

Comune di Pusiano
(Provincia di Como)



**PIANO DI GOVERNO
DEL TERRITORIO**

VIGENTE D.C.C. 25.03.2011 n° 11 B.U.R.L. 12.10.11 n° 41

1^ VARIANTE

RELAZIONE

Re-V1

Progettazione urbanistica:

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

aprile 2016

Valutazione Ambientale Strategica V.A.S.:

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

ADOZIONE	
OSSERVAZIONI/APPROVAZIONE	
PUBBLICAZIONE B.U.R.L.	

Il Sindaco

Il Segretario Comunale

1 PREMESSA

Il Comune di Pusiano è dotato di P.G.T. approvato con D.C.C. 25.03.2011 n. 11 (BURL 12.10.2011 n. 41).

Successivamente vi è stata apprestata, ai sensi dell'art. 13 comma 14 bis L.R. 12/05 e s.m.i. una modifica concernente una rettifica (D.C.C. 21.07.2012 n. 16).

Inoltre a far tempo dal suddetto conseguimento dell'efficacia giuridica alcuni interventi urbanistico/edilizi conformi sono stati attuati.

La Giunta Comunale con propria deliberazione 06.08.2015 n. 39 ha dato avvio al procedimento di formazione della 1^a variante al PGT stesso, individuando contestualmente le Autorità Competente e Procedente secondo le disposizioni impresse dall'art. 4 commi 3bis e 3ter L.R. 12/05 e s.m.i.

A seguito della pubblicazione in data 26.08.2015 del connesso avviso, alla scadenza ivi stabilita del 30.09.2015 risultano pervenute 15 istanze.

2 LINEE PROGRAMMATICHE

A ormai cinque anni dall'approvazione del PGT, oltre alla specifica rettifica sopra descritta, è emersa la necessità di procedere alla formazione della presente 1^a variante intesa soprattutto ad adeguarne il quadro previsionale alla realizzazione della variante alla ex S.S. 639, ormai prossima alla apertura una volta espletati i collaudi di legge.

Trattasi in particolare di inserire il tracciato definitivo come derivante dal progetto esecutivo redatto dalla ditta appaltatrice aggiudicataria dei lavori in esito alla approvazione dell'Accordo di Programma sottoscritto il 27.11.2009 dagli enti interessati (Provincia di Como, Comune di Pusiano, Comune di Cesana Brianza), avendo esso introdotto alcune modificazioni rispetto all'edizione recepita nel P.G.T.

La conseguenza più significativa si manifesta alle estremità ovest (inizio a cielo aperto sino alla galleria artificiale) ed est (portale di uscita e rotatoria di raccordo con la sede esistente della ex S.S. 639), dove la modellazione della scarpata e l'occupazione delle aree da parte del cantiere ha di fatto sancito una oggettiva e sostanziale perdita dei requisiti propri di appartenenza alla Rete Ecologica, determinandone la dovuta ripermetrazione. Evidenza che si riscontra negli atti di consenso alla acquisizione dei beni immobili necessari alla realizzazione dell'opera sottoscritti fra il 2012 e il 2014 dai proprietari e dalla Provincia di Como.

La variante coglie altresì l'occasione per perfezionare il corpo normativo a seguito dell'entrata in vigore delle Leggi 98/13 e 164/14 nonché della L.R. 31/14 e s.m.i.

Il tutto comprese le eventuali ricadute sugli ambiti territoriali omogenei in termini di rimodulazione previsionale, anche rispetto al Piano dei Servizi.

In ogni caso, non verificandosi incremento di consumo di suolo, la variante rientra fra le tipologie ammesse dall'art. 5 quarto comma della LR. 31/14 cit..

A tale proposito è auspicabile che gli adeguamenti del PTR vigente come stabiliti dalla pari Legge, art. 2 comma 2 e segg. in particolare, imperniati sulle "modalità di determinazione e quantificazione degli indici che misurano il consumo di suolo" ai fini della sua riduzione, tengano debitamente conto delle anticipazioni in questo senso disposte dal PTCP stesso, e delle risultanze che ogni comune della Provincia ha conseguito, non solo sotto il profilo statistico ma soprattutto sull'arricchimento delle dotazioni territoriali corredanti la Rete Ecologica.

La virtuosità dei comuni, in primis Pusiano come sopra dimostrato, che non hanno contemplato aree di espansione, ovvero in misura minore rispetto alle potenzialità certificate in sede di Provvedimento di Compatibilità del PGT con il PTCP, merita di essere premiata.

