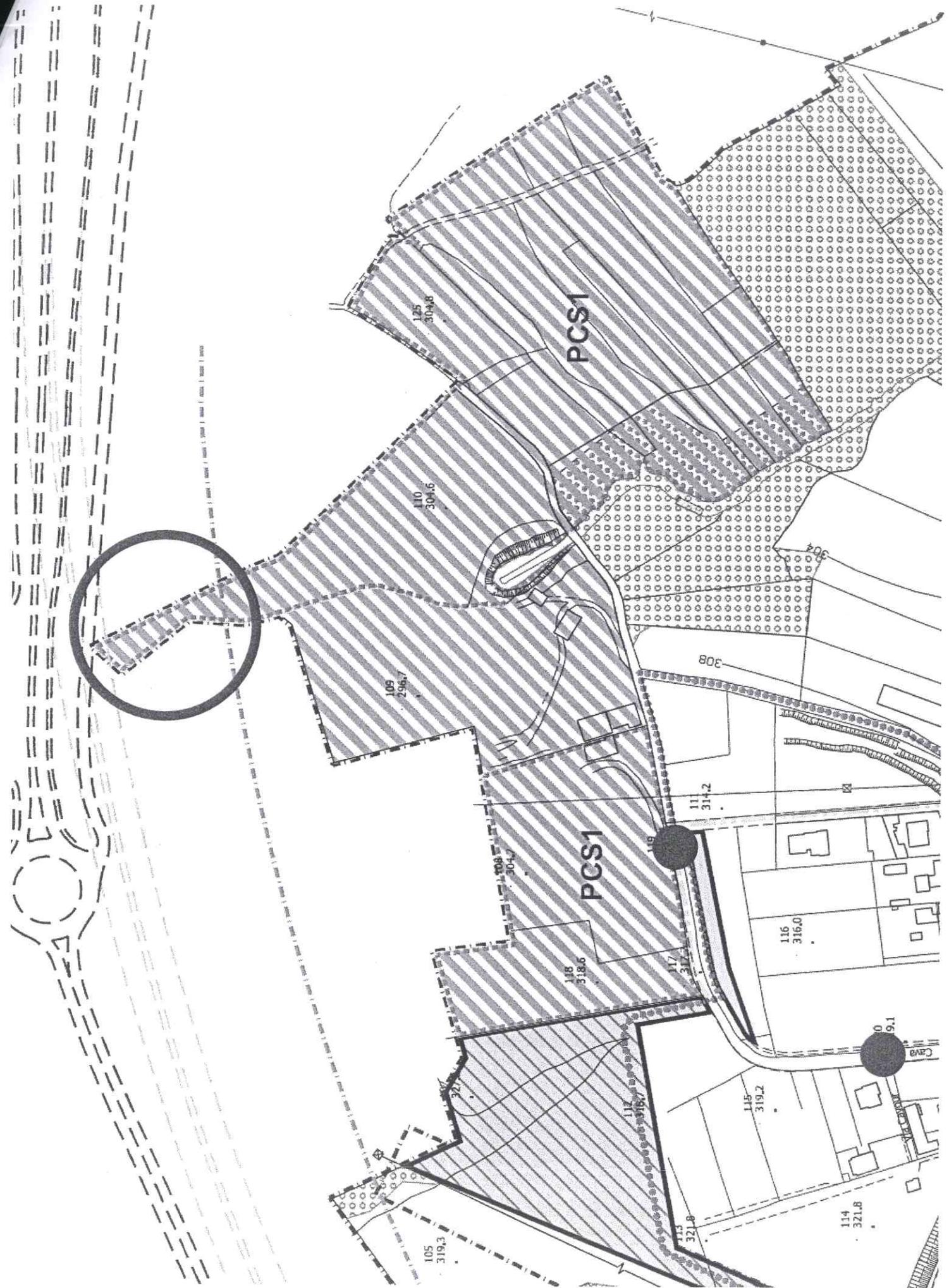
- estratto della planimetria del Piano dei Servizi con indicazioni in colore rosso: del tratto di strada oggetto della convenzione e dei terreni di proprietà di Terzi da togliere dal perimetro del PCS1 (ambito est).

Distinti Saluti.

Consorzio Comense Inerti Spa

Geom. Longhi Camillo





10



Spettabile  
**Comune di Luisago**  
Piazza Libertà, 2  
22070 LUISAGO (CO)

**Alla Cortese Attenzione**  
**sig. Sindaco**  
**Adelio Frigerio**

Luisago, 12 luglio 2013

**OGGETTO: OSSERVAZIONE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO ADOTTATO in data 30 aprile 2013**

I sottoscritti,

**Panzeri Agostino**, nato a Luisago (CO) il 22.09.1948, domiciliato in Luisago (CO) via Cavour, 3 - Codice Fiscale PNZGTN48P22E735G

**Consonni Anna Maria**, nata a Cantù (CO) il 04.07.1950, domiciliata in Luisago (CO) via Cavour, e - Codice Fiscale CNSNMR50L44B639S

in qualità di comproprietari dei terreni censiti catastalmente come segue: foglio 902 – mappali 451/825/449, siti in comune di Luisago (CO), i cui confini risultano delimitati e definiti dalle seguenti vie: Garibaldi, Cavour e via alla Cava,

preso atto dei contenuti dei documenti costituenti il Piano di Governo del Territorio adottato con Delibera di Consiglio Comunale n.6/2013 del 30 aprile 2013, con la presente formulano quanto segue.

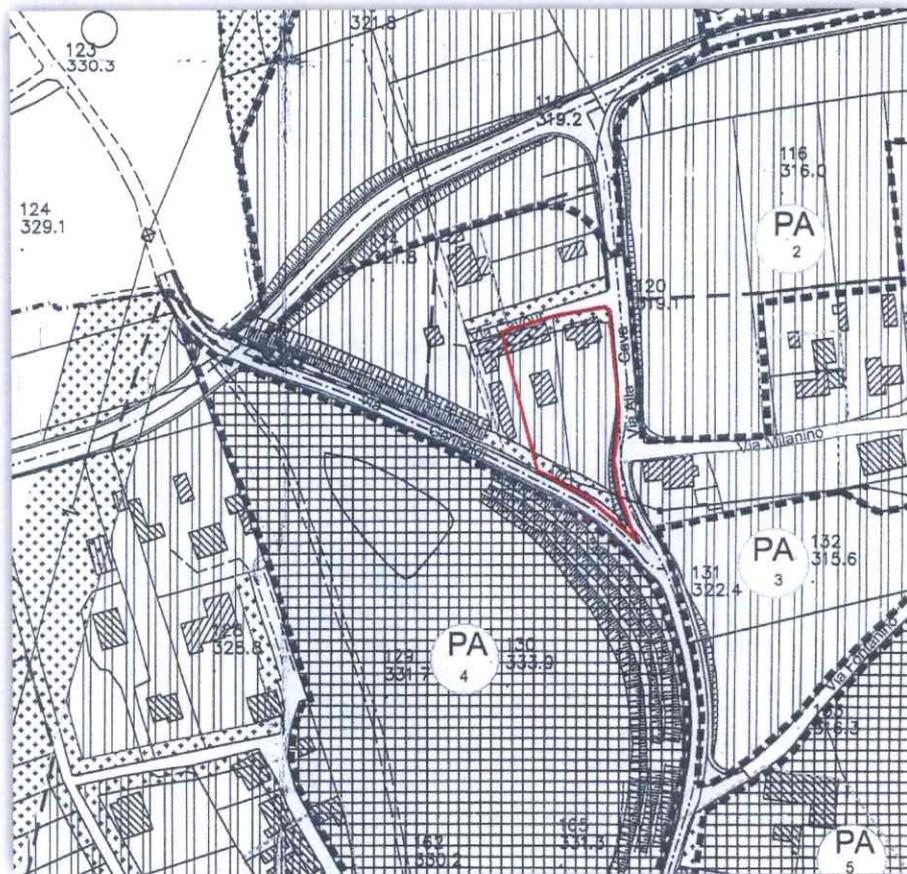
#### **PREMESSO**

- Che in data 16 luglio 2008, gli osservanti presentarono - Osservazioni alla variante ex L.R.23/97 al P.R.G. vigente adottata con Del. C.C. n. 7/2008 del 22.04.2008, in merito le scelte relative la viabilità nonché la sua attuazione coinvolgente i mappali di proprietà - non accolte.
- Che in data 29.12.2008 gli osservanti presentarono Ricorso al TAR relativamente la procedura inerente la variante ex L.R.23/97 al P.R.G. di cui al punto precedente.
- Che il P.R.G. vigente destina l'area, in riferimento all'art. 30.5 delle N.T.A., a "Zona C2 – a prevalente destinazione residenziale estensiva": si riporta estratto del P.R.G. vigente e lo stato di attuazione P.R.G. vigente (all. 03 / 04) come indicato dal P.G.T. adottato, anche al fine di documentare la proposta viabilistica vigente inerente l'ambito nel quale ricadono le proprietà degli osservanti e per evidenziare che i Piani Attuativi 1, 2, 3, 4 (in azzurro), ad oggi non hanno avuto alcuna attuazione per un evidente disequilibrio fra pubblico / privato / interesse pubblico.
- Che quanto sopra è ben argomentato nel Documento di Piano "Quadro conoscitivo-relazione" e nel documento "VAS-Sintesi non tecnica" – "Pianificazione Urbanistica Comunale", in cui si sottolinea che l'impianto viabilistico a nord del Comune non è mai stato attuato in conformità alle previsioni di P.R.G. anche in relazione all'elevata onerosità e complessità con ingenti opere in rilevato (pag. 15).

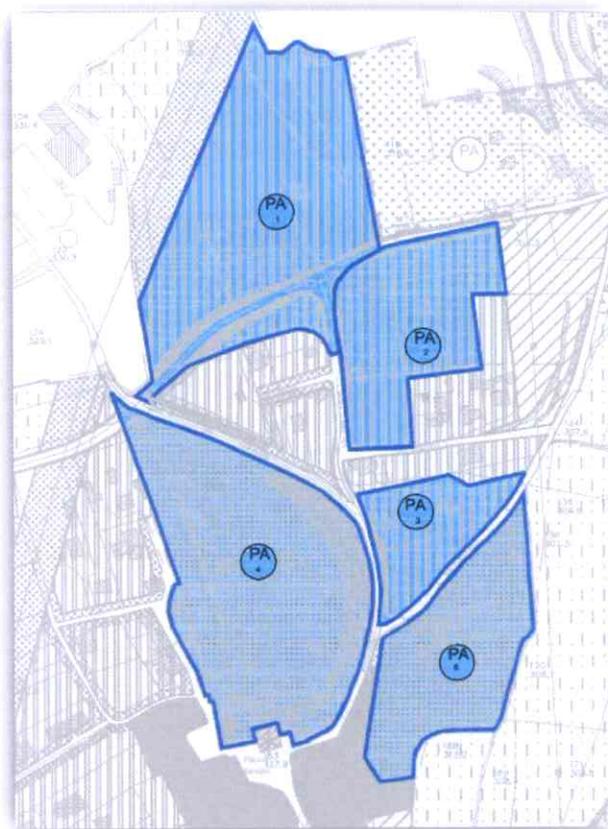


**all. 01 - ESTRATTO DI MAPPA**

– Proprietà *si.ri Panzeri – Consonni*: foglio 902 – mappali 451 / 825 / 449 evidenziati nell'estratto di mappa

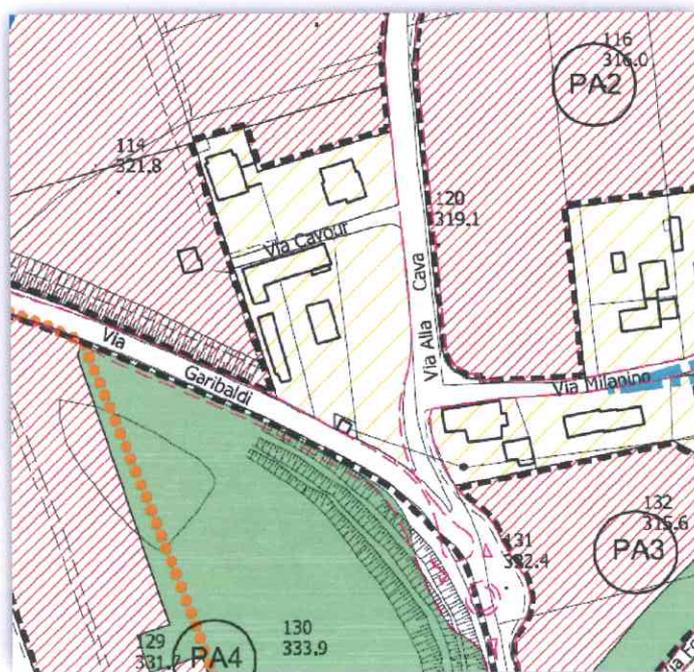


**all. 02 - P.R.G. Vigente**



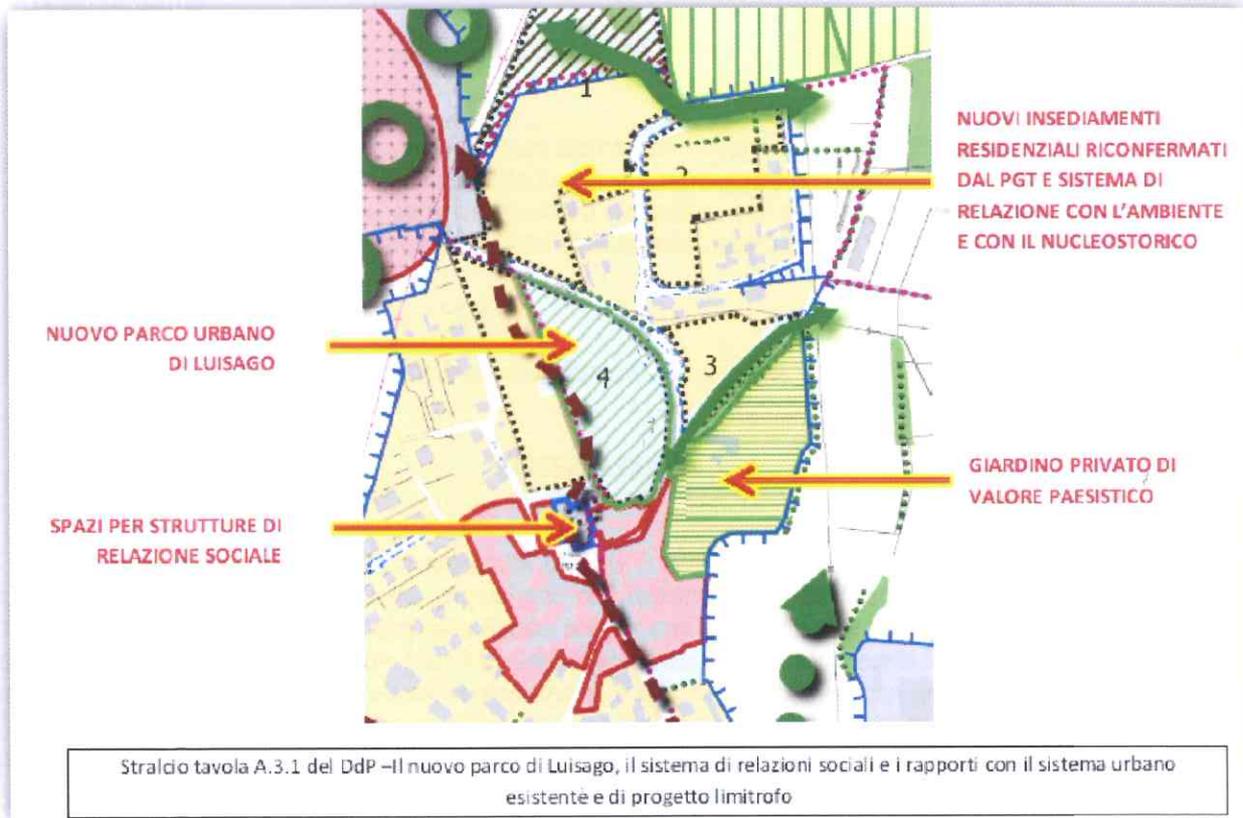
**all. 03 - DDP A.1.4 Stato di attuazione del PRG vigente**

- Che il Piano delle Regole del P.G.T. adottato conferma la destinazione residenziale della proprietà (rif. art. 34 Ambiti residenziali a media densità – Tessuto Urbano Consolidato), confermando altresì l'andamento viabilistico dell'imbocco di via alla Cava, senza azzonare le fasce di rispetto come il P.R.G. vigente ma – migliorativo - rimandando per gli arretramenti al Codice della Strada ex art. 12 delle NTA del PdR, prevedendo, però, diversamente l'innesto su via Garibaldi relativamente il PA3 e il PA4 (all. 04):

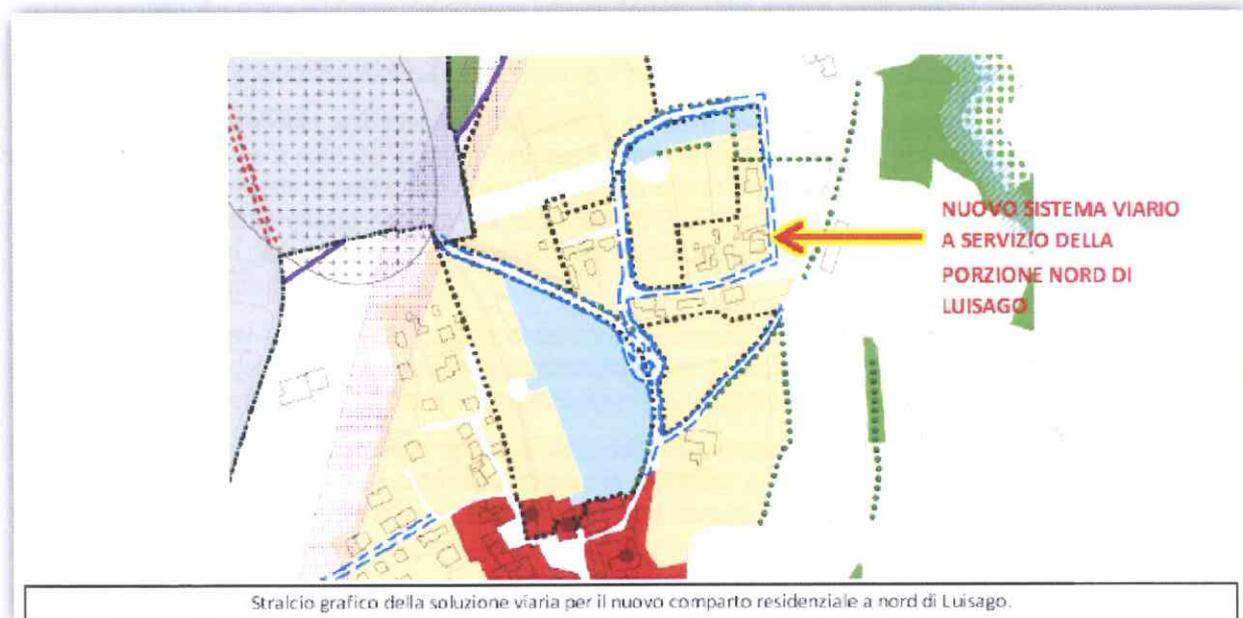


**all. 04 - PDR C.1.1 Indicazioni di piano**

- Che, il Documento di Piano indica la possibilità di riqualificazione viabilistica dell'area come "Nuovo sistema viario a servizio della porzione nord di Luisago" prevedendo interventi viabilistici a carattere locale senza (si cita) "connessioni dirette con la viabilità principale". Si riportano gli stralci del quadro progettuale per il sistema insediativo e per il sistema viabilistico dell'area in esame (all. 05 - rif. Relazione / all. 06):



all. 05 - DdP A.3.1



all. 06 - DDP A.0.1 Quadro progettuale-relazione - pag. 33 e 35

- Che, il Piano dei Servizi indica, relativamente il Sistema Infrastrutturale Esistente, con riferimento alle NTA PdS art. 15 “nuovi tracciati o elementi del sistema viario”, il nuovo sistema viabilistico della zona nord del Comune ove e' prescrittiva la tipologia della strada e sono contenute le modifiche rispetto gli assi viari esistenti riguardanti i mappali di proprietà.
- Che, il Documento di Scoping della VAS – “C. Riqualificazione del tessuto urbano”, riporta quali Azioni del P.G.T. in relazione a questo Obiettivo quelle seguenti:
  - (omissis)
  - C.2 valutare l'opportunità di individuare scenari alternativi di sviluppo territoriale e di ipotesi insediative in presenza di consistenti previsioni urbanistiche previgenti non attuate
  - C.3 innalzare la qualità urbana, attraverso (omissis) - l'ottimizzazione del sistema viario e della sosta internamente all'edificato (con ampliamento del sistema della mobilità dolce)
  - (omissis)

*con la presente formulano la seguente*

### OSSERVAZIONE

Gli osservanti, nel recepire alcuni aspetti migliorativi del P.G.T. adottato rispetto al P.R.G. vigente, relativamente la valutazione della capacità edificatoria del proprio lotto con l'eliminazione delle “fasce di rispetto azzonate” e con l'applicazione degli arretramenti ex Codice della Strada, nonché con la differente attribuzione ai PA 1-2-3-4, entro cui i mappali posseduti sono sostanzialmente interclusi, delle competenze e degli oneri inerenti le infrastrutture viabilistiche, ritengono comunque opportuno trasmettere (coerentemente a quanto già espresso con precedenti comunicazioni ed atti) le seguenti *osservazioni* con riferimento all'impianto viabilistico/urbanistico derivante dal P.G.T. adottato, rilevando in particolare quanto segue:

- dalle tavole e dai documenti del P.G.T. adottato si evince un peso insediativo notevole relativo ai Piani Attuativi nn.1-2-3-4; tali Piani Attuativi non ancora concretizzati, apporteranno conseguentemente un afflusso veicolare di grande impatto nel comparto nord suindicato;
- con riferimento al Documento “DDPA 0.1.2 Quadro Progettuale – art.5.3” si evince come il principio generale sotteso alla programmazione e progettazione del sistema infrastrutturale debba essere quello della “...*gestione organizzata dei flussi di traffico secondo una logica gerarchica, orientata alla diluizione capillare del traffico veicolare su tutto il territorio comunale migliorando l'efficienza dei collegamenti verso i comuni confinanti e tutto il territorio provinciale*”;
- tale principio con riferimento agli interventi viabilistici a carattere più locale e in particolare con riferimento al comparto di espansione a nord del Comune (nel quale ricade la nostra proprietà) pur non essendo esplicitato in modo dettagliato, *contrasta a nostro parere con quanto tradotto in termini progettuali per la zona interessata*. Si osserva che, nonostante quanto riportato dai documenti di P.G.T. e di VAS, non viene esplicitato un progetto concreto con dettaglio della Mobilità Dolce relativamente la zona nord di Luisago che, ad oggi, dopo anni di attesa, sembra quantomai necessario;
- la prevista rotatoria su via Garibaldi in corrispondenza con l'incrocio di via alla Cava, (occupante una notevole porzione di proprietà dei richiedenti la presente Osservazione) non porterebbe ad una diluizione del traffico in uscita verso le strade provinciali, *bensi ad una sua concentrazione verso il centro storico con direzione piazza Marconi*;
- il progetto viabilistico, inoltre, prevede lo scarico di parte del traffico in uscita (ovvero in direzione contraria al centro storico) lungo la via Garibaldi. Tale sede viaria (seppur in previsione di interventi di adeguamento al futuro carico veicolare) si basa sul *presupposto di un flusso in uscita verso il comune di Villa Guardia per l'appunto lungo la citata arteria che si presenta ad oggi sterrata* per il tratto di competenza esterno al comune di Luisago;
- l'intervento di adeguamento del calibro stradale della sede di via Garibaldi, ad oggi del tutto inadeguata in riferimento già all'attuale carico di traffico esistente, imporrebbe interventi quantomai necessari (come già indicato nei documenti di P.G.T. adottato) comportanti costi notevoli quali la realizzazione di un muro di sostegno a valle della via stessa, così come lo spostamento della cabina ENEL posta in prossimità dell'incrocio con la via alla Cava;

- l'ipotesi di una nuova arteria veicolare interessante parte del suo tracciato all'interno del PA n.1 (come invece previsto nelle tavole di PRG vigente) avrebbe portato ad una soluzione viabilistica alternativa con il flusso veicolare indirizzato direttamente verso la Strada Provinciale n.19; il tutto secondo una logica di intervento lungo terreni interamente di competenza del Comune di Luisago;
- una soluzione viabilistica alternativa (quale quella sopra indicata) porterebbe ad un ulteriore obiettivo, ovvero la valorizzazione del futuro "polo" costituito dal *sistema centro storico*: piazza Marconi, la confinante Chiesa e l'annesso parco urbano pubblico previsto in direzione nord.  
L'istituzione di una "zona 30" lungo la via Garibaldi (perlomeno per il tratto interessato), porterebbe a indirizzare il traffico all'esterno di tale zona, usufruendo della nuova arteria suindicata ed eventualmente di Via alla Cava;
- l'intervento di riqualificazione viabilistico, come previsto per legge, potrebbe essere realizzato interamente a carico dei lottizzanti.

