COMUNE DI CREMELLA

Provincia di LECCO

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Adottato con delibera consiliare n. 46 in data 15.12.2008

Approvazione con delibera consiliare n. 24 in data 12.05.2009

I TECNICI

dr. ing. Alberto Invernizzi *dr. ing. Mario Invernizzi*

OGGETTO	DATA	ALLEGATO
ISTANZE E INDICAZIONI PERVENUTE PER LA REDAZIONE DEL P.G.T.	NOV.2008	**A0.3**
	SCALA	

Il Comune di Cremella ha dato pubblico avviso per l'avvio del procedimento di redazione del Piano di Governo del territorio, ai sensi dell'art. 13 della L.R. 112/03/2005 n. 12

Nell'avviso pubblicato in data 11.10.2006 la cittadinanza veniva invitata a presentare eventuali suggerimenti e proposte per contribuire a individuare gli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione del territorio e per tutelare gli interessi diffusi.

Per la presentazione delle proposte veniva fissato il termine delle ore 12.00 del giorno 20.12.2006.

Al protocollo del Comune di Cremella risultano pervenute n. 16 domande/proposte entro il termine fissato.

Successivamente sono pervenute altre quattro indicazioni per un totale di 20.

Nei prospetti che seguono si riassumono le indicazioni pervenute e le relative valutazioni.

N. ord.	Prot.	Proponente	Sintesi della proposta	Valutazioni, istanze e indicazioni
1	6648 in data 27.11.2006	Mario Crippa res. in Cremella via L. Cadorna n. 18	Viene manifestato l'intendimento di proseguire l'attività lavorativa negli edifici ricadenti nei mappali n. 431-437-591-803 cens. Cremella. Si propone pertanto di mantenere l'attuale destinazione di zona D_2. Il lotto è situato in loc. Isola, ed è contiguo a via Cadorna.	L'ambito è inserito in una zona ove è insediata anche la residenza I fabbricati ad uso produttivo possano accedere dalla strada che dà accesso al campo sportivo Manara che si allaccia alla S.P. n. 48 con la nuova rotatoria di loc. Isola. Si ritiene che l'insediamento ad uso produttivo possa coesistere con la residenza come richiesto dal proprietario osservando le seguenti cautele: • contenimento di rumori ed immissioni nei limiti stabiliti per le zone residenziali • divieto di accesso autocarri dalla S.P. n. 48, fatto salvo l'adeguamento dell'accesso, della visibilità e l'arretramento del cancello in modo tale da consentire la sosta dell'autocarro all'esterno senza occupare la sede stradale • interventi edilizi limitati alla manutenzione straordinaria ed adeguamento tecnologici ritenendo che i volumi esistenti sono ormai consolidati nell'ambiente e che la modifica delle sagome richiederebbe una ristrutturazione urbanistica con riordino della zona.
2	6985 in data 14.12.2006	Cazzaniga Carlo res. in Monticello Brianza via Provinciale n. 85	Richiede di rimuovere il vincolo di uso pubblico dal mappale n. 241 cens. Cremella di superficie mq. 2580, situato a valle del vecchio nucleo principale in ambito pianeggiante, con accesso da via C. Battisti. Per il lotto propone la destinazione residenziale nell'ambito di un P.L. che includa anche altre aree.	Il terreno indicato è situato tra aree di proprietà del Comune di Cremella ed è funzionale ad un programma di riqualificazione delle strutture pubbliche e di servizio del Comune. Il lotto dovrà essere acquistato dal Comune con mezzi di bilancio o attraverso forme di perequazione.
3	7024 in data 15.12.2006	Galbiati Adriano e Galbiati Enrico res. in Crimella piazza della chiesa n. 3	Si riferiscono al mappale n. 1593 di mq. 2578, situato presso la Bevera, zona continua a Valdisotto e ad insediamenti residenziali; propongono la possibilità edificatoria ad uso residenziale per tale area.	Il terreno è attraversato da una linea elettrica aerea a 132 KV ed è contiguo ad un fosso naturale che si incassa nel terreno unendosi al torrente Bevera. Considerando le fasce di rispetto previste per le linee elettriche presenti, la forma dell'area e la sua posizione rispetto al consolidato urbano ed alla valle del Bevera, si ritiene che l'edificazione nell'ambito debba essere organizzata con un piano esecutivo previo assenso della Terna (prorp. e gestore dell'elettrodotto)