Sarebbe infatti cosa grave se questa fattispecie di amministrazioni locali oculate fosse assimilata a quella che viceversa ha previsto nei rispettivi PGT l'utilizzo totale delle possibilità di espansione (in

qualche caso con l'aggiunta della premialità sopra trattata): l'applicazione generalizzata del citato art. 2 LR 31/14, comma 3 ultimo periodo, rivela sulla precedente evidenza tutti gli effetti di disparità di trattamento che fino dalla prima lettura sono emersi.

Il premio, per scongiurare il verificarsi di siffatto evento palesemente "perverso", può identificarsi con la possibilità di attingere a questa riserva nei limiti delle potenzialità teoriche di espansione sancite dal PGT, o comunque con la facoltà di rimodularne le previsioni in sede di variante, utilizzando il principio compensativo fondato sulla definizione di bilancio ecologico di cui all'art. 2 comma 1 lett. d) LR 31/14 cit.: "*bilancio ecologico del suolo: la differenza tra la superficie agricola che viene trasformata per la prima volta dagli strumenti di governo del territorio e la superficie urbanizzata e urbanizzabile che viene contestualmente ridestinata nel medesimo strumento urbanistico a superficie agricola. Se il bilancio ecologico del suolo è pari a zero, il consumo di suolo è pari a zero*".

La presente variante, come sopra anticipato, applica puntualmente questo principio.

Inoltre riduce la capacità insediativa globale di Piano. La conseguente soglia di popolazione residente prevista, scende da 1.459 a 1.442 abitanti.

Tuttavia a prescindere dallo scenario sopra descritto rileva sottolineare come la presente variante risulti conforme all'art. 38 NTA del PTCP vigente rispetto a quanto certificato nel Provvedimento Dirigenziale di Compatibilità Provinciale 07.03.2011 n. 03/10565 in ordine alla superficie ammissibile per le espansioni (mq. 19.311). Infatti alla superficie prevista dal PGT, mq. 7.196, si è aggiunta nel contesto della presente variante un comparto di mq. 1.211 trasformabili (dedotta la superficie di mq. 179 già appartenente al sedime della variante alla ex SS 639 come da progetto riprodotto negli elaborati del PGT vigente), a fronte di una superficie ricondotta a Rete Ecologica pari a mq. 1.398. Pertanto la S.A.E. residuale riservata al comune di Pusiano resta fissata in mq. 12.302 (19.311 – 7.196 - 1.211 + 1.398).

E' doveroso inoltre ricordare che in sede di PGT non è stato calcolato l'incremento addizionale riconducibile ai criteri premiali contemplati dall'art. 40 pari NTA del PTCP, modalità peraltro non attivata neppure in questa sede.

3 LA VARIANTE: IDENTIFICAZIONE E CONTENUTI

3.1 AMBITI CONCERNENTI:

- a- La trasposizione in cartografia del ridisegno geometrico-funzionale della variante alla ex S.S. 639, prossima alla entrata in esercizio.
- b- La ridefinizione delle destinazioni funzionali delle aree significativamente coinvolte nella realizzazione della suddetta infrastruttura viaria, ossia il comparto intercluso fra la fascia di rispetto cimiteriale e l'edificato esistente, nonché le parti residuali all'uscita est della galleria.
- c- La riduzione della volumetria consentita nell'ambito ATPF da mc. 9.000 a mc. 6.000.
- d- La ripermimetrazione dell'ambito RFPF con contestuale conferma della consistenza edificatoria pari a mc. 10.000 da destinarsi ad attività residenziali e servizi compatibili, senza il limite del 15%.
- e- La specificazione normativa dell'ambito RFTR finalizzata al ripristino dello stato dei luoghi e alla ricollocazione delle destinazioni d'uso nell'ambito dell'interesse generale quale bene identificativo della tradizione storica e culturale della comunità locale, secondo linee e modalità di

intervento condiviso con gli enti preposti a esprimere pareri vincolanti in tema di tutela paesaggistica e ambientale.

3.2 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Le modifiche normative si identificano sostanzialmente con l'adeguamento derivante dal nuovo scenario dottrinale nascente dalle richiamate L. 164/14 (sblocca Italia) e LR.31/14 e s.m.i. (riduzione consumo di suolo).

Esse inoltre riguardano:

- L'adattamento della linea di arretramento per l'eventuale edificazione lungo la variante ex S.S. 639 al tracciato definitivo e agli accordi sottoscritti dai proprietari delle aree coinvolte con la Provincia di Como.
- Il richiamo all'ammissibilità delle attività agro culturali con la relativa disciplina degli interventi nell'ambito del Parco Regionale della Valle del Lambro.
- La superficie dei manufatti accessori in ambito RNP.