Per i motivi sopracitati, riteniamo non adeguata la soluzione prevista dallo Strumento Urbanistico Adottato e altresì *controproducente la realizzazione di una rotatoria a cavallo della proprietà oggetto della presente Osservazione.*

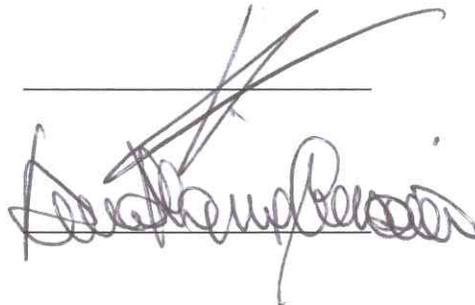
Vi chiediamo pertanto di prendere in considerazione una possibile soluzione alternativa in vista di una più funzionale distribuzione di traffico per l'intero comparto nord.

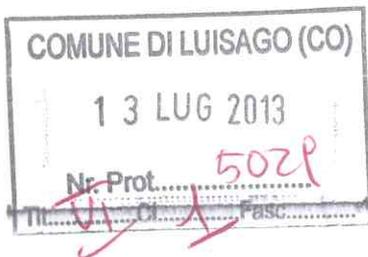
Auspucando che quanto sopra venga preso in considerazione, porgiamo

Distinti Saluti

Panzeri Agostino

Consonni Anna Maria


 A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'Agostino Panzeri', is written over a horizontal line. The signature is fluid and cursive, with a large, sweeping flourish at the end.



11

Egregio Signor  
Sindaco del Comune  
di LUISAGO

Oggetto: **osservazioni, ex art. 13 L.R. 11 marzo 2005 n°12 e successive modifiche e integrazioni, al PGT adottato con delibera C.C. n. 6/2013 del 30.04.2013 "Adozione Piano di Governo del Territorio (PGT)".**

Egregio signor Sindaco,

Il sottoscritto **DE FAZIO ROCCO** nato a Saronno (VA) il 08.03.1967, residente a Luisago, in qualità di legale rappresentante della società **BHG srl** con sede in Como, via Giovanni Palma n.12

#### PREMESSO

Che la società dal sottoscritto rappresentata avanza la presente osservazione nella sua qualità di proprietaria del terreno di cui al mappale n. **2715** fg. 9 del Comune Censuario di Luisago;

Che il vigente strumento urbanistico, approvato con D.G.R. n., classifica detti immobili in zona omogenea:

Mappale 2715 parte in zona "*E2 – zone extraurbane con estesa copertura boschiva*", parte in "*zona di rispetto stradale*" e parte in *sede stradale*

Che con delibera C.C. n. 6/2013 del 30/04/2013 è stato adottato il P.G.T. successivamente depositato in segreteria ai sensi dell'articolo 13 L.R. 12/2005.

Che il P.G.T. adottato classifica detto terreno in "Ambito di trasformazione TR3", zona di trasformazione produttiva normata dal Documento di Piano

#### RILEVATO

Che l'ambito di trasformazione TR3 ha una superficie di modesta entità (3500 mq in tutto) ed una limitata edificabilità (0,50 mq/mq);

Che in tale ambito non sono puntualmente individuate aree per servizi, ma è prevista unicamente la cessione o la monetizzazione di servizi nella misura stabilita dall'art. 8 delle NTA del Piano dei Servizi;

Che il terreno è dotato di tutte le principali urbanizzazioni e l'attuazione degli interventi necessita solo di ridotte opere di adeguamento della viabilità esistente ;

### TUTTO CIÒ PREMESSO

Il sottoscritto DE FAZIO ROCCO

### CHIEDE

1. Che, tenuto fermo il rapporto di copertura, l'edificabilità assegnata all'ambito venga incrementata a 0,8 mq/mq, al fine di consentire la realizzazione di spazi produttivi su due piani;
2. Che, per un più razionale sfruttamento degli spazi produttivi, l'altezza massima venga portata a 10 m.;
3. Che, tenuto conto delle caratteristiche sopra descritte, per l'ambito d'intervento denominato nel Documento di Piano del PGT adottato "*Ambito di trasformazione TR3*", sia precisato che la modalità di attuazione **avvenga attraverso Permesso di Costruire convenzionato**. La richiesta è motivata dal fatto che la Pubblica Amministrazione con il PdC è in grado di garantire i propri obiettivi evitando al privato la lunga e complessa procedura di un P.A.. A maggior ragione il Piano Attuativo sarebbe ingiustificato nel caso di specie poiché la superficie dell'ambito è di soli 3.500 mq.  
Si sottolinea che la convenzione dovrà garantire il rispetto di tutte le prescrizioni contenute nelle "Schede degli ambiti di trasformazione" del Documento di Piano.

Il sottoscritto/a presta altresì il proprio consenso al trattamento dei dati forniti nel rispetto della normativa sulla privacy (D.Lgs. 196/2003).

Luglio....., il 13/07/2013

..... [firma]

Si allegano:

1. Copia documento identità;
2. Estratto mappa catastale con identificato il mappale oggetto dell'osservazione;
3. Estratto PDR C.1.1 Indicazioni di piano – PGT adottato
4. Documentazione fotografica;

1 - DOCUMENTO D'IDENTITA'



DE FAZIO

Cognome.....

Nome..... ROCCO

nato il..... 08/03/1967

(atto n..... 218 p..... I S A)

a SARONNO (VA)

Cittadinanza..... ITALIANA

Residenza..... Luisago

Via..... Via MICHELANGELO n.2

Stato civile..... CONIUGATO

Professione..... Amministratore Società

CONNOTATI E CONTRASSEGNI SALIENTI  
1.88

Statura.....

Capelli..... CASTANI

Occhi..... VERDI

Segni particolari..... NESSUNO

Firma del titolare..... *Rocco De Fazio*  
 Luisago..... 08-01-2018

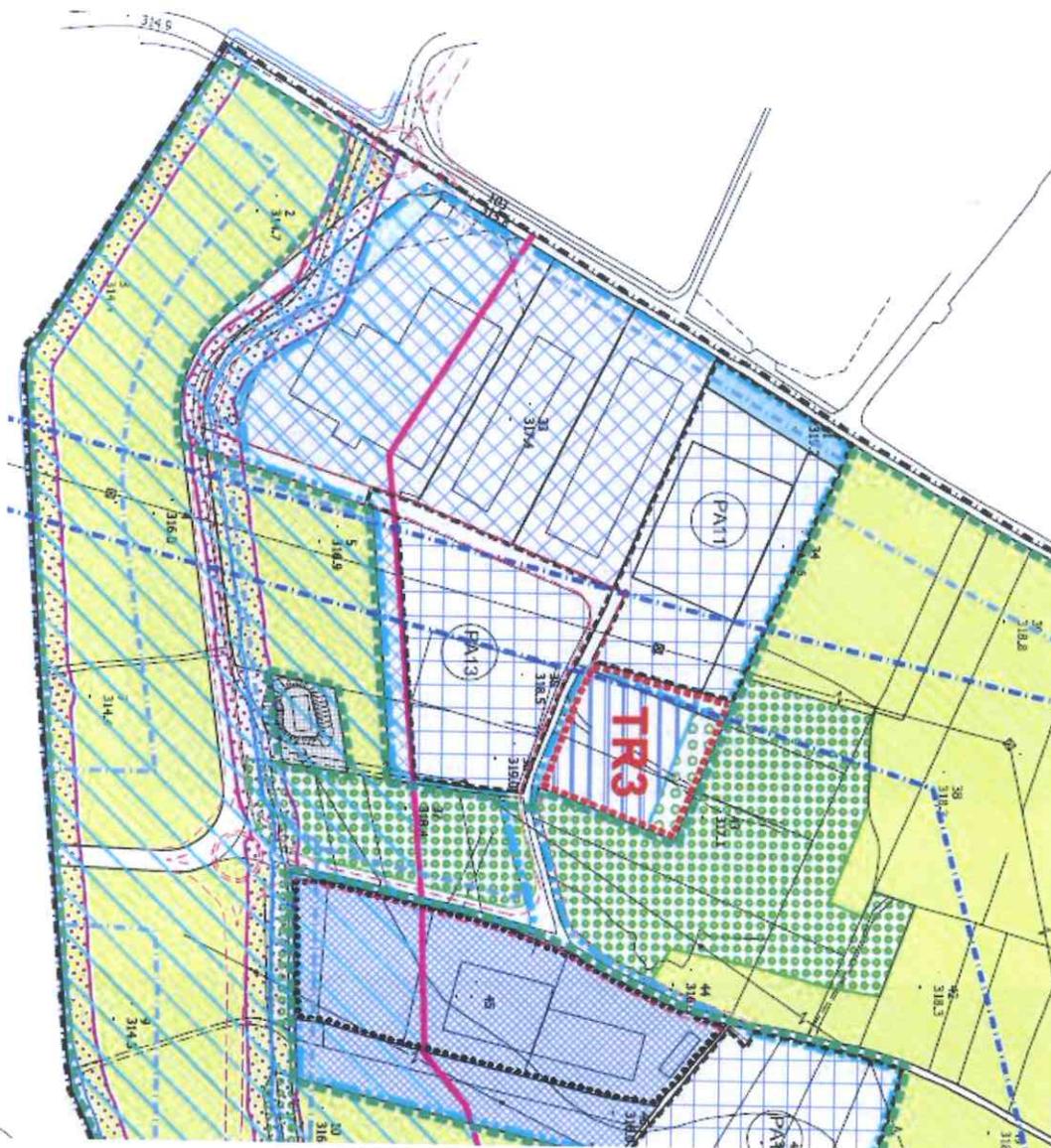
IL SINDACO  
 INCARICATO DAL SINDACO  
*Nilo Parilla*

Carte Carta Identità € 6,10  
 Carte Segreteria € 0,26  
 € 6,36

2 - ESTRATTO MAPPA CATASTALE



4 - ESTRATTO PDR C.1.1 Indicazioni di piano – PGT adottato



**AMBITI DI TRASFORMAZIONE INDIVIDUATI  
E NORMATI DAL DOCUMENTO DI PIANO**

- |   |     |   |
|---|-----|---|
|  | DdP | Zona di trasformazione a vocazione polifunzionale |
|  | DdP | Zona di trasformazione a vocazione produttiva     |
|  | DdP | Aree a verde con funzione di filtro               |

5 – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Foto accesso all'ambito di proprietà



Ortofoto con individuazione ambito di proprietà

12

Spett.le  
Comune di Luisago c/o Ufficio Protocollo  
Piazza Libertà, 2 - 22070 Luisago (CO)



Cantù,  
11 luglio 2013

La sottoscritta società Cantieri Moderni S.r.l.

- preso atto dell'avvenuta pubblicazione dell'avviso di adozione del Piano di Governo del Territorio (PGT) adottato con deliberazione C.C. n. 6 nella seduta del 30/04/2013,
- preso atto che il termine per la presentazione delle osservazioni coincide con il giorno 13.07.2013,
- consapevole che la presente osservazione non vincola l'Amministrazione nell'assunzione di successivi adempimenti e che la stessa sarà esaminata in sede di approvazione del P.G.T.

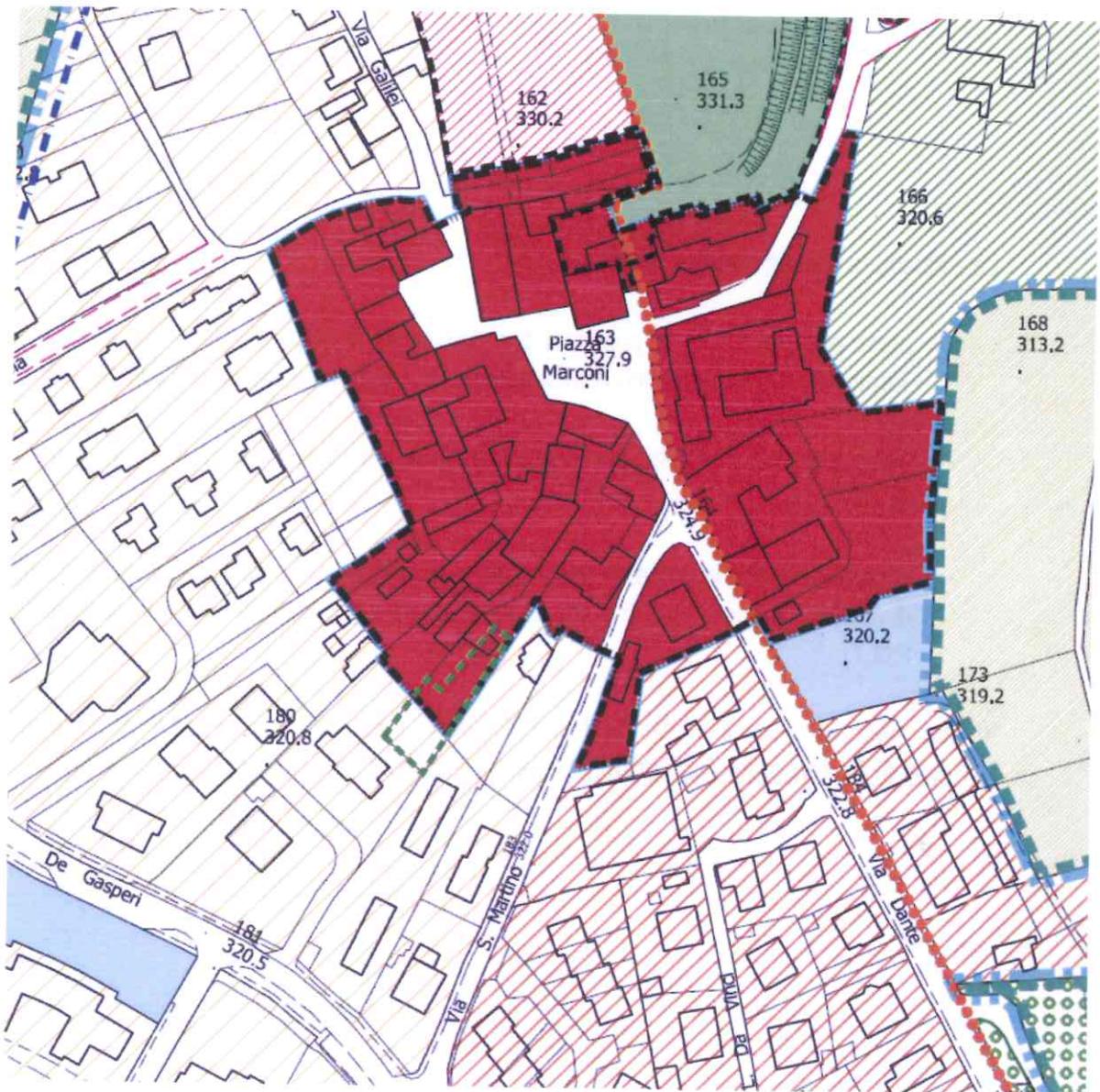
In data odierna e ai sensi dell'art. 13 della L.R.12/05 e s.m.i. presenta la seguente **osservazione al Piano di Governo del Territorio, (PGT)** in triplice copia, compilata in tutte le sue parti.

La Società Cantieri Moderni S.r.l., in qualità di proprietaria del lotto di terreno sito in Luisago, P.zza Marconi e censito al Catasto terreni come segue:

- Foglio 9 - mappale 1394 (ex 468/a)
- Foglio 9 - mappale 471

Chiede che, in sede di approvazione del Piano di Governo del Territorio del Comune di Luisago, sia modificata la destinazione funzionale individuata negli elaborati del Piano delle Regole e di seguito illustrata:

**Estratto Tav. C 1.1 Indicazioni di Piano del Piano delle Regole del Comune di Luisago**  
**Individuazione area oggetto di osservazione**





Proprietà Cantieri Moderni Srl

Ambiti dettagliati dal Piano delle Regole:



Centro storico e nuclei di antica formazione (art.23 delle Nta del PdR)



Ambiti residenziali a media densità (art.34 delle Nta del PrR)

Nello specifico si chiede che la destinazione funzionale ammessa per l'area oggetto di osservazione sia resa omogenea per tutto il lotto di proprietà, estendendo la porzione ricadente in "Ambiti residenziali a media densità (art.34 delle Nta del PrR)" a tutta la proprietà ed escludendo quindi la proprietà dal perimetro del "Centro storico e nuclei di antica formazione (art.23 delle Nta del PdR)", anche in considerazione del fatto che sull'area non vi e' alcun fabbricato degno di tutela ne tantomeno testimonianze fisiche di interesse storico.

Si riportano di seguito alcune foto dell'area oggetto di osservazione:



foto 1 - Area di proprietà



Foto 2 - Area di proprietà



Foto 3 - Area di proprietà vista accesso



Foto 4 - Area di proprietà fabbricato esistente



Foto 4 - Area di proprietà  
fabbricato esistente

Distinti saluti,

**CANTIERI MODERNI SRL**

Corso Unità d'Italia, 16

22063 CANTÙ

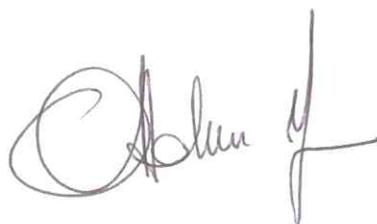
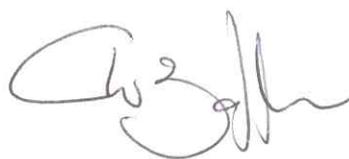
P. IVA 02462270139

firmato

Arnaboldi Fabrizio

(legale rappresentante Cantieri Moderni S.r.l.)

DOCUMENTO DI CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI DEL PGT DI LUISAGO ADOTTATO IN DATA 30 APRILE 2013, NONCHE' DI ADEGUAMENTO DEL PGT ALLE PREVISIONI PREVALENTI DEL PTCP DI COMO e del PTR REGIONALRE E DEFINITIVE DETERMINAZIONI RISPETTO ALLE PREVISIONI DI CARATTERE ORIENTATIVO IVI CONTENUTE.

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Antonio' followed by a stylized flourish.A second handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Luigi' followed by a stylized flourish.

## SOMMARIO

<b>PREMESSA.....</b>	<b>4</b>
<b>A) CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI.....</b>	<b>5</b>
Osservazione n° 1.....	5
Osservazione n° 2.....	7
Osservazione n° 3.....	7
Osservazione n° 4.....	8
Osservazione n° 5.....	9
Osservazione n° 6.....	9
Osservazione n° 7.....	11
Osservazione n° 8.....	12
Osservazione n° 9.....	14
Osservazione n° 10.....	19
Osservazione n° 11.....	20
Osservazione n° 12.....	21
TABELLA DI RIEPILOGO.....	22
<b>B) CONTRODEDUZIONI, ADEGUAMENTI E DETERMINAZIONI RELATIVE AL PARERE PROVINCIALE DI COMPATIBILITA' CON IL PTCP.....</b>	<b>23</b>
B.1) CONTENUTI PRESCRITTIVI DEL PARERE DI COMPATIBILITA' PROVINCIALE E RELATIVI ADEGUAMENTI O DETERMINAZIONI.....	23
B.2) CONTENUTI ORIENTATIVI E DI INDIRIZZO DEL PARERE DI COMPATIBILITA' PROVINCIALE E RELATIVE DETERMINAZIONI FINALI.....	29
<b>C) CONTRODEDUZIONI, ADEGUAMENTI E DETERMINAZIONI RELATIVE AL PARERE REGIONALE DI COMPATIBILITA' CON IL PTR.....</b>	<b>29</b>
<b>Art.12- EDIFICAZIONE IN AREE AGRICOLE NELLO STATO DI FATTO (ART.43 COMMA 2 BIS, 2 BIS 1).....</b>	<b>32</b>

<b>D)</b>	<b>CONTRODEDUZIONI AI PARERI PERVENUTI DA PARTE DI ALTRI ENTI (ASL E ARPA) .....</b>	<b>34</b>
	D.1) PARERE ASL COMO – REGIONE LOMBARDIA – PROT N. 41250 IN DATA 11 GIUGNO 2013, PERVENUTO IN DATA 14 GIUGNO 2013, PROT 4150 .....	34
	D.2) PARERE ARPA LOMBARDIA – PROT N. 377/12/mva RICEVUTO IN DATA 26 GIUGNO 2013, PROT 4512.....	35
	D.2) PARERE DIREZIONE GENERALE TERRITORIO, URBANISTICA E DIFESA DEL SUOLO – PIANIFICAZIONE E PROGRAMMAZIONE INTERVENTI PER L’ASSETTO IDORGEOLOGICO – RICEVUTO IN DATA 4 LUGLIO 2013, PROT 4804 – VERIFICA DI COMPATIBILITA’ DELLO STUDIO GEOLOGICO CON IL PAI.....	36
<b>E)</b>	<b>ELENCAZIONE DEGLI ULTERIORI ELABORATI DI PGT MODIFICATI AI FINI DELLA COERENZA CON LE CONTRODEDUZIONI E LE DETERMINAZIONI DI ADEGUAMENTO AI PARERI DI COMPATIBILITA’ .....</b>	<b>36</b>

## PREMESSA

Con questo documento l'Amministrazione Comunale procede a controdedurre le osservazioni pervenute a seguito della pubblicazione del PGT.