	Prot.	Proponente	Sintesi della proposta	Valutazioni, istanze e indicazioni
4	7049 in data 18.12.2006	Cattaneo Maria res. in Cremella via A.Moro n. 20	E' proprietaria di un'area a sud di via Martiri della Libertà e via Baciolago, identificata col mappale n. 660 cens. Cremella. Chiede la possibilità di edificare a residenza sulla propria area.	L'ambito è inserito sul versante est del dosso del Baciolago ed è contiguo a insediamenti già destinati a residenza. La trasformazione a residenza dell'area può essere compatibile per un volume di limitata entità ed altezza ed all'esterno del limite del PLIS. L'intervento dovrà essere inserito coerentemente nella morfologia del terreno, evitando strade e tornanti sul versante.
5	7050 in data 18.12.2006	Cattaneo Enrico res. in Cremella piazza Della Libertà n. 7 Cattaneo Antonio res. in Cremella via A. Moro Cattaneo Achille e Cattaneo Fabio res. in Cremella via C. Battisti n. 43	Richiedono la possibilità edificatoria preminentemente residenziale, anche mediante piano esecutivo, per il mappale n. 147 situato presso la roggia Bevera in zona limitrofa a Valdisotto.	L'area è attraversata da una linea elettrica aerea da 132 KV Considerando le fasce di rispetto previste per le linee elettriche Al lotto si potrà attribuire una modesta edificazione in un ambito specificamente individuato e sottoposto a piano esecutivo convenzionato, previo assenso dalla Terna.
6	7051 in data 18.12.2006	Fumagalli Laura per Immobiliare Celga	L'ambito interessato è situato presso via Baciolago ed è individuato coi mappali n. 193-462-693-889 cens. Cremella. Si richiede di assegnare al lotto una volumetria residenziale una tantum di mc. 1000, con esclusione del mappale 693 che risulta incluso nel P.L.I.S. "Valletta"	L'area è situata sulla sommità del dosso Baciolago con la presenza di parco e alberi di valore ambientale. Verso ovest una parte del lotto degrada sul versante verso Cassago con balze tipiche. La conformazione dell'area e la sua posizione con valenza paesaggistica rendono problematico l'inserimento di nuovi edifici. Si ritiene compatibile un modesto volume, che tenga conto della situazione del lotto
7	7052 in data 18.12.2006	Fumagalli Luigi res, a Sirtori via Spinnida n. 14, per conto di FASB Linea 2 s.r.l.	Fa riferimento al lotto situato in via Confalonieri ed identificato col mappale n. 1550. Si tratta di un ambito con fabbricato ad uso produttivo in zona D_1. Si propone in primo luogo di trasformare in zona D_2 la destinazione del lotto, per poter riorganizzare il complesso edilizio includendovi anche attività complementari ed integrative quali residenza, uffici, servizi, magazzini/depositi. In subordine si richiede di trasformare il complesso in zona residenziale per poter ristrutturare completamente il comparto con destinazione abitativa/ commerciale/ terziaria.	Le proposte sono state modificate ed integrate dalla osservazione n. 20 proposta dalla stessa ditta con prot. 2401 in data 28.04.2007. Per le valutazioni si fa riferimento alla successiva proposte contrassegnata col n. 20.