Per la puntuale descrizione del novellato (articoli, paragrafi, commi ecc.) si rimanda all'elaborato R3-V1 parte integrante della presente variante.

4 PERCORSO METODOLOGICO

4.1 RAPPORTO PRELIMINARE DI VAS. INDICAZIONI

A mente dell'art. 4 comma 2 bis L.R. 12/05 cit. la variante, non inerendo il Documento di Piano comporta, come prima accennato, la verifica di assoggettabilità a processo di VAS, tenuto comunque conto del Rapporto Ambientale vigente e del relativo Parere Motivato, nonché dello Studio di Incidenza positivamente valutato nella sede del Provvedimento Dirigenziale di Compatibilità Provinciale prima accennato.

Conseguentemente con avviso 25.03.16 prot. 894, l'Autorità Procedente ha convocato la conferenza della suddetta verifica per il 14.04.16 depositandone contestualmente gli atti corredanti. Per le connesse risultanze si rimanda al verbale appositamente predisposto.

4.2 CONFERENZA: PARERI E DETERMINAZIONI

In sede di Conferenza, regolarmente effettuata il 14.04, sono stati acquisiti e commentati i seguenti pareri:

- ARPA 12.04.16 prot. ric. 1037
- Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio 13.04.16 prot. ric. 1058
- Parco Regionale Valle del Lambro 13.04.16 prot. ric. 1060
- Provincia di Como 15.04.16 prot. 14687

Per le connesse risultanze si rimanda al verbale appositamente predisposto.

In particolare vi si evincono due criticità comunemente sollevate, la prima riconducibile alla variante "B6" recante l'ampliamento della zona TPC produttiva sino al lato est del portale di uscita della variante S.S. 639; la seconda contraddistinta dalla lettera "E" collegata alla specificazione normativa dell'ambito RFTR (ex casa del pescatore). Il confronto sulle motivazioni a sostegno di tali criticità, ha determinato l'opportunità di stralciarne le previsioni dalla variante, riconducendo gli immobili

coinvolti alla disciplina impressa dal PGT vigente. E' prevalsa infatti la necessità di proseguire l'iter di approvazione secondo le tempistiche stabilite in funzione dell'imminente rinnovo del mandato amministrativo rimandando il perseguimento degli obiettivi comunali soprattutto sul ripristino/recupero dell'ex-casa del pescatore all'esito del pronunciamento della Magistratura investita del procedimento penale in corso. Rispetto alla posizione espressa dalla Provincia si rimanda alla replica allegata alla presente relazione.

Ne è scaturito il Decreto n. di non assoggettabilità a procedura di VAS, considerata la rimozione degli specifici elementi di criticità sopra esposti.

5 CONCLUSIONI

La variante, come sopra acclarato, non ha coinvolto il Documento di Piano, se non come mera ricaduta cartografica rispetto al riconfinamento della Rete Ecologica, del tutto ininfluenza sotto il profilo della sostenibilità e della compatibilità con il PTCP.

Inoltre, la soglia del consumo di suolo impressa dal PGT vigente è diminuita.

Tutte circostanze che le attribuiscono i requisiti di conformità con l'impianto pianificatorio sovraordinato e con gli indirizzi di tutela ivi collegati come riconosciuto dal Rapporto Preliminare VAS.

Oggetto: 1^ Variante al PGT di Pusiano. Replica parere Provincia 15.04.16 prot. 14687.

- La variante è limitata, per portata e contenuti, al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi: infatti l'ambito RFPPF, rettificato a nord, appartiene al tessuto urbano consolidato, trattandosi di un immobile suscettibile di riqualificazione/rigenerazione come acclarato nel provvedimento dirigenziale di compatibilità provinciale del PGT 7.03.2011 n.3/10565 fondo pagina 18; per l'ambito ATPF la variante imprime una consistente diminuzione di volume (da 9.000 a 6.000 mc), atteso che la superficie trasformabile è stata limitata a mq. 6.134 rispetto ai mq. 9.137 originari, in esito alle prescrizioni stabilite dal pari provvedimento provinciale.
- Il punto 2 della relazione di variante, richiamato l'adeguamento del quadro previsionale vigente alla realizzazione della variante S.S. 639, da intendersi come oggettiva modifica urbanistica, anche per le ripercussioni sull'assetto della rete ecologica, fornisce ampie ed articolate motivazioni giustificative della conformità con la L.R. 31/14, art. 5 in particolare, poiché la variante stessa non introduce incremento di consumo di suolo, applicando il concetto di bilancio ecologico.