Come previsto dal comma 7 art. 13 della LR 12/05, l'Amministrazione Comunale procede contestualmente, con le modalità descritte in questo documento e con riferimento al parere provinciale pervenuto in data 11 settembre 2013, prot. 37296 e al parere di compatibilità regionale approvato con DGR X/586 del 02/08/2013, all'adeguamento del PGT alle prescrizioni prevalenti del PTCP e del PTR, formulando al contempo le determinazioni definitive rispetto alle indicazioni orientative in essi contenute.

Costituisce parte integrante di questo elaborato, la tavola grafica per l'individuazione delle osservazioni (fuori scala) redatta sulla base cartografica del PdR adottato, utile alla migliore individuazione della localizzazione delle osservazioni pervenute.

## A) CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI.

Sono pervenute n° 12 osservazioni, numerate ed elencate sinteticamente nella seguente tabella:

n. ord.	DATA	PROT	OSSERVANTE
1	07/06/2013	3955	Messina Giorgio
2	27/06/2013	4552	Dott. Lersa Guido Camillo per Solese S.p.a.
3	03/07/2013	4736	Pozzetti Giovannina, Molteni Mario e Molteni Fiorella
4	08/07/2013	4920	Dalla Zuanna Roberto
5	09/07/2013	4926	Botta Giuliana per IGEA S.r.l.
6	10/07/2013	4948	Sonvico Mario per Multipla S.a.
7	10/07/2013	4949	Ortelli Ugo
8	11/07/2013	4965	Gebre Jerina per Cipriani Antonio S.r.l.
9	12/07/2013	5009	Consorzio Comense Inerti S.p.a.
10	12/07/2013	5010	Panzeri Agostino e Consonni Anna Maria
11	13/07/2013	5029	De Fazio Rocco per BHG srl
12	13/07/2013	5050	Cantieri Moderni srl

Nel seguito vengono svolte le controdeduzioni alle osservazioni pervenute, determinando in merito al loro accoglimento (anche parziale) o non accoglimento. Nel caso di accoglimento, anche solo parziale, dei contenuti ivi sollevati, vengono indicate le modifiche conseguenti agli elaborati del PGT adottato.

### OSSERVAZIONE N° 1.

#### Riepilogo dei contenuti.

In riferimento all'ambito TR2 e ai limiti derivanti dalla conformazione del lotto e dalle condizioni di confine, al fine di consentire un maggior grado di fattibilità dell'intervento previsto dal DdP vengono richieste le seguenti modifiche:

- incremento dell'h max consentita (da m. 10,50 a m. 11,50);
- possibilità di deroga dal limite della distanza minima dal confine e da quello della distanza minima tra fabbricati dello stesso lotto, anche se di diversa proprietà;
- eliminazione del limite max di sup. commerciale insediabile nel lotto, al fine di garantire una maggiore flessibilità

#### Controdeduzione.

L'osservazione pone in luce alcuni elementi di oggettività legati alla conformazione del lotto che si ritiene di dover accogliere, almeno parzialmente, per aumentarne il grado di fattibilità.

Anche in considerazione dei caratteri del contesto si ritiene accoglibile la richiesta di incremento dell'altezza, in quanto non determina una modifica sostanziale dei caratteri insediativi e paesistici previsti per l'ambito TR2 e consente di rimuovere le criticità sollevate al riguardo dall'osservazione.

Per quanto riguarda la distanza dai confini si evidenzia che, in assenza di specifiche indicazioni per l'ambito TR2, la normativa di riferimento è l'art. 16 comma 4 delle NTA del PdR, che prevede già la possibilità di deroga per interventi ricompresi all'interno di Piani Attuativi. Nel caso specifico, l'area pubblica è ricompresa all'interno dell'ambito di trasformazione TR2 e costituisce, insieme all'area privata, un elemento unitario di pianificazione attuativa. Non vigono pertanto particolari limiti di distanza tra le due aree. Resta però imprescindibile che in sede di approvazione del Piano Attuativo per la realizzazione degli interventi sarà in capo all'Amministrazione Comunale la possibilità di valutare, come accettabile o meno, il grado di coerenza e integrazione (visiva) dell'intervento privato rispetto alle aree pubbliche (che potrebbero essere anche rimodulate, nella loro configurazione, dallo stesso PA). Sul punto, pertanto, non occorre procedere all'accoglimento di quanto richiesto perché già previsto dall'art. 16 comma 4 delle NTA del PDR.

Per quanto riguarda la dotazione commerciale, sia in considerazione della conformazione dell'ambito, sia della sua collocazione centrale rispetto all'abitato di Portichetto, si ritiene di dover confermare le quantità precedentemente previste (500 mq di superficie di vendita), con una superficie commerciale risultante complessiva (superficie di vendita + superfici commerciali accessorie non di vendita) presumibilmente stimabile nel 50% della capacità edificatoria complessiva. Per quest'ultimo aspetto, pertanto, l'osservazione non è accolta.

**Per quanto sopra espresso, pertanto, l'osservazione è PARZIALMENTE ACCOLTA.**

Si procede alle seguenti modifiche:

- nella scheda d'ambito TR2 viene modificata l'indicazione dell'altezza massima pari a ml 11,50, come di seguito riportata con opportuna evidenziazione;

Tabella della scheda dell'ambito TR2

AMBITO DI TRASFORMAZIONE TR2									
ID DDP	DESTINAZIONI	Superficie territoriale	Superficie fondiaria	Superficie coperta ammessa	S.I.p. ammessa	I.f risultante (mq/mq)	h.max		
TR 2	RICETTIVO, TERZIARIO, ARTIGIANATO DI SERVIZIO, COMMERCIO ENTRO LIMITI DIMENSIONALI PREFISSATI	5.550,00 mq	1.980,00 mq (1)	500,00 mq (2)	1.500,00 mq (2)	0,76 mq/mq	10,50 m  11,5 m	L'attuazione degli interventi può avvenire con strumento di urbanistica negoziata (PII o altro PA) e deve garantire la riconfigurazione dello spazio pubblico previa demolizione dello scheletro edilizio presente e la realizzazione di una struttura coperta al servizio delle manifestazioni temporanee per una superficie coperta di almeno 200 mq.  L'attuazione deve prevedere la realizzazione di un sistema di permeabilità pedonale tra SS35 e SP2	
<b>TOTALI</b>				<b>500,00 mq (2)</b>	<b>1.500,00 mq (2)</b>	<b>0,76 mq/mq</b>			

NOTE:

- (1) la superficie fondiaria viene considerata pari al sedime di proprietà privata e non considera le porzioni di proprietà pubblica
- (2) Il dato di S.c. e di S.I.p. non comprende la superficie coperta occupata dalle attrezzature pubbliche da realizzare sull'area comunale

- non occorre introdurre deroghe alla distanza dai confini perché già ammessa dall'art. 16 comma 4 delle NTA del PDR.
- non si modifica la quantità di superficie commerciale ammessa in quanto sul tema l'osservazione non è accolta.

## OSSERVAZIONE N° 2.

### Riepilogo dei contenuti.

L'osservazione chiede di includere, all'art. 5 delle NTA del PdR, al punto A1) delle destinazioni compatibili con quella residenziale, anche gli spazi da destinare ad uffici al servizio di attività commerciali/terziario svolte all'interno del territorio comunale.

### Controdeduzione.

Si ritiene che quanto richiesto costituisca una maggior specificazione di quanto voluto e perseguito dal PGT. Si accoglie pertanto l'osservazione, modificando di conseguenza l'art. 5 A1 nel senso richiesto dall'osservazione.

L'osservazione è pertanto **ACCOLTA**.

Si procede alla modifica dell'art. 5 A1 del PDR come di seguito riportato con opportuna evidenziazione:

*NTA PdR - art. 5 lett. A1) attività commerciali e paracommerciali di vicinato, spazi da destinare ad uffici al servizio di attività commerciali/terziarie svolte all'interno del territorio comunale"*

## OSSERVAZIONE N° 3.

### Riepilogo dei contenuti.

L'osservazione chiede lo stralcio della porzione meridionale dei mappali di proprietà (mapp. 447 e 3 foglio 2B) dal perimetro del PA1, con contestuale identificazione della stessa porzione quale "ambito residenziale a media densità"

### Controdeduzione.

Le aree oggetto di osservazione si connotano quali aree libere da edificazione, di importante estensione, interessate da una conduzione agricola a prato, in tutto e per tutto simili alle aree contermini ricomprese nel PA1, con le quali costituiscono un unicum territoriale.



*Evidenziazione, su foto satellitare, delle aree oggetto di osservazione, poste in contiguità e continuità con le altre aree del PA1.*

Si ritiene pertanto di dover riconfermare la scelta operata dal PGT nel ricondurre tali aree all'interno di un comparto di pianificazione attuativa (PA1) al fine di garantire il corretto e coerente assetto urbano dell'intera porzione nord di Luisago.

L'osservazione , pertanto, **NON E' ACCOLTA.**

#### **OSSERVAZIONE N° 4.**

##### **Riepilogo dei contenuti.**

L'osservazione chiede la modifica della destinazione urbanistica del lotto di proprietà (mappali 554 – 23 – 826 – 84 – 563), da "Cittadella dello Sport e della Cultura" normata dal Piano dei Servizi ad "Ambito residenziale a media densità", anche in virtù dei sopravvenuti condoni edilizi che hanno interessato gli immobili di proprietà oggetto di osservazione.

##### **Controdeduzione.**

L'individuazione del perimetro della "Cittadella della cultura e dello Sport" operata dal PGT è avvenuta in recepimento alle previsioni della pianificazione sovraordinata (PTCP di Como) conformemente a quanto prescritto dall'art 35 delle norme di attuazione del PTCP (art. 35 punto comma 3 - ...omissis... *il PTCP individua, su apposita cartografia, i progetti di rilevanza sovracomunale da recepirsi negli strumenti urbanistici comunali e intercomunali.... omissis...*)

L'art. 35 del PTCP ha valenza prescrittiva e pertanto deve essere obbligatoriamente recepito, pena il giudizio di incompatibilità del PGT col piano provinciale.

Non a caso già in sede di 2<sup>a</sup> conferenza di valutazione (VAS) e poi successivamente in fase di parere di compatibilità con il PTCP, la Provincia di Como ha chiesto l'adeguamento, dettagliato, dei perimetri della previsione sovralocale del PGT rispetto a quelli definiti dal PTCP.

L'osservazione, pertanto non è accoglibile.

Si evidenzia, peraltro, che l'ultimo comma dell'art. 14.1 del Piano dei Servizi prevede che ... *Per le aree ricomprese nell'ambito della Cittadella dello Sport ma esterne agli ambiti regolati dal permesso di costruire convenzionato (PCS1) sino alla sottoscrizione dell'accordo di programma per la realizzazione del servizio sovralocale potranno essere svolte unicamente attività agricole, fatta salva la facoltà di eseguire interventi edilizi fino alla ristrutturazione edilizia compresa, negli edifici extragricoli esistenti e regolarmente assentiti alla data di adozione del presente PGT.....* Tale previsione, pertanto, fa salva la possibilità di pieno e regolare utilizzo degli edifici esistenti residenziali o pertinenziali regolarmente assentiti (e quindi anche condonati) citati dall'osservazione.

L'osservazione, pertanto, **NON È ACCOLTA.**

## OSSERVAZIONE N° 5.

### Riepilogo dei contenuti.

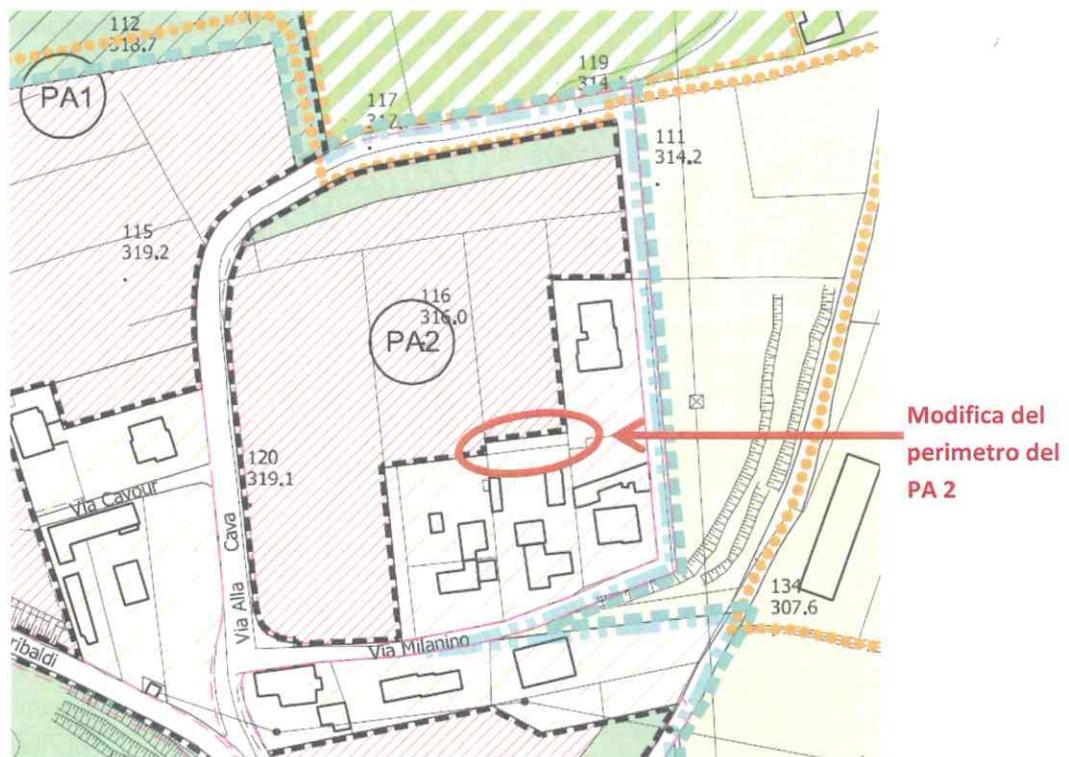
L'osservazione chiede lo stralcio di porzioni dei mapp. 1998 e 1999 foglio 2 dal perimetro delle aree interessate dal PA2, trattandosi di aree pertinenziali di edifici esistenti riconfermati nella loro funzione e pertanto da non ricomprendersi all'interno di comparti di pianificazione attuativa.

### Controdeduzione.

L'osservazione evidenzia di fatto un errore materiale di disegno che occorre correggere. Le porzioni di mappali sono infatti stati erroneamente inseriti nel perimetro del PA2 per una errata lettura dello stato di fatto.

### L'osservazione è ACCOLTA.

Viene modificata la tavola C.1.1 del Piano delle regole in accoglimento a quanto indicato dall'osservazione, modificando in diminuzione il perimetro del PA2, come di seguito evidenziato.



## OSSERVAZIONE N° 6.

### Riepilogo dei contenuti.

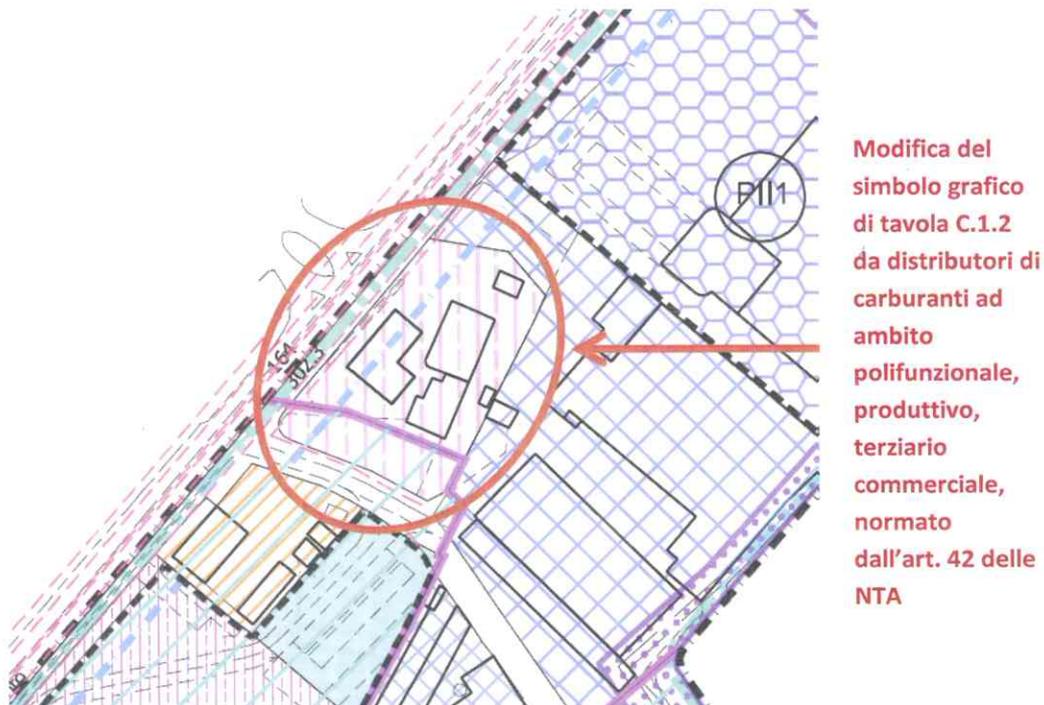
L'osservazione chiede che per la destinazione d'uso dell'ambito di proprietà classificato dal PDR come "Distributore di carburante" sia cambiata in "Polifunzionale produttivo, terziario, commerciale" normato dall'art. 42 delle NTA del PDR, al fine di renderlo coerente con le attività già insediate.

### Controdeduzione.

Quanto richiesto dall'osservazione consente di allineare lo stato di fatto attuale con la normativa urbanistica dell'art. 42. Si ritiene che quanto richiesto sia in linea con le intenzioni originarie dell'A.C. L'osservazione viene pertanto accolta.

### L'osservazione è ACCOLTA.

Viene modificata di conseguenza la tavola C.1.2 del PDR adeguando il simbolo grafico della destinazione funzionale dell'area dalla categoria "Distributore di carburante" alla categoria "Polifunzionale produttivo, terziario, commerciale" normata dall'art. 42 delle NTA del PDR, come di seguito evidenziato.



La modifica cartografica comporta anche l'eliminazione della voce di legenda relativa alla funzione "Distributori di carburante"

Si procede anche alla modifica del comma 1 dell'art. 42 per adeguare la formulazione dell'articolo alla presenza di più aree nella destinazione funzionale nel seguente modo:

NTA PdR - art. 42 - comma 1 - ~~"Il comparto comprende un'area"~~ **Sono ricomprese in questa classificazione funzionale due aree attestatae sulla via Risorgimento ove è possibile l'insediamento di attività produttive, terziarie e commerciali, con esclusione delle grandi superfici di vendita".**

Si procede inoltre all'integrazione del comma 3 dell'art. 42 per inserire tra le destinazioni ammesse le stazioni di rifornimento carburanti esistenti, nel seguente modo:

NTA PdR - art. 42 - comma 2 - "Destinazioni ammesse:

*E' ammesso l'insediamento senza limitazioni di attività direzionali e terziarie specifiche (definite al precedente art. 5 lett. F), commerciali (definite al precedente art. 5 lett. C), paracommerciali (definite al precedente art. 5 lett. D), ricettive specifiche (definite al precedente art. 5 lett. G), produttive (definite al precedente art. 5 lett. B), deposito di*

materiali a cielo libero (definito al precedente art. 5 lett. E), ricovero autovetture (definito al precedente art. 5 lett. H) e insediamenti privati di interesse generale (definiti al precedente art. 5 lett. I), comprese tutte le relative destinazioni complementari, assimilate o compatibili, come definite dal precedente art. 5.

**E' confermata l'ammissibilità funzionale delle stazioni di rifornimento carburanti esistenti.**

....(omissis)....”

## OSSERVAZIONE N° 7.

### Riepilogo dei contenuti.

L'osservazione evidenzia, con materiale cartografico e fotografico, un errore cartografico relativo ad un edificio ricompreso nel centro storico. Tale edificio è in realtà autonomo e non ricompreso nella cortina edilizia continua del centro storico. Si chiede pertanto la correzione dell'errore cartografico e il conseguente stralcio dell'edificio dal centro storico.

### Controdeduzione.



A fronte dell'errore cartografico rilevato l'osservazione è **ACCOLTA**.

Viene modificata l'individuazione del centro storico di tavola C.1.1 del PdR, inserendo l'edificio esistente nell'ambito residenziale a media densità, coerentemente con la classificazione di tutto l'intorno. Vengono poi adeguate le tavole C.3.1 e C.3.2 del PdR stralciando l'edificio dal centro storico. Il tutto come di seguito evidenziato

**Modifica del  
perimetro del  
centro storico di  
tavola C.1.1 e  
inserimento  
dell'edificio  
stralciato (con le  
aree di  
pertinenza)  
nell'ambito  
residenziale a  
media densità**



Modifica della  
tavola C.3.2 con  
stralcio  
dell'edificio e  
delle aree di  
pertinenza



## OSSERVAZIONE N° 8.

### Riepilogo dei contenuti.

Viene segnalata una discrepanza tra l'indicazione grafica della tavola B.1.1 del PdS (ove nel comparto di recupero Villa Somaini sono indicati parcheggi pubblici di progetto), rispetto a quanto previsto dall'art. 25 punto a) delle NTA del PdR, ove i parcheggi da reperire sono indicati come di natura privata.

Inoltre si chiede di chiarire meglio, nella tabella di cui all'art. 32 delle NTA del PdR, che la realizzazione di opere stradali in capo al PA4 è limitata alle opere di accesso al comparto e non anche all'allargamento completo di via Garibaldi.

### Controdeduzione.

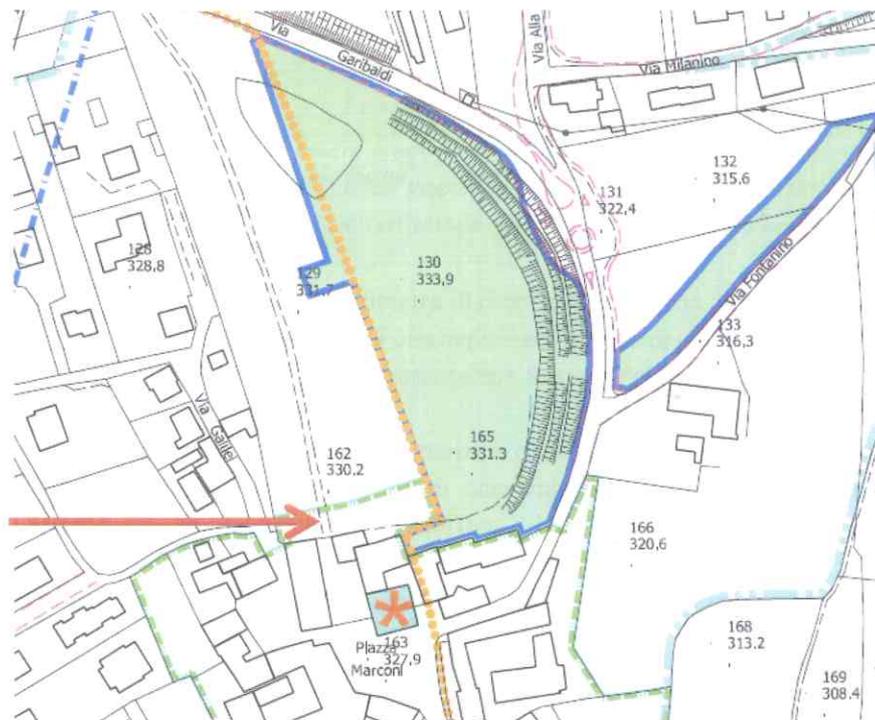
Occorre procedere all'eliminazione dell'incongruenza tra le due parti del PGT (tavola B.1.1. del Pds e art. 25 punto a) delle NTA del PdR). Viene quindi riconfermata l'intenzione originaria dell'A.C. di limitare il reperimento dei parcheggi a quelli privati così come indicato dal punto a) dell'art. 25 delle NTA del PdR.

Appare poi opportuno procedere alla specificazione di quanto evidenziato dall'osservante in merito alla realizzazione di opere stradali. Al fine di non generare equivoci attuativi si specifica quindi, nella tabella contenuta nell'art. 32 delle NTA del PdR, che la realizzazione delle opere viabilistiche in campo al comparto PA4 è limitata alle opere viarie di accesso al comparto, comprensive dell'allargamento del tratto di via Garibaldi antistante alle superfici fondiarie edificabili residenziali del PA4 (cessione aree per parco e allargamento via Garibaldi).

### L'osservazione pertanto è ACCOLTA.

Viene pertanto corretta la tavola B.1.1 del Piano dei servizi eliminando il simbolo grafico di parcheggi pubblici all'interno del comparto di recupero Villa Somaini.

Modifica della tavola B.1.1 del Piano dei Servizi con stralcio dell'indicazione grafica di parcheggi pubblici



Al fine di evitare equivoci interpretativi, viene anche integrata la voce di legenda della tavola C.3.2 del centro storico, inserendo nella voce la dicitura "privati" in relazione ai parcheggi da reperire all'interno del PR di Villa Somaini

### LEGENDA

	Art.23	Perimetro dei nuclei di antica formazione
	Art.23	Nuove percorrenze pedonali da realizzare
	Art.25,a	Perimetro piani di recupero o piani attuativi contermini
PR1	Art.25,a	Piano di recupero di Villa Somaini
	Art.25,a	Nuovi parcheggi <b>privati</b> entro Piani di recupero
	Art.25,a	Sistemazioni a verde o quinte vegetazionali entro Piani di recupero

Modifica della voce di legenda di tavola C.3.2 con introduzione della dizione "privati"

Viene infine integrata la tabella di cui all'art. 32 delle NTA del PDR specificando che è in capo al PR Villa Somaini la realizzazione delle opere stradali limitatamente all'accesso al comparto e alla porzione di allargamento di via Garibaldi antistante le superfici fondiarie residenziali del PA, come di seguito evidenziato.

TABELLA DI ASSEGNAZIONE DEI VOLUMI RESIDENZIALI							
ID PDR	DESTINAZIONI	Superficie territoriale	Superficie fondiaria	Volume assegnato dal PGT	H max	Rc	PRESCRIZIONI
PA4	RESIDENZIALE	21.453,00 mq	7.500,00 mq	6.000,00 mc	8,00	0,50	<p>E' prescritta la cessione gratuita delle aree da destinarsi a parco pubblico allargamento stradale di via Garibaldi e a nuova strada di penetrazione (15.000 mq complessivi) oltre alla cessione dei rustici e delle aree di pertinenza del nucleo antico interni all'ambito perimetrato per formazione del collegamento pedonale con la Piazza Marconi e per la realizzazione di strutture di servizio. La realizzazione della strada di penetrazione sarà realizzata a cura e spese dell'attuatore, con scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria.</p> <p>E' prescritta la cessione gratuita delle aree da destinarsi a parco pubblico allargamento stradale di via Garibaldi e a nuova strada di penetrazione (15.000 mq complessivi) oltre alla cessione dei rustici e delle aree di pertinenza del nucleo antico interni all'ambito perimetrato per formazione del collegamento pedonale con la Piazza Marconi e per la realizzazione di strutture di servizio. È posta in carico al PA la sola realizzazione della strada di accesso al lotto e la porzione di allargamento di via Garibaldi antistante alla porzione edificabile residenziale del PA, con scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria.</p>

## OSSERVAZIONE N° 9.

### Riepilogo dei contenuti.

L'osservazione viene formulata per punti, di cui si riepilogano nel seguito i contenuti:

- 1) si chiede di uniformare la dicitura del comma 1 art. 14.1 delle NTA del PdS, "Cittadella dello sport", alla dicitura letterale indicata dal comma 3 dell'art.35 del PTCP, "Cittadella dello Sport e della Cultura";
- 2) si chiede che venga chiarito, al comma 3 dell'art. 14.1 delle NTA del PdS, "...che la convenzione dovrà riguardare tutte le aree perimetrare come PCS1 e dovrà essere prodotta in sede di formazione del titolo edilizio abilitativo relativo al primo intervento di nuova edificazione, da intendersi come gli interventi di nuova costruzione, come definiti dall'art.27, comma1, lett.e) LR 12/05 e succ.mod., che utilizzano in maniera consistente la ulteriore volumetria ammessa nelle aree, senza obbligo di reiterazione in sede di formazione degli ulteriori titoli abilitativi relativi alla utilizzazione delle predette aree". A tal fine l'osservazione suggerisce una nuova formulazione del comma 3 dell'art. 14.1, che oltre a chiarire il tipo di interventi ammessi (non solo adeguamento) indichi anche che l'obbligo di convenzione sia collegato ad interventi che incrementino "...in misura consistente..." le strutture esistenti. La nuova formulazione dell'articolo proposta dall'osservante comprende anche l'esplicitazione, in riferimento al possibile mantenimento delle attività sportive per il gioco del golf, delle "attività ad esso connesse" quali attività ammesse.
- 3) si chiede che venga meglio specificato il comma 4 dell'art.14.1 delle NTA del PdS, chiarendo che sono ammesse non solo le funzioni sportive ma anche quelle culturali, come previsto dall'art.35 del PTCP, compreso le attività conseguenti alla pratica sportiva, anche sostituendo il termine *utenti* con *frequentatori*. In particolare si suggerisce di integrare il comma 4 con l'indicazione specifica di tutte le funzioni compatibili con l'attività sportiva e culturale utili alla piena fruizione del comparto esistente.
- 4) si chiede di meglio specificare il contenuto del comma 7 dell'art. 14.1 in merito al tratto di viabilità da realizzare, con individuazione grafica sulle tavole del Piano dei servizi del tratto di competenza del PCS1 (dall'accesso della società fino all'incrocio con la via Cavour). La convenzione potrà inoltre prevedere, in alternativa alla realizzazione della strada da parte dell'attuatore, la monetizzazione delle opere in favore del comune sulla base di un computo metrico redatto dal proprietario. Occorre poi precisare che la strada sarà realizzata entro un anno dalla comunicazione che le aree interessate, in parte di proprietà di terzi, siano state rese disponibili da parte del Comune.
- 5) Al comma 8 dell'art. 14.1 si chiede che sia precisato che:

- gli interventi di nuova costruzione ammessi sono quelli pertinenti alle finalità stabilite dal PTCP per la Cittadella dello Sport e della Cultura e, quindi non solo attività golfistica ma in generale “sportivo-culturale”;
  - “.. i percorsi e le aree di sosta non possono essere predeterminati ma si suggerisce che gli stessi dovranno essere funzionali alla attività sportiva e culturale da insediarsi”. Con ciò l’osservazione sembra chiedere che venga eliminato il limite del 5% di superficie territoriale pavimentabile (in modo impermeabilizzato) per la realizzazione di posti auto o percorsi.
  - le recinzioni non siano ammesse solo lungo il perimetro di proprietà, ma anche all’interno, in quanto ... *le varie possibilità di insediamento richiedano spazi ben definiti ed oggetto di recinzione*. La realizzazione delle recinzioni, in questo caso, potrebbe essere coerente con lo stato dei luoghi e le strutture/attività esistenti e/o da insediarsi.
- 6) Si chiede inoltre che venga tolto l’obbligo di utilizzo del “Repertorio degli interventi edilizi ammessi nel centro storico” per gli interventi di nuova edificazione, al fine di non limitare le possibilità progettuali. Tale previsione potrebbe essere sostituita dall’obbligo di rispettare l’omogeneità delle tipologie edilizie da introdurre negli ambiti oggetto di intervento.
- 7) Si chiede la correzione del perimetro dell’ambito PCS1, in quanto comprende una porzione non di proprietà dell’osservante (mappale 2066 ex 11/b).

#### Controdeduzione.

Per chiarezza di esposizione le controdeduzioni vengono svolte seguendo lo stesso numero d’ordine dell’osservazione.

- 1) la richiesta di uniformare la dicitura del comma 1 art. 14.1 delle NTA del PdS, “Cittadella dello sport”, alla dicitura letterale indicata dal comma 3 dell’art.35 del PTCP, “Cittadella dello Sport e della Cultura” è **ACCOLTA** in quanto partecipa alla migliore coerenza del PGT con il PTCP. Il titolo dell’articolo viene quindi modificato come di seguito evidenziato;

NTA PdS – “14.1 - CITTADELLA DELLO SPORT E DELLA CULTURA (COMMA 3 ART. 35 DEL PTCP)”

- 2) una parte di quanto richiesto dall’osservante partecipa a chiarire meglio l’ambito di applicazione della convenzione di attuazione dell’ambito PCS1. Ciò in riferimento alla specificazione dell’ammissibilità delle funzioni connesse con l’attività sportiva del golf, all’ammissibilità della DIA (pur convenzionata) tra gli strumenti attuativi. L’ente titolato all’approvazione della convenzione deve essere però individuato in modo più estensivo, in quanto non appare predeterminabile che esso coincida con la Giunta Comunale come indicato dall’osservazione. Non si concorda poi che l’obbligo di convenzionamento sia previsto solo in riferimento ad interventi di nuova costruzione che determinino un non meglio definito “incremento consistente” delle strutture esistenti, in quanto tale quota consistente non appare né definibile, né prevista dal citato art. 27 della LR 12/05. Contestualmente alle modifiche in accoglimento parziale dell’osservazione, ai fini della maggiore chiarezza del comma 3 dell’articolo 14.1, appare opportuno anche sostituire il termine “*adeguamento delle strutture esistenti*” con il termine “*incremento delle strutture esistenti*”, maggiormente aderente alle previsioni dell’art.14.1 del PGT adottato (che consente, infatti, una quota di possibile incremento delle strutture esistenti).

L’osservazione, sul punto, è pertanto **PARZIALMENTE ACCOLTA**, con riformulazione del comma 3 dell’art. 14.1 delle NTA del Piano dei Servizi nel seguente modo:

NTA PdS - Art. 14.1 – comma 3 - “Sino alla definizione dell’Accordo di programma è possibile il mantenimento delle attività sportive in essere per il gioco del golf e per le attività ad esso connesse, con possibile adeguamento **incremento** delle strutture esistenti nei limiti fissati dalle presenti norme. Le opere di

*adeguamento delle strutture esistenti sono assoggettate al rilascio di un permesso di costruire convenzionato nelle aree appositamente perimetrare con apposita simbologia sulle tavole B.1.1 e B.1.2. Sulle aree perimetrare con apposita simbologia sulle tavole B.1.1 e B.1.2 le opere ammesse possono essere assentite mediante permesso di costruire o DIA subordinati alla sottoscrizione di una convenzione da approvarsi da parte dell'organismo comunale avente titolo, che regolamenti gli obblighi convenzionali stabiliti ai commi successivi. Il rilascio del permesso di costruire titolo abilitativo convenzionato (permesso di costruire o DIA) è anche subordinato alla sottoscrizione di un impegno unilaterale d'obbligo da parte del proprietario delle aree con il quale dichiara l'impegno a rimuovere, senza nulla pretendere, ogni infrastruttura in contrasto con il progetto del servizio sovralocale della "Cittadella dello Sport e della Cultura stabilite dal PTCP".*

- 3) Si ritiene che in merito a quanto richiesto al punto 3 dell'osservazione si possa procedere solo ad un **ACCOGLIMENTO PARZIALE**. Non vi sono particolari problemi a sostituire, nel comma 4 dell'art. 14.1, il termine *utenti* con il termine *frequentatori*, in quanto essi individuano, pur genericamente, soggetti del tutto identici dal punto di vista dell'A.C.. Non si ritiene invece accoglibile la richiesta che nell'ambito PCS1 siano insediabili attività compatibili con la "Cittadella dello sport e della Cultura" di cui all'art. 35 del PTCP. La previsione programmatica del PGT (art. 14) demanda infatti l'attuazione della previsione sovralocale di cui all'art.35 del PTCP, alla definizione di un Accordo di Programma con gli altri attori territoriali (Comune di Villaguardia e Provincia di Como) per la realizzazione della struttura di interesse sovracomunale, così come richiesto anche dalla Provincia in sede di 2<sup>a</sup> conferenza di VAS e come previsto dallo stesso art. 35 del PTCP. L'individuazione del comparto PCS1 è pertanto funzionale alla sola possibilità di consentire il proseguimento dell'attività in essere, anche con gli opportuni adeguamenti e ampliamenti (pur con la garanzia della eventuale rimozione in caso di contrasto con il progetto finale del servizio sovralocale). L'individuazione del comparto PCS1 quale strumento o ambito di attuazione della previsione sovralocale del PTCP costituirebbe, invece, uno sviamento della programmazione provinciale, attraverso un'attuazione unilaterale (da parte del Comune) delle previsioni sovraordinate, in assenza di un progetto di rilevanza sovracomunale condiviso e approvato con le opportune procedure. L'ipotesi prospettata dall'osservante costituisce quindi una modifica sostanziale dell'impostazione del PGT (con necessità di ripubblicazione) che, peraltro, non è stata sottoposta né a VAS né al parere provinciale di compatibilità con il PTCP. Questa parte di osservazione non può pertanto essere accolta. Considerato quanto sopra, e cioè a valle della possibile introduzione del termine *frequentatori* in luogo del termine *utenti* e dell'esclusione della possibilità di insediamento di un più ampio spettro di attività in attuazione all'art.35 del PTCP, l'attuale formulazione del comma 4 dell'art. 14.1 si sovrappone esattamente a quanto richiesto dall'osservante, ad eccezione della richiesta di inserimento di una nuova funzione compatibile definita dall'osservazione come "*attività conseguente alla attività sportiva*". Pur apparendo tale definizione un po' generica e indefinita, essa sembra naturalmente connotata all'uso dell'attrezzatura sportiva, nella quale non può che svolgersi un'attività ad essa conseguente. Dal che ne deriva la non necessità di ulteriore integrazione del comma 4, fatta salva la sostituzione del termine *utenti* con il termine *frequentatori* già sopra indicata. A seguito di tutto quanto sopra espresso, in **PARZIALE ACCOGLIMENTO** di quanto richiesto al punto e dell'osservazione, il comma 4 del Piano dei servizi può essere riformulato come di seguito riportato:

*NTA PdS – art. 14.1, comma 4 - "Nelle aree ricomprese nel perimetro del PCS1 costituiscono funzioni compatibili con la funzione sportiva esistente (golf): l'attività direzionale connessa alla gestione dell'attività sportiva, l'attività di somministrazione alimenti e bevande ad uso esclusivo degli utenti dei frequentatori della struttura sportiva, le attività commerciali di vendita di prodotti sportivi ad uso esclusivo degli utenti dei frequentatori della struttura sportiva, nel limite dimensionale delle attività di vicinato (150 mq di Sv) e l'attività di residenza ad uso foresteria connessa all'esercizio dell'attività sportiva principale".*

- 4) Si ritiene che il riferimento al comma 7 art. 14.1 sia erroneo e da intendersi riferito al comma 8, che tratta i contenuti citati dall'osservazione. Sul punto quanto richiesto dall'osservazione coincide, per la gran parte,

con quanto già contenuto nel PGT, sia in merito al tratto di viabilità da realizzare sia alla possibilità di monetizzare le opere, sia alla modalità di quantificazione dei costi. Per quanto riguarda l'individuazione del tratto di strada da realizzare, si ritiene che esso possa essere individuato univocamente dalla sola normativa e senza l'ausilio di un disegno specifico. In **parziale accoglimento** a quanto richiesto sembra opportuno integrare il comma 7 art. 14.1 per meglio chiarire che la realizzazione della strada deve avvenire sino all'accesso della struttura esistente alla data di adozione del PGT, sostituendo la più generica dicitura di tratto "antistante il comparto" utilizzata dalla formulazione adottata. E' accoglibile la richiesta dell'osservante anche in merito alla specificazione che la strada dovrà essere realizzata entro un anno dalla messa a disposizione, da parte del Comune, delle aree di proprietà di terzi. L'osservazione, sul punto, è pertanto **parzialmente accolta**, con riformulazione del comma 8 nel seguente modo:

*NTA PdS – Art. 14.1, comma 8 – “Contenuti del convenzionamento: La Convenzione potrà anche individuare l’attuazione per parti del comparto, con rilascio anche frazionato di una pluralità di permessi di costruire convenzionati relativi a singole porzioni o singoli interventi per il completamento della struttura sportiva esistente. In tal caso la Convenzione dovrà essere sottoscritta contestualmente o prima del rilascio del primo permesso di costruire convenzionato. Essa conterrà il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione necessarie, con particolare riferimento al tratto di viabilità **antistante di accesso al il comparto**, da realizzarsi **nel tratto ricompreso tra l’accesso esistente (alla data di adozione del PGT) alla struttura sino all’incrocio con la Via Cavour, comprensiva di marciapiedi e di tutte le reti di sottoservizi necessarie. Il Permesso di costruire convenzionato (o altro titolo convenzionato equipollente) è esteso anche alle operazioni di manutenzione straordinaria e di ristrutturazione edilizia. Alla Convenzione dovrà essere allegata idonea garanzia finanziaria che garantisca l’impegno dell’attuatore di realizzare, a sua cura e spese, il tratto di nuova viabilità sopra indicato. La realizzazione del tratto viario dovrà essere completata entro 1 anno dalla data di convenzionamento comunicazione di messa a disposizione delle aree di terzi da parte del Comune. Nel caso in cui alcune porzioni di tale viabilità vengano realizzate dal Comune o da altri attuatori prima del rilascio del permesso di Costruire, la Convenzione del Permesso di Costruire dovrà prevedere il rimborso alle casse comunali delle quote di spesa non sostenute dal titolare del Permesso di Costruire. La durata complessiva della Convenzione dovrà essere decennale. E’ in facoltà dell’Amministrazione Comunale richiedere, in luogo della realizzazione della viabilità di cui sopra, la monetizzazione integrale o parziale delle opere, sulla base del computo metrico da allegarsi al progetto esecutivo redatto a cura e spese dell’attuatore, secondo le indicazioni progettuali indicate dal presente articolo come ulteriormente integrato dalle disposizioni dettate, in sede progettuale, dall’Amministrazione Comunale”.***

- 5) Si ritiene che il riferimento al comma 8 art. 14.1 sia erroneo e da intendersi riferito al comma 9, che tratta i contenuti citati dall'osservazione. Si controdeduce pertanto nel seguito con riferimento al comma 9:
- circa la possibilità che gli interventi di nuova costruzione ammessi siano quelli pertinenti alle finalità stabilite dal PTCP per la Cittadella dello Sport e della Cultura e, quindi, non solo attività golfistica, si rimanda a quanto già controdedotto al precedente punto 3). L'assenza di un progetto sovralocale condiviso e approvato a seguito di Accordo di Programma non consente peraltro di individuare quali siano i nuovi edifici "pertinenti" alle finalità stabilite dal PTCP. Sul punto, pertanto, l'osservazione **NON è ACCOLTA**;
  - in merito alla richiesta di eliminare il limite di porzioni pavimentabili in modo impermeabile si evidenzia che la formulazione del comma 9 persegue le finalità di sostenibilità ambientale e inserimento paesistico proprie delle aree ricomprese nella rete ecologica provinciale. In **PARZIALE ACCOGLIMENTO** a quanto richiesto si ritiene comunque possibile opportuno prevedere un leggero incremento del limite adottato del 5% della S.t, portandolo al 7%, modificando quindi la formulazione del 3^ capoverso del comma 9. Per quanto controdedotto ai precedenti punti 3) e 4) non è poi possibile inserire alcun riferimento ad attività diverse da quelle ammesse per il PCS1 dal PGT adottato;

- anche in merito alla richiesta che le recinzioni non siano ammesse solo lungo il perimetro di proprietà, ma anche all'interno del comparto PCS1, si richiama che la norma adottata persegue gli obiettivi di sostenibilità ambientale e inserimento paesistico delle aree ricomprese nella rete ecologica provinciale. In **PARZIALE ACCOGLIMENTO** si ritiene comunque utile chiarire che è comunque ammessa la realizzazione di recinzioni necessarie allo svolgimento dell'attività sportiva se costituenti accessorio dello spazio gioco (recinzione di delimitazione, sicurezza, protezione e contenimento di specifici spazi per il gioco sportivo) o alla messa in sicurezza di particolari porzioni d'ambito.