Inoltre, dalla lettura testuale dell'art. 2, primo comma, si evince che la presa d'atto delle definizioni (in quanto già esplicitate) elencate alle lettere da a) a e) debba avvenire "...a conclusione del percorso di adeguamento dei Piani di Governo del Territorio di cui all'art. 5 comma 3...". Ne deriva che tale adempimento possa esercitarsi soltanto dopo l'iter di approvazione dell'adeguamento stesso poiché, evidentemente, non hanno potuto esprimere efficacia le suddette definizioni; atteso per l'appunto che sono già dettate, che senso ha non applicarle nel periodo transitorio? Il tutto denota, oltre alla difficoltà interpretativa, gli estremi di contraddittorietà rispetto alla certezza dei tempi dell'azione amministrativa, peraltro contrassegnati dalle scadenze pluriennali fissate da pari art. 5 commi 1 e 2, vanificando l'obiettivo dell'aggiornamento almeno a partire da due anni dall'entrata in vigore della Legge Regionale cit. (scadenza già saltata poiché il P.T.R. alla data odierna non ha subito il dovuto adeguamento con le consequenziali ricadute a cascata sugli adempimenti del PTCP, di quali Province visto il nuovo corso costituzionale ex legge Delrio?, e del PGT, ma unicamente del Documento di Piano, sempre art. 5 commi 4 e 4 ultimo periodo!. Essa oltretutto non costituisce l'auspicata revisione della LR. 12/05 (già modificata sedici volte), ma ne introduce tuttavia alcune modifiche (artt. 1,2,4,5,7,8,13,15,17,19 e 20) senza peraltro coinvolgere il comma 13 dell'art. 13 (varianti agli atti costituenti il PGT), né l'art. 14, comma 5 (Piani Attuativi in variante agli atti di PGT).

La loro efficacia è da ritenersi pertanto pienamente mantenuta.

Altrimenti la LR. 31/14 cit. avrebbe dovuto doverosamente intervenire, specificandone i limiti applicativi. Risulta altrettanto contraddittorio, il comma 2 dell'art. 3: mentre da una parte dispone l'applicabilità delle modifiche degli articoli da 8 a 10 della L.R. 12/05 anche ai comuni con popolazione pari o inferiore a 2000 abitanti, di cui all'art. 10bis pari legge, dall'altra non ne adegua il testo, mantenendo consequenzialmente la sua integrale efficacia.

Rilevate le descritte criticità, occorre sottolineare che il comma 4 dell'art. 5 cit. consente ai Comuni "fino all'adeguamento.....e, comunque, fino alla definizione nel PGT della soglia comunale del consumo di suolo, di cui all'art. 8 comma 2, lettera b ter.) della LR. 12/2005..... di approvare unicamente varianti ai PGT e Piani Attuativi in variante al PGT che non comportino nuovo consumo di suolo".

L'aggettivo "nuovo" riferito al sostantivo "consumo" di fatto presuppone la necessità della verifica del bilancio ecologico quale risultato della differenza fra "la superficie agricola che viene trasformata per la prima volta e la superficie urbanizzata e urbanizzabile che viene contestualmente ridestinata nel medesimo strumento urbanistico a superficie agricola". Contrariamente il legislatore avrebbe dovuto collegare l'aggettivo "nuovo" al sostantivo "suolo". In ogni caso la variante, compreso il processo di VAS, volendo rispettare e perseguire le finalità espresse dalla LR. 31/14, laddove in particolare attribuisce alle varianti ai PGT vigenti, praticabili nel periodo transitorio, lo scopo "di incentivarne ed accelerarne l'attivazione", ha utilizzato le definizioni ivi dettate nell'art. 2, in specie il comma 1 lett. d), diminuendo il consumo di suolo originariamente programmato sulla scorta di un bilancio ecologico minore di zero, come sopra accennato,

- La S.A.E. del PGT vigente, come derivata dal citato provvedimento di compatibilità provinciale, ammonta a mq. 7.196 rispetto ai mq. 9.137 del PGT adottato, residuando una superficie di ulteriore trasformazione pari a mq. 12.115 (mq. 19.311 – mq. 7.196). Poiché la variante riconduce a rete ecologica mq. 1.398 a fronte di una superficie trasformabile di mq. 1.211, determina un decremento di consumo di suolo pari a mq. 187, fissando il suddetto residuo a mq. 12.302. Non possono essere del resto considerati consumo di suolo i riconfinamenti funzionali direttamente connessi alla realizzazione della nuova S.S. 639 in territorio pusianese i quali comunque sarebbero del tutto assorbiti dalla richiamata residualità. Ne deriva il pieno rispetto dell'art. 38 del PTCP vigente.

Como, lì 15 aprile 2016

Arch. Giuseppe Tettamanti