A seguito di quanto sopra espresso, la nuova formulazione del comma 9 è la seguente:

*NTA PdS – Art. 14.1, comma 9 - “Al fine di garantire la coerenza della struttura sportiva con la rete ecologica provinciale (zone tampone di 1° e 2° livello) e con il successivo accordo di programma, la struttura sportiva dovrà essere realizzata rispettando i seguenti indirizzi:*

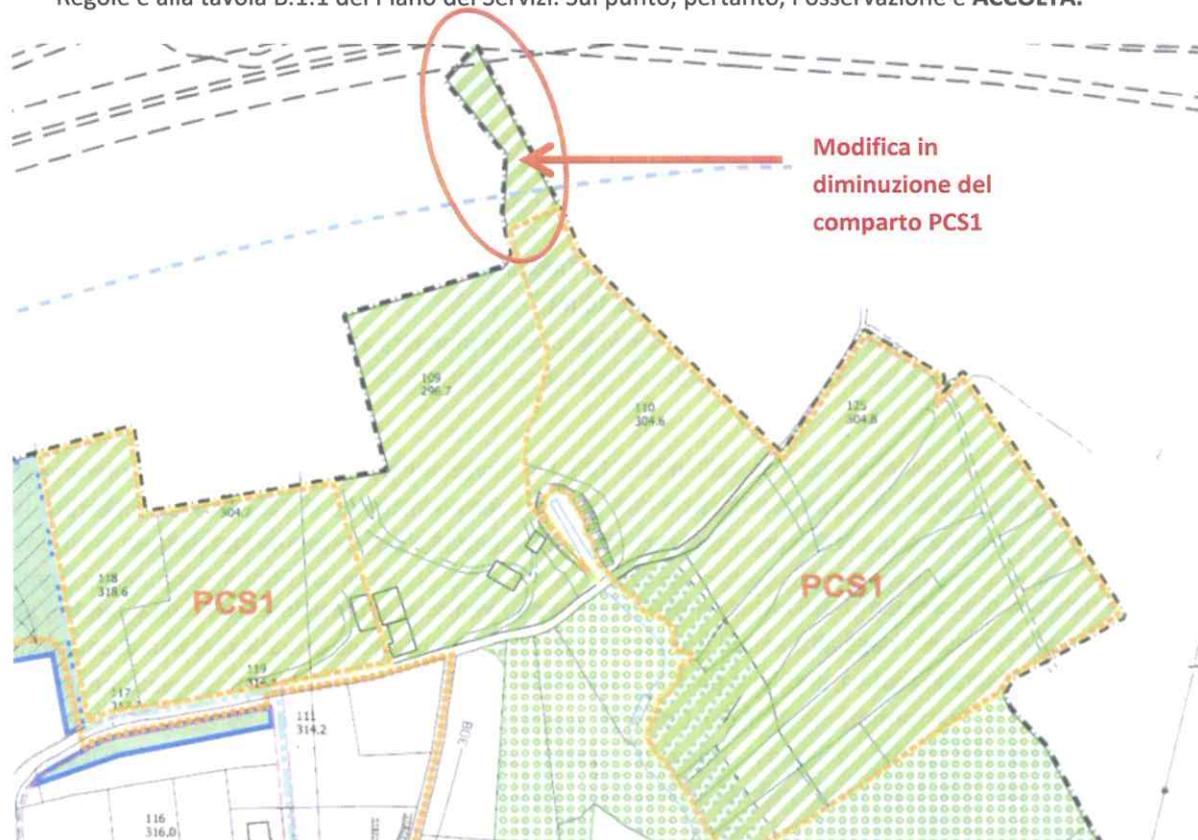
- *le costruzioni ammesse sono unicamente quelle pertinenti alla realizzazione e alla conduzione della struttura golfistica esistente, comprensive delle attività elencate al 2° comma del presente articolo;*
- *i mutamenti d'uso del suolo da realizzare, necessari all'attività sportiva da svolgere, dovranno essere volti per quanto possibile alla conservazione e al miglioramento dell'ambiente naturale e alla tutela idrogeologica, da conseguirsi prioritariamente mediante tecniche di ingegneria naturalistica;*
- *i percorsi da realizzare non comporteranno l'impermeabilizzazione del suolo, ad eccezione degli eventuali spazi di sosta per autoveicoli (da contenersi entro il 5-7% della superficie territoriale complessiva) e degli spazi di stretta pertinenza degli edifici esistenti.*
- *dovrà essere garantita la continuità delle percorrenze rurali o vicinali preesistenti, anche con possibile ricollocamento delle stesse sui bordi del comparto;*
- *è ammessa unicamente la possibilità di recinzioni perimetrali all'ambito, fatta salva la realizzazione di recinzioni o protezioni necessarie allo svolgimento dell'attività sportiva se costituenti accessorio dello spazio gioco (recinzione di delimitazione, sicurezza, protezione e contenimento di specifici spazi per il gioco sportivo) o alla messa in sicurezza di particolari porzioni d'ambito;*
- *è vietata l'introduzione nell'ambiente naturale di specie o sottospecie arboree ed arbustive estranee agli ecosistemi presenti nel territorio comunale e ai relativi orizzonti fitoclimatici.”*

- 6) L'osservazione solleva temi pertinenti laddove chiede che venga eliminato, al comma 10 dell'art. 14.1, il riferimento all'utilizzo del “Repertorio degli interventi edilizi ammessi nel centro storico” per gli interventi di nuova edificazione ricadente all'interno dell'ambito PCS1. L'edificazione ammessa è infatti di limitata entità e si inserisce in un contesto già edificato con caratteri, linguaggio e morfologia propri. L'uso di linguaggi diversi da quelli già esistenti, pur se riferiti agli elementi di qualità contenuti nel Repertorio, produrrebbe un effetto di contrasto e incoerenza paesaggistica e visiva che non rientra tra le finalità dell'A.C.. Il riferimento al Repertorio deve pertanto essere mantenuto solo in riferimento agli edifici ricadenti nell'ambito della Cittadella dello Sport e della Cultura esterni all'ambito PCS1. Sul punto, pertanto, l'osservazione è **ACCOLTA** modificando l'originaria formulazione del comma 10 nel senso richiesto dall'osservante, come di seguito indicato:

*NTA PdS – art. 14.1 - “Gli interventi edilizi ammessi **all'esterno dell'ambito PCS1** dovranno rifarsi, nei caratteri tipologici e linguistici, a quanto previsto dal “Repertorio degli interventi edilizi ammessi nel centro storico e nei nuclei rurali di antica formazione” allegato alle norme del Piano delle regole. **Gli interventi ammessi***

*all'interno dell'ambito PCS1 avranno invece l'obbligo di uniformare il linguaggio architettonico dei nuovi edifici a quello delle strutture edilizie già presenti nell'ambito PCS1".*

- 7) Si ritiene opportuno procedere alla modifica dell'ambito PCS1, stralciando dal perimetro dell'ambito il mappale 2066 (ex 11/b), apportando la modifica richiesta dall'osservante alla tavola C.1.1 del Piano delle Regole e alla tavola B.1.1 del Piano dei Servizi. Sul punto, pertanto, l'osservazione è **ACCOLTA**.



L'osservazione è, pertanto, **PARZIALMENTE ACCOLTA**.

## OSSERVAZIONE N° 10.

### Riepilogo dei contenuti.

L'osservazione critica l'impostazione progettuale del sistema viabilistico di servizio al cosiddetto comparto "Luisago Nord", costituito essenzialmente dai PA 1, 2, 3 e 4. Chiede in particolare che il sistema viabilistico sia rivisto con eliminazione della rotatoria ipotizzata su via Garibaldi, posta a cavallo della proprietà degli osservanti e con studio di ipotesi alternative in vista di una più funzionale distribuzione del traffico per l'intero comparto nord.

### Controdeduzione.

L'alternativa proposta deriva dalla constatazione che la soluzione viabilistica del PRG previgente presentava due principali criticità:

- eccessivi costi di realizzazione;
- eccessivo impatto ambientale e paesistico negli ambiti interessati dalla viabilità, con realizzazione di importanti quote di viabilità in rilevato.

Il PGT ha quindi valutato, tra tutte le alternative disponibili, quella che minimizzava il consumo di suolo e l'inserimento paesistico, con riutilizzo e riqualificazione del sistema viario o poderale esistente. Si ritiene, in questa sede, di riconfermare tale scelta come idonea a perseguire gli obiettivi di funzionalità viaria e compatibilità ambientale e paesistica perseguiti dal PGT.

L'osservazione, pertanto, **NON È ACCOLTA**.

## OSSERVAZIONE N° 11.

### Riepilogo dei contenuti.

In riferimento anche alle limitate dimensioni dell'ambito di trasformazione TR3, l'osservante chiede:

- fermo restando il rapporto di copertura già previsto, l'incremento a 0,8 mq./mq. dell'indice I.f.;
- l'innalzamento dell'altezza massima degli edifici a 10 mt;
- l'introduzione del Permesso di Costruire Convenzionato quale modalità attuativa del TR3

### Controdeduzione.

In considerazione della particolare limitatezza dell'ambito TR3, l'osservazione può essere **ACCOLTA** in riferimento alla richiesta di incremento dell'I.f, che viene portato a 0,8 mq/mq, fermo restando il rapporto di copertura. Viene pertanto modificata la tabella di quantificazione della Scheda dell'ambito di trasformazione TR3 del DdP

In merito alla richiesta di incremento dell'altezza massima, essa può venire solo parzialmente accolta. Infatti l'altezza prevista è già in linea con quella degli altri ambiti produttivi soggetti a pianificazione attuativa. Al fine di consentire un maggior grado di flessibilità esecutiva, si ritiene però di poter **PARZIALMENTE ACCOGLIERE** l'osservazione integrando la Scheda dell'ambito di trasformazione TR3 del DdP con quanto già previsto dall'art. 39 del PdR in merito alla possibilità di deroga dell'altezza massima. Dopo la tabella di quantificazione della Scheda dell'ambito di trasformazione TR3 del DdP è pertanto inserito il seguente nuovo comma: "E ammessa l'altezza di 10,50 mt per funzioni terziario direzionali (o per gli edifici interessati da mix funzionale produttivo/manifatturiero e terziario/direzionale)".

**Non è invece possibile accogliere** il terzo punto, in quanto la LR 12/05 demanda l'attuazione delle aree di trasformazione di cui all'art.8 della stessa LR 12/05 a strumenti di pianificazione attuativa.

L'osservazione è, pertanto, **PARZIALMENTE ACCOLTA**.

Viene di conseguenza modificata la tabella di quantificazione dell'ambito di trasformazione TR3 e aggiunto il nuovo comma dopo la tabella, come di seguito riportato:

Scheda ambito di trasformazione TR3

AMBITO DI TRASFORMAZIONE TR3												
ID DDP	DESTINAZIONI	Superficie territoriale		Superficie fondiaria		Superficie coperta ammessa		S.l.p. ammessa	I.f risultante (mq/mq)		h.max	
TR 3	PRODUTTIVO	3.500,00	mq	3.500,00	mq (1)	1.750,00	mq (2)	<del>1.750,00</del>	mq (2)	<del>0,50</del>	mq/mq	8 m
								2.800,00	mq (2)	0,80	mq/mq	
<b>TOTALI</b>						<b>1.750,00</b>	<b>mq (2)</b>	<del><b>1.750,00</b></del>	<del><b>mq (2)</b></del>	<del><b>0,50</b></del>	<b>mq/mq</b>	
								<b>2.800,00</b>	<b>mq (2)</b>	<b>0,80</b>	<b>mq/mq</b>	

*E ammessa l'altezza di 10,50 mt per funzioni terziario direzionali (o per gli edifici interessati da mix funzionale produttivo/manifatturiero e terziario/direzionale)*

## OSSERVAZIONE N° 12.

### Riepilogo dei contenuti.

L'osservazione evidenzia che le aree di proprietà afferenti ai mappali 1394 e 471 del foglio 9 sono in parte ricomprese nel centro storico e in parte in ambito residenziale a media densità. Evidenziando che i caratteri delle aree di proprietà sono uniformi, l'osservazione chiede che tutte le aree di proprietà siano ricomprese nell'ambito residenziale a media densità normato dall'art. 34 del PdR.

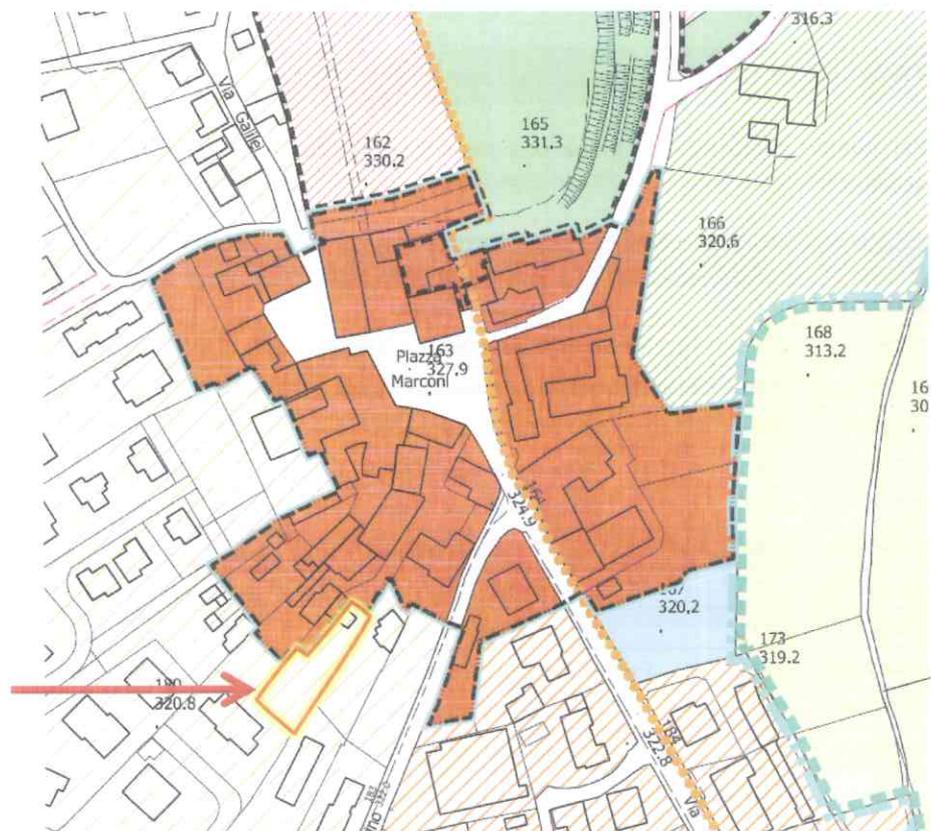
### Controdeduzione.

Preso atto dei contenuti dell'osservazione e delle motivazioni ivi descritte, si ritiene di poter accogliere l'osservazione.

### L'osservazione pertanto è **ACCOLTA**.

Viene corretta la tavola C.1.1 del Piano delle Regole ricomprendendo tutte le aree di proprietà nell'ambito residenziale a media densità normato dall'art. 34 del PdR, coerentemente con le altre aree dell'intorno. Vengono contemporaneamente modificate le tavole C.3.1 e C.3.2 con ridefinizione del perimetro del centro storico, come di seguito esplicitato:

Modifica della  
tavola C.1.1 con  
stralcio delle  
aree dal centro  
storico e  
inclusione negli  
ambiti  
residenziali a  
media densità



Modifica della  
tavola C.3.2 con  
stralcio delle  
aree dal centro  
storico



## TABELLA DI RIEPILOGO

Per quanto sopra esposto viene così riepilogato il quadro delle osservazioni accolte, non accolte o parzialmente accolte.

n. ord.	DATA	PROT	OSSERVANTE	DETERMINAZIONE A SEGUITO DI CONTRODEDUZIONE
1	07/06/2013	3955	Messina Giorgio	PARZIALMENTE ACCOLTA
2	27/06/2013	4552	Dott. Lersa Guido Camillo per Solese S.p.a.	ACCOLTA
3	03/07/2013	4736	Pozzetti Giovannina, Molteni Mario e Molteni Fiorella	NON ACCOLTA
4	08/07/2013	4920	Dalla Zuanna Roberto	NON ACCOLTA
5	09/07/2013	4926	Botta Giuliana per IGEA S.r.l.	ACCOLTA
6	10/07/2013	4948	Sonvico Mario per Multipla S.a.	ACCOLTA
7	10/07/2013	4949	Ortelli Ugo	ACCOLTA
8	11/07/2013	4965	Gebre Jerina per Cipriani Antonio S.r.l.	ACCOLTA
9	12/07/2013	5009	Consorzio Comense Inerti S.p.a.	PARZIALMENTE ACCOLTA
10	12/07/2013	5010	Panzeri Agostino e Consonni Anna Maria	NON ACCOLTA
11	13/07/2013	5029	De Fazio Rocco per BHG srl	PARZIALMENTE ACCOLTA
12	13/07/2013	5050	Cantieri Moderni srl	ACCOLTA

Oltre agli elaborati prescrittivi del regime giuridico dei suoli sopra modificati, verranno coerentemente adeguati alle presenti controdeduzioni anche gli altri elaborati del PGT ad esse connessi (elaborati grafici del Documento di piano, elaborati testuali descrittivi, ecc.).

## B) CONTRODEDUZIONI, ADEGUAMENTI E DETERMINAZIONI RELATIVE AL PARERE PROVINCIALE DI COMPATIBILITA' CON IL PTCP.

In data 11 settembre 2013, con nota prot. 37296, il Servizio Pianificazione Territoriale della Provincia di Como ha trasmesso il parere di compatibilità al PTCP di cui al comma 5 art.13 della LR 12/05.

Ai sensi del comma 7 art.13 della LR 12/05 il Consiglio Comunale "...omissis... *provvede all'adeguamento del documento di piano adottato, nel caso in cui la provincia abbia ravvisato elementi di incompatibilità con le previsioni prevalenti del proprio piano territoriale, o con i limiti di cui all'art.15, comma 5 (individuazione delle aree agricole strategiche – ndr) ovvero ad assumere le definitive determinazioni qualora le osservazioni provinciali riguardino previsioni di carattere orientativo...omissis...*".

Nel presente documento, pertanto, si riepilogano gli elementi prescrittivi od orientativi contenuti del parere provinciale e si determina in merito alle modifiche da apportare agli elaborati del PGT in sede di approvazione finale.

Il Parere di compatibilità al PTCP reso dal competente ufficio provinciale ai sensi del 5° comma art. 13 LR 12/05 è da considerarsi prescrittivo in merito ai seguenti contenuti:

- a) tutela di beni ambientali e paesaggistici in attuazione alle previsioni del Piano Paesaggistico Regionale (comma 2 lett. a) art. 18 LR 12/05);
- b) localizzazione delle infrastrutture riguardanti il sistema della mobilità, qualora detta localizzazione sia sufficientemente puntuale alla scala della pianificazione provinciale (comma 2 lett. b) art. 18 LR 12/05);
- c) individuazione degli ambiti agricoli strategici di cui al comma 4 art.15 LR 12/05 (comma 2 lett. c) art. 18 LR 12/05);
- d) indicazione di opere prioritarie di sistemazione e consolidamento del rischio idrogeologico o sismico (comma 2 lett d) art.18 LR 12/05).

Le ulteriori indicazioni in esso contenute e non riconducibili alle materie sopra elencate devono considerarsi di carattere orientativo.

Nel seguito si relaziona dapprima nel merito delle modifiche connesse ai caratteri prescrittivi nel parere provinciale.

Si procederà poi a controdedurre i contenuti a carattere orientativo del parere nel caso in cui essi non risultino già automaticamente accolti per effetto degli adeguamenti di cui al precedente capoverso.

Nei seguenti paragrafi, inoltre, verranno richiamati, sintetizzandoli, solo i contenuti del parere provinciale che comportano necessità di controdeduzione al parere o di adeguamento del PGT, tralasciando invece le parti del parere che, confermando i profili di compatibilità del PGT con il PTCP, non necessitano di controdeduzione.

### B.1) CONTENUTI PRESCRITTIVI DEL PARERE DI COMPATIBILITA' PROVINCIALE E RELATIVI ADEGUAMENTI O DETERMINAZIONI

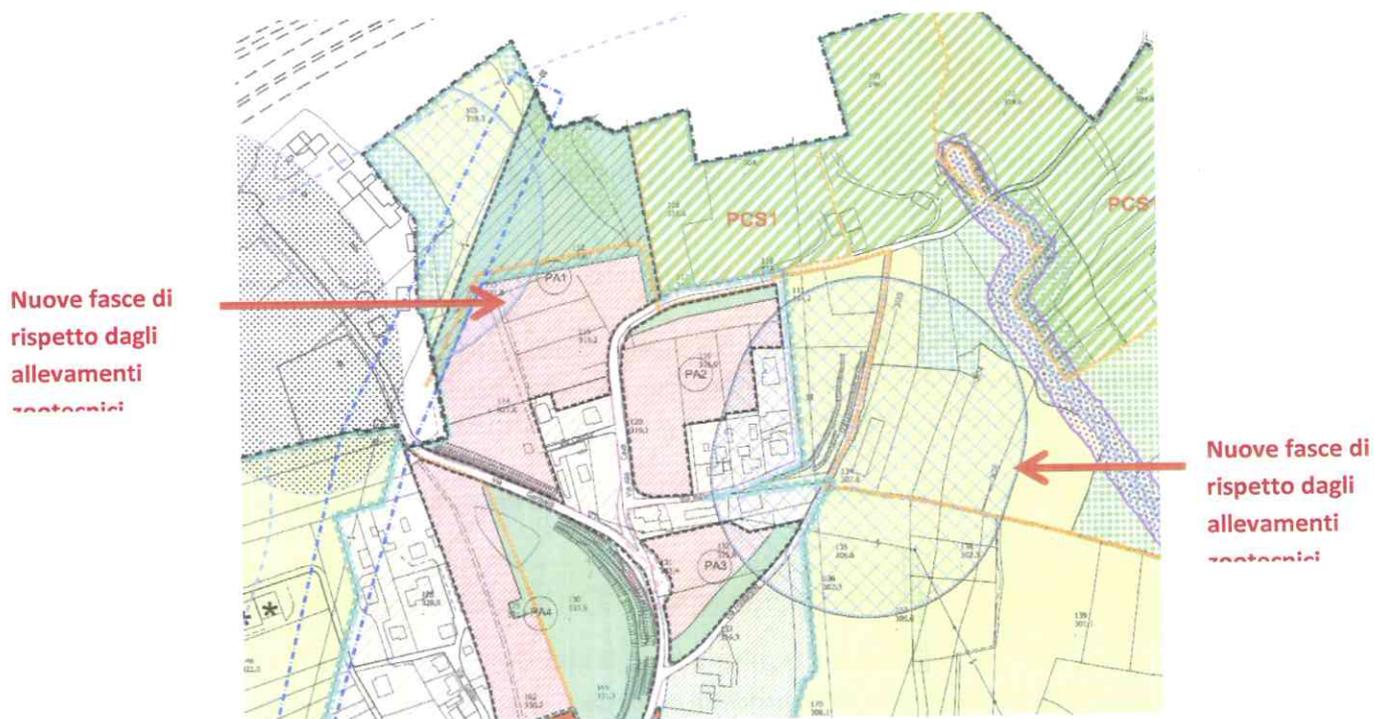
#### 1) Rilievi relativi ad ambiti destinati all'attività agricola (pagg. 8 e 9 del parere provinciale).

Il parere richiamando l'art. 15 del PTCP prescrive che il PGT debba prevedere adeguate distanze per le nuove edificazioni previste in zone contigue alle aree a vocazione agricola in presenza di strutture agricole preesistenti. A tale proposito si suggerisce di utilizzare la medesima distanza prevista per i nuovi insediamenti agricoli rispetto alle altre destinazioni, con un minimo di 100 m.

### Adeguamenti ai sensi del comma 7 art. 13 LR 12/05.

Si prende atto di quanto richiesto dalla Provincia e si procede all'inserimento cartografico, nelle tavole C.1.1 e C.2.1 dei segni grafici delle distanze di rispetto dalle uniche due strutture zootecniche aventi ricadute sul territorio comunale, segnalando che una delle due è esterna al territorio comunale ma posta in prossimità del confine comunale (verso Villaguardia).

Il seguente stralcio grafico descrive le nuove fasce di rispetto introdotte in accoglimento al parere provinciale, con sovrapposizione rispetto alla tavola C.1.1 del PdR adottato.



Viene altresì integrato l'articolo 22 delle NTA del PDR, inserendo un nuovo ultimo comma che recita:

**NTA – PdR – art. 22, ultimo comma – “L’edificazione di nuovi edifici residenziali, laddove ammessa dalle presenti norme, deve comunque avvenire all’esterno delle fasce di rispetto delle strutture zootecniche esistenti indicate dalle tavole C.1.1 e C.1.2 del PdR.”**

### **2) Salvaguardia e valorizzazione del patrimonio storico e artistico (pag. 11 del parere provinciale).**

Il parere provinciale, ai sensi dell'art. 18 delle norme del PTCP, prescrive di individuare le aree di rispetto attorno ai beni di valore storico-culturale, inseriti in contesti non edificati, in relazione al valore intrinseco di tali beni, al rapporto morfologico con il paesaggio circostante ed ai criteri di visibilità e fruibilità controllata, vietando nuove edificazioni all'interno di tali aree di rispetto. Il parere suggerisce, come elemento minimale, di fare coincidere tale area di rispetto almeno con le pertinenze degli edifici tutelati.

### Controdeduzioni.

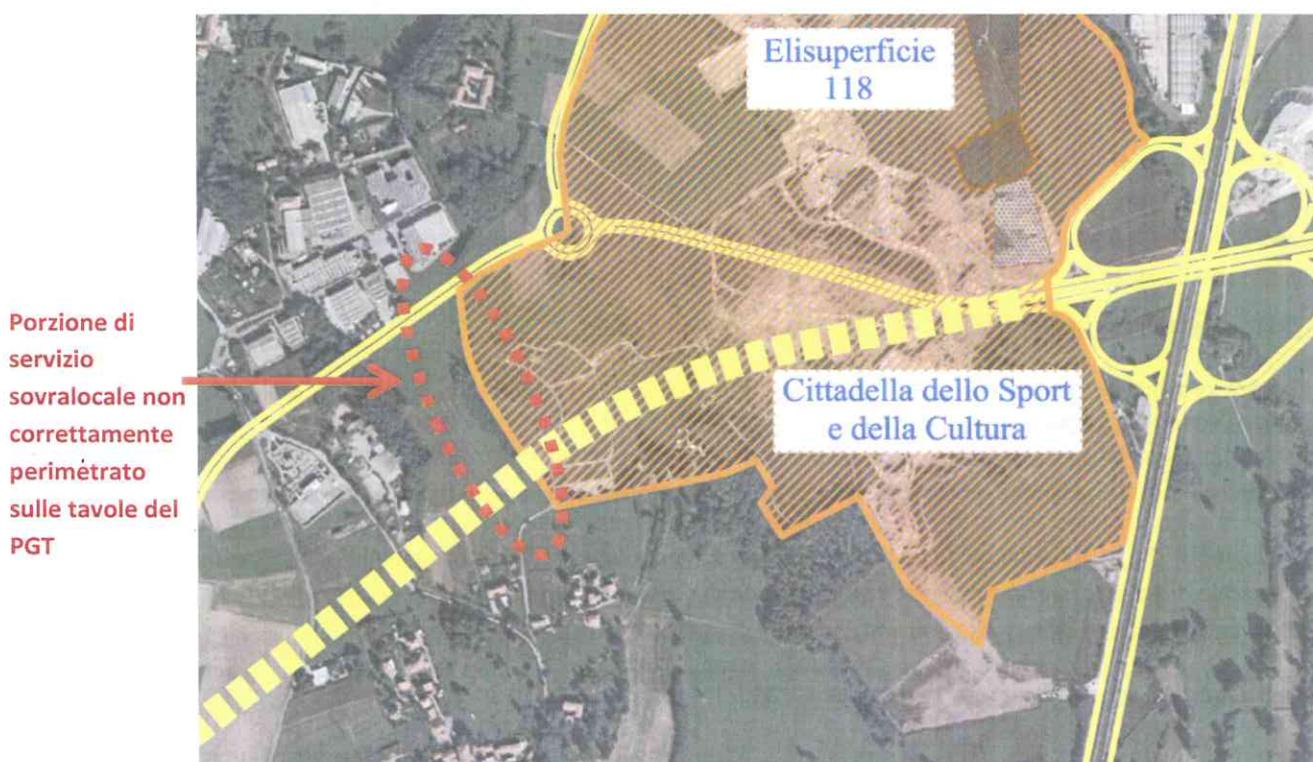
Si prende atto di quanto indicato dal parere provinciale. Sul territorio comunale, tuttavia, non risultano presenti edifici oggetto di vincoli architettonici ai sensi del D.Lgs 42/2004. Non si procede quindi ad alcuna integrazione grafica e normativa.

### 3) Rilievi relativi alle previsioni dell'area Urbana di Como (pag. 11 del parere provinciale).

Il parere provinciale evidenzia una difformità di perimetrazione dell'ambito sovracomunale della "Cittadella dello Sport e della Cultura" di cui all'art. 35 del PTCP rispetto a quanto contenuto nella tavola C2 del PTCP (area urbana di Como).

### Adeguamenti ai sensi del comma 7 art. 13 LR 12/05.

Si prende atto che la perimetrazione riportata dagli elaborati del PGT differisce leggermente, nel confine occidentale, dal perimetro della "Cittadella dello sport e della Cultura" di cui all'art. 35 del PTCP definito dalla tavola C2 – area urbana di Como – del PTCP. Si provvede pertanto all'adeguamento cartografico, che comporta una modifica delle tavole C.1.1 del PdR E B.1.1 del PdS (entrambe conformative rispetto al regime giuridico dei suoli) nonché della tavola A.3.1 del Documento di Piano.



Deve essere evidenziato che il perimetro occidentale dell'ambito PCS1 coincideva, nel PGT adottato, con il perimetro della Cittadella dello Sport e della Cultura. Considerato che nessuna osservazione è stata avanzata dagli aventi titolo del comparto PCS1 circa l'eventuale erronea perimetrazione del comparto golfistico in questa zona, si ritiene utile, in questa sede, non modificare il perimetro del comparto PCS1. Ne deriva, sulle tavole A.3.1 del DdP, B.1.1 del PdS e C.1.1 del PdR, una ripermimetrazione dell'ambito della Cittadella dello Sport e della Cultura leggermente più ampia di quella indicata (pur a scala notevolmente inferiore) dal PTCP, con conseguente piena compatibilità con la funzione sovracomunale e pieno rispetto delle prerogative della proprietà dell'ambito PCS1. Deve essere poi conseguentemente modificato in diminuzione, sulla tavola C.1.1 del PdR, il perimetro dell'adiacente PA1, restando

comunque inalterate le quantità insediabili. Vengono conseguentemente modificate tutte le tabelle di quantificazione relative al PA1 contenute nei diversi elaborati del PGT. Si dà comunque atto che tale modifica non comporta modifica dei dati di sostenibilità del PGT, restando invariate le quantità di abitanti insediabili e la conformazione delle aree appartenenti alla rete ecologica provinciale. La modifica peraltro comporta una leggera riduzione del perimetro del Tessuto urbano consolidato, con riformulazione di tutti gli indicatori di piano ad esso collegati.

**Evidenziazione della correzione del perimetro della Cittadella dello Sport e della Cultura e del PA1 sulla tavola C.1.1 del PDR. Identica correzione viene effettuata sulle tavole B.1.1 del PdS e A.3.1 del DdP**



#### **4) Rilievi relativi alla viabilità (pagg. 11 e 12 del parere provinciale).**

Il parere provinciale ricorda che il PGT di Luisago è soggetto alla verifica di compatibilità regionale a seguito della presenza di infrastrutture programmate di livello regionale.

Esso segnala poi che la rappresentazione delle fasce di rispetto stradale appare incompleta sulle tavole C.1.1 e C.1.2.

Per gli ambiti TR1 e TR2 si segnala che dovranno essere concordate con il Settore Viabilità della Provincia di Como, sia le modalità di accesso, sia le caratteristiche dimensionali e costruttive delle intersezioni previste lungo la SP28, le quali in ogni caso dovranno rispettare i dettami previsti dalla DGR 27.09.2006 n.8/3219

#### **Adeguamenti ai sensi del comma 7 art. 13 LR 12/05.**

Il Comune di Luisago ha proceduto a sottoporre a parere di compatibilità Regionale con il PTR il PGT adottato, con esito positivo. Si dà conto nell'apposito capitolo relativo alla compatibilità con il PTR delle ulteriori eventuali controdeduzioni.

Le fasce di rispetto sono già indicate dagli elaborati del PdR. Se ne riconferma quindi l'individuazione.

Le schede degli ambiti di trasformazione indicano già la necessità che gli interventi viari e di accesso dalla viabilità provinciale siano concordati con la Provincia. Sul punto, pertanto, non occorrerebbe alcuna modifica. Tali indicazioni vengono però ulteriormente articolate e specificate per l'ambito TR1, che consente l'insediamento di medie superfici di vendita maggiori di 800 mq di SV, in accoglimento a quanto richiesto dalla provincia sul sistema distributivo (vedasi

punto seguente) e a quanto omologamente richiesto dal parere regionale di compatibilità regionale. Pertanto nella scheda dell'ambito di trasformazione TR1 viene inserita la seguente prescrizione, che sostituisce le indicazioni ivi già presenti sul tema:

Scheda ambito TR1 – nuovo comma sostitutivo del precedente in merito alle autorizzazioni provinciali – ***“L’istanza per l’approvazione del Piano attuativo per l’insediamento di medie superfici di vendita superiori a 800 mq, laddove ne sia ammesso l’insediamento, dovrà ottenere la preventiva validazione da parte della Provincia di Como dello studio di impatto del traffico da redigersi secondo le modalità richiamate nella Relazione del Quadro progettuale del DdP (capitolo 5.5), nonché della stessa configurazione progettuale dei singoli accessi ai comparti. L’insediamento delle attività commerciali in media superficie di vendita è sempre soggetto al rispetto dei criteri di insediamento delle medie superfici di vendita individuati dalla regolamentazione comunale vigente ai sensi del comma 3 art.8 D.Lgs 114/98”.***

#### **5) Rilievi relativi al sistema distributivo commerciale (pagg. 12 e 13 del parere provinciale).**

Il parere provinciale segnala che, al fine di non incorrere in scorrette interpretazioni, occorre specificare che le due medie strutture previste (come possibili) nell'ambito TR1 abbiano servizi e parcheggi esclusivi, con accessi di ingresso ed uscita esclusivamente indipendenti l'una dall'altra.

Inoltre segnala che ai sensi dell'art.56 comma 4 del PTCP le attività commerciali con superfici di vendita superiori a 800 mq devono trovare validazione attraverso idonei approfondimenti in sede di impatto viabilistico con analisi di traffico e risoluzione dell'accessibilità diretta alla nuova struttura.

#### **Adeguamenti ai sensi del comma 7 art. 13 LR 12/05.**

Nella scheda dell'ambito di trasformazione TR1 è già inserita l'indicazione che l'insediamento delle 2 MSV non possa assimilarsi ad una GSV. Appare opportuno, al fine di meglio specificare tale indicazione, inserire quanto richiesto dalla Provincia in merito alla realizzazione di servizi, parcheggi, accessi e uscite esclusive per ogni MSV. Nella scheda dell'area TR1 viene pertanto inserito il nuovo seguente comma:

Scheda ambito TR1 – nuovo comma inserito - ***“Le due nuove medie strutture di vendita non dovranno costituire l’insediamento di fatto di una Grande superficie di vendita. A tal fine le due medie strutture di vendita, laddove realizzate, dovranno avere servizi, parcheggi, accessi e uscite esclusive per ogni MSV”.***

Per quanto riguarda la normativa di cui all'art. 56 del PTCP, si segnala che essa è già contenuta nelle NTA di tutti i comparti del PdR ove è ammesso l'insediamento di attività commerciali superiori a 800 mq (art. 37, 41, 42 e 43 delle NTA del PdR). Agli articoli 38 e 39 sono anche normati casi da sottoporre ad analisi (fissate dalla delibera comunale che detta i criteri di insediamento delle MSV) per superfici inferiori agli 800 mq. In tali articoli non si procede quindi ad ulteriori integrazioni.

Anche in riferimento a quanto richiesto dal parere di compatibilità Regionale al PTR, appare quindi opportuno specificare meglio le disposizioni già presenti negli art. 37, 41, 42 e 43, sostituendo l'ultimo comma di tali articoli con la seguente formulazione:

Artt. 37, 41, 42 e 43 – ultimo comma in sostituzione della precedente formulazione – ***“L’istanza per l’approvazione del Piano attuativo o per il rilascio del permesso di costruire per l’insediamento di medie superfici di vendita superiori a 800 mq, laddove ne sia ammesso l’insediamento, dovrà ottenere la preventiva validazione da parte della Provincia di Como dello studio di impatto del traffico da redigersi secondo le modalità richiamate nella Relazione del Quadro progettuale del DdP (capitolo 5.5), nonché della stessa configurazione progettuale dei singoli accessi ai***

*comparti. L'insediamento delle attività commerciali in media superficie di vendita è sempre soggetto al rispetto dei criteri di insediamento delle medie superfici di vendita individuati dalla regolamentazione comunale vigente ai sensi del comma 3 art.8 D.Lgs 114/98".*

**6) Ambito 1 (pag. 14 del parere provinciale).**

Il parere della Provincia prende atto delle riduzioni areali e di volumetria apportate all'ambito del PA1, ritenendolo quindi compatibile con il PTCP.

Il parere della Provincia auspica però un'ulteriore riduzione dell'ambito, con possibile spostamento del limite superiore verso sud. Il parere fa poi presente che ad est dell'ambito, oltre il confine comunale, è presente un insediamento zootecnico per il quale devono essere prescritte le distanze di rispetto già indicate al precedente punto 1.

**Determinazioni ai sensi del comma 7 art. 13 LR 12/05 e modifiche conseguenti al PGT.**

Si prende atto del parere di compatibilità espresso per l'ambito a seguito delle modifiche apportate dopo la 2<sup>a</sup> conferenza di VAS e contenute nel PGT adottato.

A fronte di tale determinazione e alla luce delle ulteriori limitazioni insistenti sull'ambito a seguito dell'individuazione delle fasce di rispetto dall'azienda zootecnica posta ad ovest del confine comunale in recepimento al parere provinciale (disposizioni prescrittive di cui al punto 1.2 del provvedimento provinciale) l'Amministrazione Comunale ritiene eccessivamente penalizzante operare un'ulteriore riduzione dell'ambito, che pertanto viene riconfermato nella perimetrazione e conformazione adottata.

**7) Ambito 3 (pag. 14 del parere provinciale).**

Il parere della Provincia prende atto delle riduzioni areali e di volumetria apportate all'ambito del PA3, ritenendolo quindi compatibile con il PTCP.

Il parere della Provincia segnala poi che ad ovest dell'ambito è presente un insediamento zootecnico per il quale devono essere prescritte le distanze di rispetto già indicate al precedente punto 1.

**Determinazioni ai sensi del comma 7 art. 13 LR 12/05 e modifiche conseguenti al PGT.**

Si prende atto del parere di compatibilità espresso per l'ambito a seguito delle modifiche apportate dopo la 2<sup>a</sup> conferenza di VAS e contenute nel PGT adottato.

L'individuazione delle fasce di rispetto è poi stata operata come indicato nei paragrafi precedenti, in recepimento al contenuto del parere provinciale (disposizioni prescrittive di cui al punto 1.2 del provvedimento provinciale).

**7) Sistema Informativo Territoriale (SIT) (pag. 14 del parere provinciale).**

Il parere della Provincia ricorda che è di fondamentale importanza che il Comune restituisca alla Provincia gli strati informativi del PGT debitamente compilati.

**Determinazioni ai sensi del comma 7 art. 13 LR 12/05 e modifiche conseguenti al PGT.**

A seguito di approvazione definitiva del PGT e prima della pubblicazione sul BURL saranno inviati alla provincia gli strati informativi debitamente compilati che saranno poi validati dagli uffici provinciali competenti.

## **B.2) CONTENUTI ORIENTATIVI E DI INDIRIZZO DEL PARERE DI COMPATIBILITA' PROVINCIALE E RELATIVE DETERMINAZIONI FINALI**

Gli elementi orientativi indicati dal parere (viabilità, ambito 1 e ambito 3 – pagg. 16 e 17 del parere provinciale) sono già stati controdedotti nel paragrafo precedente con eventuale modifica, in adeguamento, del PGT.

## **C) CONTRODEDUZIONI, ADEGUAMENTI E DETERMINAZIONI RELATIVE AL PARERE REGIONALE DI COMPATIBILITA' CON IL PTR.**

### **Riepilogo dei contenuti.**

Con DGR X/586 del 2 agosto 2013 la Regione Lombardia ha formulato il parere per la verifica di coerenza con il PTR ovvero all'accertamento della rispondenza generale del PGT con il sistema degli obiettivi del PTR e le previsioni costituenti gli obiettivi prioritari di interesse regionale e sovraregionale, come previsto dall'art.20 comma 6 della LR12/05.

La trasmissione in Regione e la conseguente verifica di compatibilità prevista dall'art.13 comma 8 della LR12/05 è stata determinata dalla presenza dell'obiettivo prioritario di interesse regionale e sovraregionale costituito dall'"Autostrada regionale Varese-Como-Lecco (tratta Varese-Como)".

I contenuti relativi alla verifica di cui all'art.13 comma 8 LR12/05 (Autostrada regionale) assumono carattere prescrittivo, mentre i contenuti relativi al PTR assumono carattere orientativo.

In questo documento si procede quindi alla controdeduzione dei due temi separatamente.

### **1.1) Sintesi dei contenuti orientativi successivi alla verifica di coerenza del PGT rispetto al PTR.**

Il parere di compatibilità regionale compie, nella sua parte iniziale (pagg. da 1 a 12) un'ampia disamina dei contenuti del PGT.

In prima istanza il parere segnala la necessità che sia operato un confronto diretto ed esplicito tra gli obiettivi previsti dal Piano comunale e quelli del sistema territoriale di riferimento, individuando le azioni attuative necessarie al loro raggiungimento.

Successivamente il parere elenca, in chiusura, gli elementi utili a rendere il PGT più in linea con gli orientamenti condivisi e promossi dal PTR. Essi sono di seguito sintetizzati:

- a) stimare con maggiore precisione il fabbisogno abitativo sulla base di analisi demografiche e del trend demografico conseguentemente ipotizzabile. A tale proposito si devono integrare le previsioni insediative generate dagli ambiti di trasformazione con quelli derivanti dal TUC (interventi di trasformazione o di saturazione di eventuali lotti liberi, nonchè stima degli abitanti generati dai PII, approvati o in itinere);
- b) prevedere un sistema di monitoraggio per accompagnare l'attuazione del Piano e per consentire la verifica del rispetto degli obiettivi proposti, nonchè per definire misure atte alla verifica periodica del corretto dimensionamento delle espansioni rispetto all'evoluzione dei fabbisogni;
- c) predisporre uno strumento normativo che definisca criteri di priorità, al fine di privilegiare le aree di trasformazione, disincentivando l'attuazione di quelle che comportano consumo di suolo e/o sfrangiamenti urbani o eccessiva frammentazione del territorio rurale e della struttura verde ad alto valore paesaggistico;
- d) identificare il perimetro del TUC in base agli indirizzi della LR 12/05, ovvero ricomprendendo gli ambiti nei quali è già avvenuta l'edificazione ed eventualmente anche limitate aree libere intercluse e di completamento;

- e) valutare l'opportunità di rafforzare l'obiettivo tendente alla valorizzazione del patrimonio storico esistente, eventualmente anche attraverso forme di incentivazione previste dall'art. 11, c.5 LR 12/05;
- f) individuare, ai sensi della DGR 8757/08 "Linee guida per la maggiorazione del contributo di costruzione per il finanziamento di interventi estensivi delle superfici forestali", le aree dove attuare interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità attraverso l'utilizzo delle risorse finanziarie derivanti dall'applicazione del comma 2 bis dell'art.43 della LR 12/05 in merito alla maggiorazione del contributo di costruzione per interventi ricadenti in aree agricole allo stato di fatto, e che tale contributo deve essere utilizzato per interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità;
- g) individuare puntualmente e disciplinare le singole aree dismesse, le aree degradate e gli ambiti da riqualificare presenti nei territori comunali, anche al fine di incentivare interventi di riuso del territorio comunale;
- h) integrare le norme tecniche del Documento di Piano con le Linee guida per la progettazione paesaggistica di reti tecnologiche e impianti di produzione energetica – DGR 10974/09;

Per quanto attiene la componente geologica del PGT si riporta il parere espresso dalla Struttura Pianificazione e Programmazione interventi per l'assetto idrogeologico, trasmesso al Comune con nota separata. Per la trattazione sul punto si rimanda allo specifico capitolo del presente documento.

**Determinazioni ai sensi del comma 7 art. 13 LR 12/05 e modifiche conseguenti al PGT.**

Si prende atto della richiesta di integrare il DdP con un'apposita sezione di verifica di rispondenza tra obiettivi generali del PTR e specifici per il Sistema Territoriale di appartenenza con gli obiettivi e le azioni del PGT. Al fine di rispondere positivamente a tale richiesta viene opportunamente integrato il capitolo 5.8 della relazione progettuale del DdP. In allegato si riporta la formulazione del nuovo capitolo, così come integrato.

Per quanto riguarda gli ulteriori elementi precedentemente sintetizzati nei capilettera da a) ad h) si controdeduce nel seguito utilizzando gli identici capilettera:

- a) nel PGT adottato è stato effettuato uno specifico confronto tra l'entità della popolazione insediabile e le stime di evoluzione demografica elaborate, per tutti i comuni della Lombardia, da Éupolis Lombardia (Sistema Informativo Enti Locali -SISEL) ovvero l'istituto superiore di ricerca e statistica della regione. Ciò ha consentito, nel capitolo 6.1 della relazione progettuale, di verificare il grado di coerenza tra stime di evoluzione demografica comunale (rapportate alle date di vigenza del PGT) e capacità insediativa del Piano. Il grado di coerenza è risultato pieno, come indicato nel capitolo, confrontando il dato di capacità insediativa massima (3017 abitanti a saturazione del PGT), con i dati di evoluzione futura della popolazione riassunti nella seguente tabella presente nel capitolo 6.1 della Relazione:

	<b>Ipotesi 1</b>	<b>Ipotesi 2</b>	<b>Ipotesi 3</b>	<b>Ipotesi 4</b>
<b>Popolazione al 2010</b>	2750	2751	2760	2760
<b>Popolazione al 2013</b>	2883	2890	2903	2909
<b>Popolazione al 2015</b>	2972	2982	2999	3008
<b>Popolazione al 2018</b>	3010	3033	3044	3064
<b>Popolazione al 2020</b>	3036	3067	3074	3101

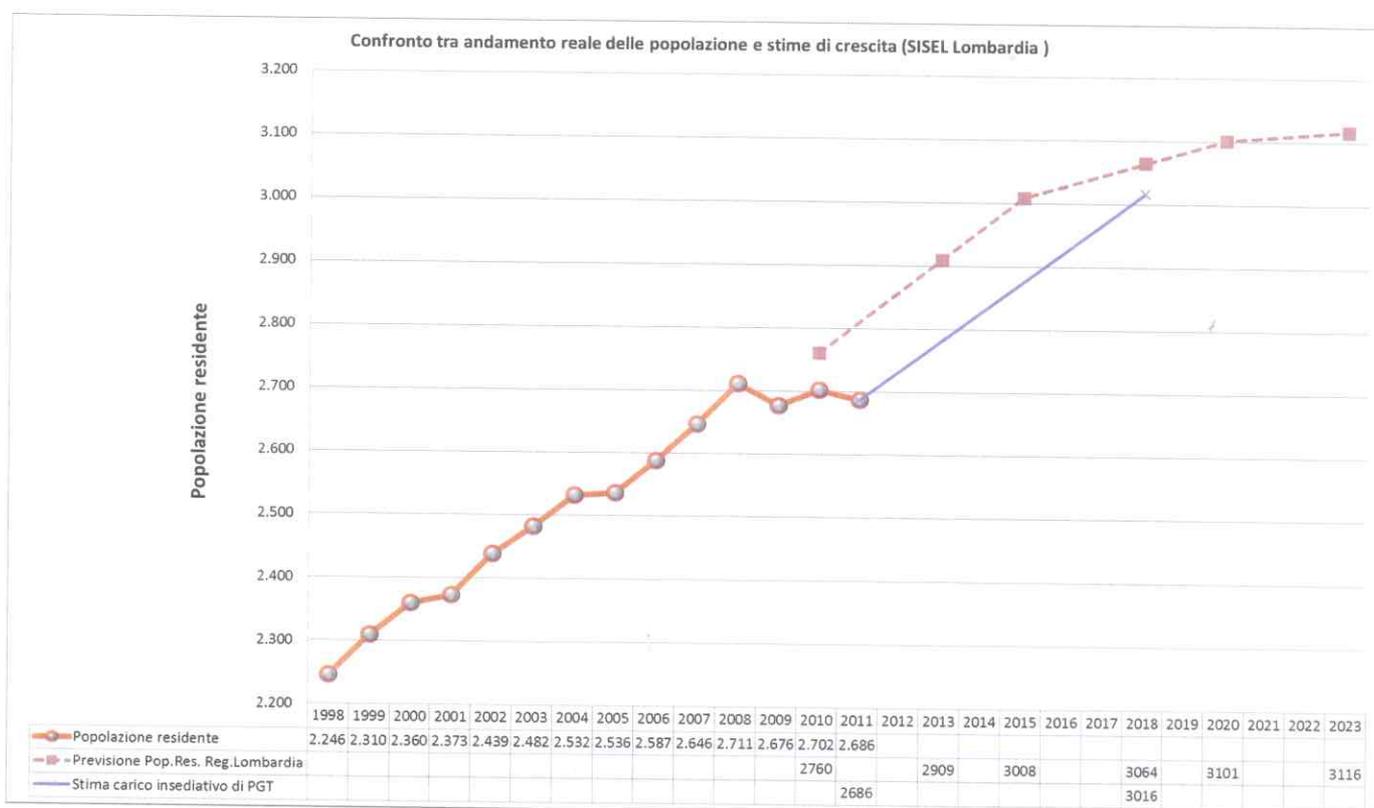
Valori SISEL

Valori estrapolati

Estrapolazione stime andamento popolazione SISEL nel periodo 2013-2018

Il grado di coerenza tra stime demografiche e capacità insediativa del piano può essere meglio evidenziato dal grafico di seguito riportato.

Si aggiunga poi che la relazione di analisi del DdP individua quale elemento costitutivo della domanda abitativa non tanto l'andamento della popolazione, quanto il più che proporzionale incremento del numero di famiglie riscontrabile su base ultradecennale. Si ritiene pertanto che le analisi del PGT non necessitino di ulteriori approfondimenti ed integrazioni, essendo sufficientemente formulate e approfondite.



Per quanto riguarda le modalità di calcolo della capacità insediativa si sottolinea che, sempre nel capitolo 6.1 della relazione progettuale, sono già stati considerati tutti gli apporti delle aree libere interne al TUC e ricondotte alla regolamentazione del PDR. Oltre a quelle indicate nella relazione non sono presenti ulteriori aree libere in grado di determinare un reale incremento di peso insediativo. Eventuali ulteriori aree libere o residuali porzioni di capacità volumetrica dei singoli lotti, così come le possibilità di riutilizzo dei sottotetti, sono perlopiù destinate al soddisfacimento di fabbisogni familiari pregressi o insorgenti, legate peraltro alla tipologia edilizia prevalente uni o bifamiliare, e pertanto non destinate all'insediamento di nuovi nuclei familiari ( e quindi di abitanti). Sul punto si ritiene quindi di dover confermare la correttezza delle valutazioni del PGT, senza necessità di dover procedere ad ulteriori approfondimenti.

- b) Il Rapporto Ambientale individua compiutamente il sistema di monitoraggio del Piano, la cui validità è da considerarsi anche in relazione alle reali capacità operative (in termini di risorse disponibili e di possibilità gestionali) date dalla limitata dimensione del comune. Tale sistema di monitoraggio, sottoposto alla valutazione di VAS, è stato ritenuto corretto e sufficiente anche dagli enti intervenuti in sede di 2^ conferenza di VAS. Pertanto anche sul punto non si ritiene necessario procedere ad un'ulteriore definizione del sistema di monitoraggio già individuato;

- c) Il disegno di Piano, sia in relazione al Tessuto urbano consolidato sia in relazione alle aree di trasformazione, definisce un sistema urbano compatto, in cui il tema degli sfrangiamenti del tessuto urbano appare risolto. Proprio a seguito di tale caratteristica il PGT afferisce nuove aree alla Rete Ecologica Provinciale, come risulta anche dalle risultanze del parere di compatibilità provinciale al PTCP. Nel controdurre la richiesta regionale l'Amministrazione Comunale ribadisce la validità del disegno urbano individuato e si ritiene quindi di non dover predisporre ulteriori apparati normativi per l'individuazione di priorità di intervento;
- d) Si ritiene che il TUC sia stato correttamente individuato, anche alla luce della pianificazione pregressa e delle indicazioni del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale. Non si ritiene, sul punto, di dover operare una sua ridefinizione;
- e) l'obiettivo di riqualificazione del patrimonio storico è perseguito attraverso la pianificazione di dettaglio del centro storico, con individuazione di modalità attuative particolareggiate e dirette che consentono un'efficace possibilità di riqualificazione del patrimonio storico presente. Anche sul punto, pertanto, si ritiene di dover confermare l'impostazione del PGT adottato;
- f) si concorda con quanto richiesto dalla Regione. Al fine di predisporre strumenti operativi utili all'applicazione di quanto richiesto, viene allegata alla strumentazione del DdP una nuova tavola di progetto (tavola A.3.5 – aree agricole nello stato di fatto) con individuazione delle aree agricole nello stato di fatto al 14 marzo 2008, (data di entrata in vigore del provvedimento regionale), redatta sulla base della banca dati regionale (Geoportale Lombardia) depurata da incongruenze rispetto allo stato di fatto reale. In secondo luogo vengono individuate, sempre sulla tavola A.3.5 le aree sulle quali fare confluire i finanziamenti per gli *interventi forestali di rilevanza ecologica e di incremento della naturalità*. Il recepimento di quanto richiesto dalla regione comporta anche l'inserimento, nel DdP, di un nuovo articolo 12 così strutturato:

**NTA DdP**

**ART.12- EDIFICAZIONE IN AREE AGRICOLE NELLO STATO DI FATTO (ART.43 COMMA 2 BIS, 2 BIS 1)**

**Ai sensi dell'art.43 comma 2 bis della LR 12/05, gli interventi di nuova edificazione che sottraggono superfici agricole nello stato di fatto sono assoggettati ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione del 5%, da destinare obbligatoriamente a interventi forestali di rilevanza ecologica e di incremento della naturalità.**

**La tavola A.3.5 individua, a tal fine, le aree agricole nello stato di fatto alla data del 14 marzo 2008 e le aree oggetto di possibili interventi forestali di rilevanza ecologica e di incremento della naturalità.**

**Tali aree corrispondono alle aree pubbliche o da acquisire al patrimonio pubblico con funzione potenziale di equilibrio ambientale complessivo.**

- g) A seguito di quanto richiesto dalla Regione in merito alle aree dismesse si sono incrociate le informazioni disponibili presso il Comune con quelle della banca dati regionale (Geoportale). Sulla base di questa verifica è risultato che tutte le aree dismesse risultanti dalla banca dati regionale sono localizzate nell'area industriale posta tra la ex SS 35 e il Comune di Casnate con Besnate. Alcune di esse sono già state oggetto di PII (produttivo/terziario/commerciale) vigenti, mentre per le altre il PGT ha già previsto opportune possibilità di riqualificazione e recupero all'interno dell'apparato normativo del PdR. Non è pertanto necessario procedere ad un ulteriore integrazione del PGT.
- h) Si recepisce quanto indicato dalla Regione. A tal fine il penultimo comma dell'art. 8 delle norme di attuazione del DdP viene integrato come di seguito evidenziato:

**NTA DDP – penultimo comma art. 8**

Costituiscono riferimento per la progettazione degli interventi di mitigazione e corretto inserimento paesaggistico i seguenti documenti:

- DGR 6/48748 del 29/02/2000 “*Quaderno opere tipo di ingegneria naturalistica*”
- Allegato alla DGR 16039 del 16/01/2004, “*La valorizzazione delle aree verdi*”,
- DGR 9/2727 del 22/12/2011 “*linee guida per il governo del territorio – paesaggi periurbani*”
- **DGR 10974/09 “*Linee guida per la progettazione paesaggistica di reti tecnologiche e impianti di produzione energetica*”**

**2.1) Sintesi dei contenuti della verifica di assunzione degli obiettivi prioritari infrastrutturali di interesse regionale – parere espresso dalla DG Infrastrutture e Mobilità.**

La Regione prende atto che il PGT recepisce correttamente le opere sovraordinate. Non sussistono pertanto osservazioni sul tema.

In considerazione delle possibilità di insediamento commerciale ammesso sulla SP 28 nonché sulla ex SS35, la Regione prescrive l’obbligo di preventiva validazione, da parte della Provincia di Como, dello studio di impatto del traffico da redigersi secondo le modalità richiamate nella Relazione del Quadro progettuale del DdP (pag.37), nonché della stessa configurazione progettuale dei singoli accessi ai comparti.

In merito ai rispetti da riservarsi rispetto al cono di decollo dall’eliporto di Villaguardia si prescrive che l’art. 57.4 delle NTA del PDR sia integrato con il richiamo alla rispondenza di quanto previsto dal Regolamento ENAC del 20.10.2011 e s.m.i. per la costruzione e l’esercizio di eliporti.

**Determinazioni ai sensi del comma 7 art. 13 LR 12/05 e modifiche conseguenti al PGT.**

Quanto richiesto dal parere regionale, in merito alla necessaria validazione degli studi di impatto viabilistico e delle modalità di accesso per le nuove medie strutture di vendita (in riferimento a SP 28 e ex SS35), viene introdotto nella normativa del PGT anche per effetto di quanto già determinato ai punti 4 e 5 di controdeduzione al parere di compatibilità provinciale al PTCP. A tali controdeduzioni si rimanda per la trattazione completa del tema, che si intende qui richiamato quale parte integrante e sostanziale della presente controdeduzione..

In merito a quanto richiesto rispetto all’eliporto di Villaguardia, l’art. 57.4 del PdR viene integrato con l’aggiunta del seguente ultimo comma:

NTA – Pdr – nuovo ultimo comma art. 57.4:

***“Ogni intervento di trasformazione del suolo o di edificazione posto all’interno o in prossimità della fascia di rispetto dell’eliporto è soggetto al rispetto del Regolamento ENAC del 20.10.2011 e s.m.i. per la costruzione ed esercizio di eliporti, che costituisce fonte normativa prevalente a tutti gli effetti in caso di incongruità con la trasposizione cartografica del vincolo.”.***

## D) CONTRODEDUZIONI AI PARERI PERVENUTI DA PARTE DI ALTRI ENTI (ASL E ARPA).

### D.1) PARERE ASL COMO – REGIONE LOMBARDIA – PROT N. 41250 IN DATA 11 GIUGNO 2013, PERVENUTO IN DATA 14 GIUGNO 2013, PROT 4150.

#### Riepilogo dei contenuti.

##### a) Localizzazione aree destinate ad impianti tecnologici:

In riferimento all'area di trasformazione TR1 viene segnalata la necessità di verificare la salubrità del suolo in relazione alla destinazione commerciale dell'area.

Il parere richiede poi la localizzazione delle stazioni radio base presenti sul territorio comunale e l'indicazione delle relative fasce di rispetto.

##### b) Localizzazione aree destinate a cimiteri e relative fasce di rispetto

Il parere indica che dovrà essere elaborato piano cimiteriale ai sensi del Regolamento Regionale n° 6/2004.

##### c) Individuazione zone filtro con riferimento alla compatibilità a diverse destinazioni

Al fine di evitare problematiche igienico-sanitarie alla collettività si ritiene opportuno individuare zone filtro tra aree a destinazione diversa.

#### Controdeduzione.

##### a) Localizzazione aree destinate ad impianti tecnologici:

La verifica della salubrità del suolo costituisce elemento inderogabile, ai sensi del D.Lgs 152/06 per le aree interessate dall'ambito TR1 e per tutti gli ambiti soggetti a trasformazione urbanistica laddove le precedenti condizioni di utilizzo determinino una condizione di rischio potenziale (aree dismesse di precedenti impianti industriali, aree degradate, ecc.). In quanto elemento inderogabile della normativa esso si intende come acquisito ex-ante e non determina necessità di integrazione/modifica degli elaborati del PGT.

La localizzazione delle stazioni radio base presenti sul territorio comunale è concentrata nell'area comunale di via Saragat, in sommità alla torre dell'acquedotto comunale. Il PGT non prevede, di fatto, una modifica di uso del suolo nell'areale delle antenne rispetto al quadro delle autorizzazioni rilasciate da ARPA, e pertanto si deve ritenere che l'assetto urbanistico, nello stato di fatto e del PGT, non interferisca con le fasce di rispetto individuate negli elaborati autorizzativi di ARPA. La conformazione delle fasce di rispetto è peraltro dato noto all'ARPA. Non si ritiene pertanto di dover integrare gli elaborati del PGT.

##### b) Localizzazione aree destinate a cimiteri e relative fasce di rispetto

Il piano cimiteriale esula dagli atti del PGT, anche alla luce della riconferma, nel PGT, di tutte le previgenti fasce di rispetto cimiteriale. Non si ritiene pertanto che debbano essere integrati gli atti del PGT.

##### c) Individuazione zone filtro con riferimento alla compatibilità a diverse destinazioni

Le nuove aree di trasformazione, per conformazione o destinazione d'uso, non pongono problemi di interferenza con aree limitrofe a diversa destinazione. All'interno del tessuto urbano consolidato il PGT riconferma la struttura dello stato di fatto del tessuto urbano consolidato e non è possibile individuare zone filtro se non a fronte di conseguenti forti limitazioni sulle possibilità d'uso degli immobili e delle strutture in funzione sul territorio comunale. Non si ritiene pertanto necessario o possibile modificare gli atti del PGT nel senso richiesto.

**D.2) PARERE ARPA LOMBARDIA – PROT N. 377/12/MVA RICEVUTO IN DATA 26 GIUGNO 2013, PROT 4512.**

**Riepilogo dei contenuti.**

Il parere sembra riferito agli ambiti di trasformazione TR1, TR2 e TR3. Rispetto ad essi elenca le seguenti questioni

**a) Salubrità dei suoli**

Il parere segnala, con particolare riferimento agli ambiti di trasformazione, che durante le opere di riqualificazione o trasformazione, la necessità che venga accertata la potenziale insalubrità del suolo attraverso idonea proposta di Piano di Indagine Ambientale preliminare, finalizzato a verificare la salubrità del suolo e sottosuolo, ai fini del giudizio di risanamento, di cui al punto 3.2.1 del RLI. Detta proposta dovrà essere valutata preventivamente da ARPA.

**b) Miglioramento della qualità dell'aria, nel tempo, sul territorio comunale**

Il parere ricorda che l'autorità competente deve dare evidenza, nel Documento di Piano, delle azioni tese a migliorare la qualità dell'aria, anche con riferimento all'apparato normativo di riferimento.

**c) Rispetto del RLI in merito a distanze da insediamenti agricoli zootecnici o da allevamenti animali**

Il parere indica la necessità del rispetto del RLI (Titolo III, art. 3.10.6, 3.10.7 e 3.10.9) relativamente alle distanze da mantenere per i nuovi insediamenti da concimaie, stalle, pollai, ecc....

**Controdeduzione.**

**a) Salubrità dei suoli:**

Si prende atto di quanto segnalato da ARPA, concordando sul contenuto. Non occorre comunque procedere a modifica o integrazione degli atti del PGT.

**b) Miglioramento della qualità dell'aria, nel tempo, sul territorio comunale**

Quanto richiesto dal parere trova la sua applicazione attraverso l'apparato normativo dell'art. 9 delle norme di attuazione del Documento di Piano. Non occorre quindi procedere a modifica o integrazione degli elaborati del PGT

**c) Rispetto del RLI in merito a distanze da insediamenti agricoli zootecnici o da allevamenti animali**

Quanto indicato dal parere è già indicato al comma 12 dell'art. 53 delle NTA del Piano delle regole. L'accoglimento di quanto richiesto dal parere provinciale, di cui ai precedenti capitoli di controdeduzione, in riferimento alle fasce di rispetto degli insediamenti residenziali da allevamenti zootecnici, e le modifiche cartografiche e normative ivi indicate, partecipano a migliorare la definizione di quanto richiesto. Non si ritiene quindi di dover introdurre ulteriori modifiche o integrazioni agli atti del PGT.

**D.2) PARERE DIREZIONE GENERALE TERRITORIO, URBANISTICA E DIFESA DEL SUOLO – PIANIFICAZIONE E PROGRAMMAZIONE INTERVENTI PER L'ASSETTO IDROGEOLOGICO – RICEVUTO IN DATA 4 LUGLIO 2013, PROT 4804 – VERIFICA DI COMPATIBILITA' DELLO STUDIO GEOLOGICO CON IL PAI.**

**Riepilogo dei contenuti.**

Il parere ritiene che lo studio geologico è conforme ai contenuti del PAI, con necessità di integrazioni da reperire prima dell'approvazione del PGT. In particolare si prescrive che il rischio associato alle fasce di esondazione per tempi di 100 e 500 anni sia meglio affrontato nella componente geologica del PGT. A tal fine si prescrive:

- l'inserimento di tali aree nell'Elaborato 2 del PAI, classificandole in base all'art.9 delle NdA del PAI attraverso la redazione della carta dei dissesti con legenda uniformata PAI;
- l'adeguamento delle norme geologiche di attuazione, recependo la normativa di cui all'art.9 delle NdA del PAI;
- il conseguente aggiornamento dell'allegato 15 dello studio geologico.

Il parere segnala poi che la componente geologica, idrogeologica e sismica deve essere inserita, nella delibera di approvazione del PGT, tra gli elaborati costituenti il documento di Piano e/o Piano delle Regole, specificando a tal proposito che, ai sensi dell'art. 57 comma 1 lettera a) della LR 12/05 essa deve far parte integralmente del Documento di Piano del PGT. Il Piano delle Regole deve inoltre contenere, ai sensi dell'art.57, comma 1, lettera b) della LR 12/05, le cartografie di sintesi, dei vincoli e della fattibilità geologica, nonché le relative prescrizioni. Il parere invita pertanto il Comune a perfezionare gli atti amministrativi inerenti l'approvazione del PGT sulla base di quanto sopra.

**Controdeduzione.**

Sulla base di quanto indicato si è proceduto all'adeguamento dello studio geologico, in relazione all'elaborato 2, alle norme di attuazione e all'aggiornamento dell'allegato 15. Gli elaborati della componente geologica aggiornati sono allegati alla delibera di approvazione del PGT.

Per quanto riguarda l'integrazione e il recepimento della componente geologica all'interno degli elaborati del PGT, si segnala che le tavole C.2.1 e C.2. del Piano delle Regole individuano, in sintesi, i principali vincoli geologici in merito alla classe III di fattibilità geologica e alla zona di rischio sismico 3b, conformemente a quanto richiesto dalla LR 12/05. La normativa della componente geologica e gli altri elaborati di tale studio sono poi integralmente assunti dal Piano delle Regole per effetto dell'art. 58 e 59 delle NTA del Piano delle regole. Allo stesso modo lo studio geologico, idrogeologico e sismico del territorio comunale è assunto quale parte integrante e sostanziale del DdP per effetto di quanto indicato dall'art.2, comma 1, lett.a) delle norme di attuazione del DdP. Sul punto non è pertanto necessario procedere a integrazione o modifica degli elaborati del PGT già adottati.

**E) ELENCAZIONE DEGLI ULTERIORI ELABORATI DI PGT MODIFICATI AI FINI DELLA COERENZA CON LE CONTRODEDUZIONI E LE DETERMINAZIONI DI ADEGUAMENTO AI PARERI DI COMPATIBILITA'**

Nei capitoli precedenti sono state puntualmente individuati gli elaborati, tavole e parti testuali, modificate a seguito delle controdeduzioni alle osservazioni e agli adeguamenti ai pareri di compatibilità provinciale e regionale.

Quanto sopra determinato comporta, in alcuni casi, il mero adeguamento, per coerenza, di altri elaborati non incidenti sul regime giuridico dei suoli o sull'impostazione generale del Piano.

Alcuni ulteriori elaborati subiscono poi modifiche anche in relazione alla nota dell'Ufficio Tecnico Comunale per correzione di errori materiali:

Nel seguito si elencano, sinteticamente, tali ulteriori elaborati che vengono modificati anche se non espressamente citati nei precedenti capitoli:

#### **Documento di Piano:**

- Tavola A.1.1 – adeguamento del perimetro della Cittadella dello Sport e della Cultura come da parere provinciale;
- Tavola A.2.3 – integrazioni relative all'individuazione delle aree di proprietà pubblica come da nota UTC;
- Tavola A.2.4 - adeguamento del perimetro della Cittadella dello Sport e della Cultura come da parere provinciale – correzione errore materiale voce di legenda relativa alla classe di fattibilità geologica IV (come da nota UTC);
- Tavola A.2.6 – Modifica dicitura relativa alle aree oggetto di maggiorazione del contributo del costo di costruzione, ai fini della coerenza con la tavola A.3.5 di nuova introduzione;
- Tavola A.3.1 – Modifiche di coerenza con le determinazioni assunte anche se non puntualmente indicate ai punti precedenti (oltre a quelle specificatamente assunte per la modifica della tavola).
- Tavola A.3.2 – Adeguamento del perimetro della Cittadella dello Sporto e della cultura, come da parere provinciale di compatibilità, e correzione errore materiale relativa ai boschi urbani (come da nota UTC);
- Relazione DdP – quadro progettuale – adeguamento degli stralci grafici contenuti, adeguamento delle tabelle delle aree di trasformazione modificate a seguito di controdeduzioni, e altre modifiche puntuali di coerenza con quanto sopra determinato.

#### **Piano delle Regole:**

- Tavole C.1.1, C.1.2, C.2.1 e C.2.2 modificate, oltre che per le puntuali correzioni determinate in sede di controdeduzione alle osservazioni e di adeguamento ai pareri di compatibilità, anche in riferimento agli errori materiali segnalati dalla nota UTC ( quote altimetriche della fascia di rispetto dell'eliporto).
- NTA, modificate oltre che per le controdeduzioni e gli adeguamenti ai pareri, anche in merito a quanto segnalato dalla nota UTC (integrazione articolo 44 delle NTA con indicazioni dei limiti di insediamento delle attività compatibili con le stazioni di rifornimento carburanti);
- Repertorio degli interventi edilizi del centro storico – sostituzione di riferimento erroneo al PRG con la dicitura PGT
- Relazione – Modifiche di coerenza con le determinazioni assunte anche se non puntualmente indicate ai punti precedenti.

#### **Piano dei Servizi:**

- Tavole B.1.1, B.1.2, modificate, oltre che per le puntuali correzioni determinate in sede di controdeduzione alle osservazioni e di adeguamento ai pareri di compatibilità, anche in riferimento agli errori materiali segnalati dalla nota UTC ( quote altimetriche della fascia di rispetto dell'eliporto).

## 5.8 VERIFICA DI COMPATIBILITA' E COERENZA CON IL PTR

Come già richiamato nella relazione del quadro ricognitivo, con deliberazione n. 56 del 28/9/2010 il Consiglio Regionale della Lombardia ha definitivamente approvato, apportandovi le ultime modifiche, il Piano Territoriale Regionale istituito dalla L.R. 12/2005. Tale strumento è soggetto ad aggiornamento annuale. Alla data di redazione del presente documento è appena stato approvato l'aggiornamento 2013.

Il Piano Territoriale Regionale indica:

- il quadro delle iniziative inerenti alla realizzazione delle infrastrutture e delle opere pubbliche di interesse regionale e nazionale;
- i criteri operativi per la salvaguardia dell'ambiente, in relazione alle previsioni dei piani territoriali di coordinamento dei parchi regionali, della disciplina delle aree regionali protette e degli atti di regolamentazione e programmazione regionale e nazionale in materia di salvaguardia delle risorse idriche, geologiche, idrogeologiche, agro-forestali, ecologiche e della riduzione dell'inquinamento acustico ed atmosferico, dello smaltimento dei rifiuti;
- il quadro delle conoscenze delle caratteristiche fisiche del territorio.

Dal punto di vista delle infrastrutture di livello regionale, il PTR interessa Luisago per le infrastrutture dell'A9 e per il sistema Pedemontana (Autostrada regionale Lecco-Como-Varese).

Il PGT recepisce, nel dettaglio, lo stato della progettazione attuale (esecutiva o definitiva per alcuni tratti).

Il PTR fissa 24 obiettivi di sviluppo regionale generale, collegati a tre macro obiettivi.

Inoltre fissa, per ogni Sistema Territoriale di Riferimento, obiettivi specifici.

Il Territorio di Luisago è ricompreso in tre sistemi territoriali (Sistema Metropolitano, Sistema Pedemontano, Sistema della pianura asciutta).

Dato il carattere indicativo di tali delimitazioni e classificazioni, e considerato che Luisago si pone in posizione decentrata rispetto ai sistemi Metropolitani e della Pianura, si ritiene di poter meglio declinare gli obiettivi del PTR interpretando gli obiettivi di pianificazione fissati per il Sistema Pedemontano.

Considerata la notevole articolazione degli obiettivi del PTR, ulteriormente declinati per sistemi territoriali, nel presente capitolo si procede alla verifica della coerenza della pianificazione locale rispetto a quella sovraordinata attraverso uno prospetto analitico- sintetico di raffronto tra obiettivi sovralocali, obiettivi del PGT e azioni influenti o correlate con tali scelte.

Rispetto a questa articolazione il prospetto di sintesi riepiloga i gradi di coerenza del PGT (obiettivi e azioni) con il PTR.

Nel seguito si riporta il prospetto di valutazione della coerenza tra PGT e PTR rispetto ai 24 obiettivi regionali generali:

COERENZA DEGLI OBIETTIVI DEL PGT CON QUELLI DEL PTR

N. OBIETTIVI DEL PTR	OBIETTIVI	AZIONI DEL PGT					
		Tutela e valorizzazione del patrimonio ambientale	Tutela e valorizzazione del paesaggio	Riqualificazione del tessuto urbano	Valorizzazione e integrazione del sistema dei servizi	Riorganizzazione del sistema di mobilità interna all'edificato	Verifica e aggiornamento del quadro normativo vigente
1	<p>Favorire, come condizione necessaria per la valorizzazione dei territori, l'innovazione, lo sviluppo della conoscenza e la sua diffusione:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* in campo produttivo (agricoltura, costruzioni e industrie) e per ridurre l'impatto della produzione sull'ambiente</li> <li>* nella gestione e nella fornitura dei servizi (dalla mobilità ai servizi)</li> <li>* nell'uso delle risorse e nella produzione di energia e nelle pratiche di governo del territorio, prevedendo processi partecipativi e diffondendo la cultura della prevenzione del rischio</li> </ul> <p>Favorire le relazioni di lungo e di breve raggio, tra i territori della Lombardia e tra il territorio regionale e l'esterno, intervenendo sulle reti materiali (infrastrutture di trasporto e reti tecnologiche) e immateriali (sistema delle fiere, sistema delle università, centri di eccellenza, network culturali), con attenzione alla sostenibilità ambientale e all'integrazione paesaggistica</p>						
2	<p>Assicurare, a tutti i territori della regione e a tutti i cittadini, l'accesso ai servizi pubblici e di pubblica utilità, attraverso una pianificazione integrata delle reti della mobilità, tecnologiche, distributive, culturali, della formazione, sanitarie, energetiche e dei servizi</p>						<p>1) Incremento delle aree ricomprese nella Rete Ecologica Provinciale.</p> <p>2) Standard di qualità paesaggistica fissa negli apparati e nelle norme del PGT (criteri di mitigazione degli interventi nelle norme del PdR e nelle schede degli ambiti TR, Repertorio degli interventi edilizi ammessi, Carta della sensibilità paesaggistica del territorio comunale).</p> <p>3) Riqualificazione del sistema viario (ex SS35, SP 28, tangenziale viaria nord di Cassina) e la tutela del ruolo di parcheggio di interscambio per la stazione ferroviaria.</p> <p>1) Incremento del sistema dei servizi</p> <p>2) Ampliamento del sistema di mobilità dolce di connessione</p>
3	<p>Perseguire l'efficienza nella fornitura dei servizi pubblici e di pubblica utilità, agendo sulla pianificazione integrata delle reti, sulla riduzione degli sprechi e sulla gestione ottimale del servizio</p>						
4	<p>Migliorare la qualità e la vitalità dei contesti urbani e dell'abitare nella sua accezione estensiva di spazio fisico, relazionale, di movimento e identitaria (contesti multifunzionali, accessibili, ambientalmente qualificati e sostenibili, paesaggisticamente coerenti e riconoscibili) attraverso:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* la promozione della qualità architettonica degli interventi</li> <li>* la riduzione del fabbisogno energetico degli edifici</li> <li>* il recupero delle aree degradate</li> <li>* la riqualificazione funzionale</li> <li>* l'integrazione tra aree marginali e centrali</li> <li>* il riequilibrio tra processi partecipativi</li> </ul>						<p>1) Incremento dell'estensione della Rete Ecologica Provinciale</p> <p>2) Criteri di mitigazione ambientale delle norme del PdR e delle schede degli ambiti TR</p> <p>3) Tutela delle risorse non rinnovabili nella progettazione (norme del PdR e del DdP)</p> <p>4) Politica di recupero del centro storico con pianificazione di dettaglio per il recupero dei valori tradizionali e culturali</p> <p>5) Individuano di una forma compatta dell'edificato</p> <p>6) Flessibilità funzionale delle aree produttive</p>
5							

coerenza diretta

coerenza indiretta

**COERENZA DEGLI OBIETTIVI DEL PGT CON QUELLI DEL PTR**

N. OBIETTIVI DEL PTR	OBIETTIVI	AZIONI DEL PGT						
		Tutela e valorizzazione del patrimonio ambientale	Tutela e valorizzazione del paesaggio	Riqualificazione del tessuto urbano	Valorizzazione e integrazione del sistema dei servizi	Riorganizzazione del sistema di mobilità interna all'edificato	Verifica e aggiornamento del quadro normativo vigente	
6	Porre le condizioni per un'offerta adeguata alla domanda di spazi per la residenza, la produzione, il commercio, lo sport e il tempo libero, agendo prioritariamente su contesti da riqualificare o da recuperare e riducendo il ricorso all'utilizzo di suolo libero							1) ampliamento del sistema di servizi pubblici e della rete di mobilità dolce di connessione 2) Incremento dell'estensione della rete Ecologica provinciale
7	Tutelare la salute del cittadino, attraverso il miglioramento della qualità dell'ambiente, la prevenzione e il contenimento dell'inquinamento delle acque, acustico, dei suoli, elettromagnetico, luminoso e atmosferico							1) Incremento dell'estensione della rete ecologica Comunale 2) tutela delle risorse nella progettazione - check list del Ddp
8	Perseguire la sicurezza dei cittadini rispetto ai rischi derivanti dai modi di utilizzo del territorio, agendo sulla prevenzione e diffusione della conoscenza del rischio (idrogeologico, sismico, industriale, tecnologico, derivante dalla mobilità, dagli usi del sottosuolo, dalla presenza di manufatti, dalle attività estrattive), sulla pianificazione e sull'utilizzo prudente e sostenibile del suolo e delle acque							1) Studio geologico del territorio comunale
9	Assicurare l'equità nella distribuzione sul territorio dei costi e dei benefici economici, sociali ed ambientali derivanti dallo sviluppo economico, infrastrutturale ed edilizio							
10	Promuovere l'offerta integrata di funzioni turistico-ricreative sostenibili, mettendo a sistema le risorse ambientali, culturali, paesaggistiche e agroalimentari della regione e diffondendo la cultura del turismo non invasivo							1) La riqualificazione del sistema urbano (centro storico, riqualificazione aree produttive, miglioramento della mobilità interna all'edificato) riverbera i suoi effetti sui cittadini già insediati, sulla qualità della vita e sulla sicurezza sociale
11	Promuovere un sistema produttivo di eccellenza attraverso: * il rilancio del sistema agroalimentare come fattore di produzione ma anche come settore turistico, privilegiando le modalità di cultura a basso impatto e una fruizione turistica sostenibile * il miglioramento della competitività del sistema industriale tramite la concentrazione delle risorse su aree e obiettivi strategici, privilegiando i settori a basso impatto ambientale * lo sviluppo del sistema fieristico con attenzione alla sostenibilità							1) La riconferma del sistema produttivo manifatturiero locale e le possibilità offerte dalle norme per un insediamento più flessibile e moderno - NTA PdR
12	Valorizzare il ruolo di Milano quale punto di forza del sistema economico, culturale e dell'innovazione e come competitore a livello globale							

coerenza diretta

coerenza indiretta

COERENZA DEGLI OBIETTIVI DEL PGT CON QUELLI DEL PTR							
N. OBIETTIVI DEL PTR	OBIETTIVI	AZIONI DEL PGT					
		Tutela e valorizzazione del patrimonio ambientale	Tutela e valorizzazione del paesaggio	Riquadrificazione del tessuto urbano	Valorizzazione e integrazione del sistema dei servizi	Riorganizzazione del sistema di mobilità interna all'edificato	Verifica e aggiornamento del quadro normativo vigente
13	Realizzare, per il contenimento della diffusione urbana, un sistema policentrico di centralità urbane compatte ponendo attenzione al rapporto tra centri urbani e aree meno dense, alla valorizzazione dei piccoli centri come strumenti di presidio del territorio, al miglioramento del sistema infrastrutturale, attraverso azioni che controllino l'utilizzo estensivo di suolo						1) L'individuazione di una forma compatta, sia per il nucleo di portichetto, sia per il nucleo di Luisago; 2) L'incremento delle aree da conferire all'interno della REP; 3) il miglioramento del sistema della mobilità, anche dolce, e la tutela del ruolo del parcheggio di interscambio ferroviario 4) La pianificazione di dettaglio per il recupero del centro storico
14	Riequilibrare ambientalmente e valorizzare paesaggisticamente i territori della Lombardia, anche attraverso un attento utilizzo dei sistemi agricolo e forestale come elementi di ricomposizione paesaggistica, di rinaturalizzazione del territorio, tenendo conto delle potenzialità degli habitat						1) Incremento dell'estensione della REP; 2) Individuazione di linee di connessione ambientale; 3) carta della sensibilità paesaggistica del territorio comunale,
15	Supportare gli Enti Locali nell'attività di programmazione e promuovere la sperimentazione e la qualità programmatica e progettuale, in modo che sia garantito il perseguimento della sostenibilità della crescita nella programmazione e nella progettazione a tutti i livelli di governo						
16	Tutelare le risorse scarse (acqua, suolo e fonti energetiche) indispensabili per il perseguimento dello sviluppo attraverso l'utilizzo razionale e responsabile delle risorse anche in termini di risparmio, l'efficienza nei processi di produzione ed erogazione, il recupero e il riutilizzo dei territori degradati e delle aree dismesse, il riutilizzo dei rifiuti						1) Check list del DdP per gli interventi di trasformazione del territorio
17	Garantire la qualità delle risorse naturali e ambientali, attraverso la progettazione delle reti ecologiche, la riduzione delle emissioni climateranti ed inquinanti, il contenimento dell'inquinamento delle acque, acustico, dei suoli, elettromagnetico e luminoso, la gestione idrica integrata						1) Incremento dell'estensione originaria della REP, individuazione di linee di connessione ambientale; 2) Check list del DdP per gli interventi di trasformazione del territorio
18	Favorire la graduale trasformazione dei comportamenti, anche individuali, e degli approcci culturali verso un utilizzo razionale e sostenibile di ogni risorsa, l'attenzione ai temi ambientali e della biodiversità, paesaggistici e culturali, la fruizione turistica sostenibile, attraverso azioni di educazione nelle scuole, di formazione degli operatori e di sensibilizzazione dell'opinione pubblica						

coerenza diretta

coerenza indiretta

N. OBIETTIVI DEL PTR	OBIETTIVI	COERENZA DEGLI OBIETTIVI DEL PGT CON QUELLI DEL PTR						AZIONI DEL PGT
		Tutela e valorizzazione del patrimonio ambientale	Tutela e valorizzazione del paesaggio	Riqualificazione del tessuto urbano	Valorizzazione e integrazione del sistema dei servizi	Riorganizzazione del sistema di mobilità interna all'edificato	Verifica e aggiornamento del quadro normativo vigente	
19	Valorizzare in forma integrata il territorio e le sue risorse, anche attraverso la messa a sistema dei patrimoni paesaggistico, culturale, ambientale, naturalistico, forestale e agroalimentare e il riconoscimento del loro valore intrinseco come capitale fondamentale per l'identità della Lombardia							1) La tutela ambientale (REP), paesaggistica (Carta della Sensibilità paesaggistica - DDP, repertorio degli interventi edilizi ammessi - PDR) e le altre operazioni di riqualificazione del sistema urbano (riqualificazione mobilità e servizi) partecipano direttamente all'obiettivo
20	Promuovere l'integrazione paesistica, ambientale e naturalistica degli interventi derivanti dallo sviluppo economico, infrastrutturale ed edilizio, tramite la promozione della qualità progettuale, la mitigazione degli impatti ambientali e la migliore contestualizzazione degli interventi già realizzati						1) Repertorio degli interventi edilizi ammessi - PDR - carte della sensibilità paesaggistica - Norme di inserimento degli interventi in Rete ecologica (PDR); 2) Check list del DdP per gli interventi di trasformazione del territorio	
21	Realizzare la pianificazione integrata del territorio e degli interventi, con particolare attenzione alla rigorosa mitigazione degli impatti, assumendo l'agricoltura e il paesaggio come fattori di qualificazione progettuale e di valorizzazione del territorio						1) Check list del DdP per gli interventi di trasformazione del territorio	
22	Responsabilizzare la collettività e promuovere l'innovazione di prodotto e di processo al fine di minimizzare l'impatto delle attività antropiche sia legate alla produzione (attività agricola, industriale, commerciale) che alla vita quotidiana (mobilità, residenza, turismo)							
23	Gestire con modalità istituzionali cooperative le funzioni e le complessità dei sistemi transregionali attraverso il miglioramento della cooperazione							
24	Rafforzare il ruolo di "Motore Europeo" della Lombardia, garantendo le condizioni per la competitività di funzioni e di contesti regionali forti							

coerenza diretta

coerenza indiretta

Allo stesso modo, le azioni e gli obiettivi del PGT vengono posti in relazione con gli obiettivi specifici del Sistema Pedemontano, a cui si ritiene che debba appartenere Luisago.

ID	OBIETTIVI DEL PTR PER IL SISTEMA PEDEMONTANO	AZIONI DEL PGT	COERENZA TRA OBIETTIVI DEL PTR E AZIONI DEL PGT	
			Coerenza diretta	Coerenza indiretta
ST3.1	Tutelare i caratteri naturali diffusi attraverso la creazione di un sistema di aree verdi collegate tra loro (reti ecologiche) (ob. PTR . 14, 16, 17, 19)	1) Incremento della rete ecologica provinciale rispetto alla configurazione originaria del PTCP 2) Individuazione e salvaguardia di linee di connessione		
ST3.2	Tutelare sicurezza e salute dei cittadini attraverso la riduzione dell'inquinamento ambientale e la preservazione delle risorse (ob. PTR . 7,8,17)	1) Incremento della rete ecologica provinciale rispetto alla configurazione originaria del PTCP 2) Check list per la mitigazione degli interventi di trasformazione del suolo 3) contenimento del consumo, inferiore a quello ammesso dal PTCP		
ST3.3	Favorire uno sviluppo policentrico evitando la polverizzazione insediativa (ob. PTR . 13)	1) Individuazione di forme urbane compatte e ricucitura delle frange urbane		
ST3.4	Promuovere la riqualificazione del territorio attraverso la realizzazione di nuove infrastrutture per la mobilità pubblica e privata (ob. PTR . 2, 3, 4)	1) Riqualificazione della viabilità urbana (ex SS35 e SP28); 2) potenziamento del sistema della mobilità dolce		
ST3.5	Applicare modalità di progettazione integrata tra infrastrutture e paesaggio (ob. PTR: 2, 20, 21)			
ST3.6	Tutelare e valorizzare il paesaggio caratteristico attraverso la promozione della fruibilità turistico-ricreativa e il mantenimento dell'attività agricola (ob. PTR . 10, 14, 21)	1) Proposta aree agricole strategiche in incremento rispetto al PTCP - DdP; 2) Fasce di rispetto dagli insediamenti agricoli - PdR		
ST3.7	Recuperare aree e manufatti edilizi degradati in una logica che richiami le caratteristiche del territorio pedemontano (ob. PTR . 5, 6, 14)	1) Pianificazione di dettaglio dei nuclei storici - PdR 2) Repertorio degli interventi edilizi ammessi;		
ST3.8	Incentivare l'agricoltura e il settore turistico ricreativo per garantire la qualità dell'ambiente e del paesaggio caratteristico (ob. PTR . 10, 14, 18, 19, 21)			
ST3.9	Valorizzare l'imprenditoria locale e le riconversioni produttive garantendole l'accessibilità alle nuove infrastrutture evitando l'effetto "tunnel" (ob. PTR . 6, 24)	1) Flessibilità insediativa dei comparti produttivi introdotta dalle norme del PdR		

#### USO DEL SUOLO

1	Limitare il consumo di suolo: coerenza le esigenze di trasformazione con i trend demografici e le dinamiche territoriali in essere, impegnando solo aree direttamente legate ai ritmi effettivi del fabbisogno insediativo	1) Incremento dell'estensione della REP rispetto alle previsioni del PTCP; 2) Equilibrio tra incremento demografico ammissibile e previsioni regionali SISEL		
2	Evitare l'impermeabilizzazione del suolo	1) Check list del DdP per gli interventi di trasformazione del territorio		
3	Limitare l'ulteriore espansione urbana	1) Incremento dell'estensione della REP rispetto alle previsioni del PTCP;		
4	Favorire interventi di riqualificazione e riuso del patrimonio edilizio	1) Pianificazione di dettaglio del Centro Storico;		
5	Conservare i varchi liberi, destinando prioritariamente le aree alla realizzazione della Rete Verde Regionale, anche mediante la proposta di nuovi Parchi Locali di Interesse Sovracomunale	1) Incremento dell'estensione della REP del PTCP;		
6	Evitare la dispersione urbana, mantenendo forme urbane compatte	1) Disegno di una forma urbana compatta - DdP - PdR		
7	Mantenere la riconoscibilità dei centri urbani evitando le saldature lungo le infrastrutture	1) Individuazione varchi di connessione ambientale - Individuazione REP		
8	Realizzare le nuove edificazioni con modalità e criteri di edilizia sostenibile	1) Check list del DdP		
9	Coordinare a livello Sovracomunale nell'individuazione di nuove aree produttive e di terziario/commerciale			
10	Evitare la riduzione del suolo agricolo	1) Consumo di suolo inferiore a quello ammesso dal PTCP		

 coerenza diretta

 coerenza indiretta

Il quadro delineato, pertanto, è di una buona coerenza del PGT di Luisago con gli obiettivi di sviluppo del PTR.