N. ord.	Prot.	Proponente	Sintesi della proposta	Valutazioni, istanze e indicazioni
8	7033 in data 18.12.2006	Casiraghi Alberto in qualità di titolare della MILES s.r.l. con sede in Padova via del Vescovado	Si riferisce ai mappali n. 432-200-497-124 situati in via C. Battisti. L'ambito ricade attualmente in zona D_2 ed è interessato da insediamenti produttivi. Rilevata l'ubicazione e la vetustà degli immobili, si propone una programma concertato con l'Amministrazione Comunale di riqualificazione del comparto col trasferimento dell'attività produttiva.	La disponibilità e possibilità di riorganizzazione urbanistica dell'area può costituire una opportunità per il Comune di omogeneizzare urbanisticamente la zona residenziale di via C.Battisti. L'attività produttiva interferisce con la residenza e la sua permanenza può creare situazioni conflittuali. la trasformazione urbanistica dell'area può anche essere coordinata con la contigua proprietà comunale che è destinata ad accogliere importanti strutture di interesse comunale. Per meglio qualificare l'intervento, la ristrutturazione urbanistica deve essere estesa all'insediamento produttivo della proprietà confinante che in qualche misura è funzionalmente legato al lotto in questione. Nella riorganizzazione dell'area si dovrà acquisire un adeguato accesso carraio da via C. Battisti per la retrostante proprietà comunale. Sarà proposta una specifica scheda e normativa per indicare criteri e modalità di intervento.
9	7091 in data 19.12.2006	Sormani Renzo e Crippa Silvio legali rappresentanti della ESSECI di Sormani R. e Crippa Silvio e C. sas con sede in Cremella via Confalonieri	Si riferiscono all'area situata in via Confalonieri, al confine con Barzanò, identificata coi mappali n. 1613-970-428. Si richiede la possibilità di edificare su tale ambito una struttura di deposito per l'attività edilizia della ESSECI, di superficie mq. 300 ed altezza utile m. 4.00.	Il lotto è lambito da linee elettriche secondarie. Presso il terreno sono anche esistenti fabbricati ad uso residenziale. L'utilizzo richiesto, costruzione di deposito di mq. 300, può essere compatibile, con il vincolo di destinazione per evitare possibili interferenze moleste con la residenza.

N. ord.	Prot.	Proponente	Sintesi della proposta	Valutazioni, istanze e indicazioni
10	7110 in data 20.12.2006	Cacciuttolo Ernesto proprietario di Cascina Peltraio e di aree limitrofe	Propone di avere col P.G.T. la possibilità di creare nell'ambito segnalato strutture per le seguenti iniziative: a- Azienda agricola con produzione di frutta, piccoli frutti, piante officinali ed aromatiche b- Allevamento di asini, cavalli, capre, galline e conigli c- Attività agrituristica in bed a brekfast d- Vendita diretta dei prodotti e- Fattoria didattica. Le varie attività potranno integrarsi con cicloturismo, ippoturismo, fattoria sociale per persone svantaggiate. Si rileva che: • l'ambito di proprietà e quello in comodato hanno rispettivamente superficie di ha 6 e ha 2. • per la sicurezza, per impedire agli animali di fuggire e per precludere l'accesso di cacciatori, le aree dovranno essere recintate.	Le aree interessate ricadono nel PLIS della Valletta, hanno un alto valore paesaggistico e si inseriscono in uno scenario ambientale ancora integro con la presenza di dossi boscosi, ripe terrazzate., ambiti pianeggianti coltivati, fossi colatori e risorgive. Il nucleo del Peltraio, recuperato ma in parte ancora privo di funzioni, era di riferimento per la vita rurale di questa parte di territorio. Obiettivo del PGT è di evitare il consumo di suolo in ambiti ancora integri e di elevato valore paesaggistico. Le iniziative ed attività ipotizzate sulla proposta in esame potranno essere ridefinite e concretizzate, da chi ne avrà titolo, nei volumi ancora privi di funzione situati nel vecchio nucleo ed in una zona agricola da individuare presso il vecchio nucleo sul terreno pianeggiante situato alla base del dosso morenico che delimita a nord l'ambito del Peltraio e ne costituisce scenografia strategica.
11	7111 in data 20.12.2006	geom. Cattaneo Silvio con studio in Cassago via Volta n. 15 per conto di Crippa Maria, Giordano, Giovanni, Palo, Genni, Ornella, Loredana, Maria Grazia, Guido, Francesco	Si riferiscono ad un'area in loc. Isola con fronte su via Cadorna ed identificata in mappa coi n. 797-1498. Il lotto ricade in zona D_2 nel vigente PRG. Si richiede di trasformare in residenziale il lotto sopra identificato rilevando che: • l'edificazione esistente è costituita da edificio a residenza plurifamiliare e da fabbricato ad uso deposito • i sigg. Crippa non svolgono alcuna attività produttiva. •	A seguito degli interventi di riqualificazione in atto si ritiene compatibile la richiesta di poter trasformare il lotto di proprietà in residenza, individuando uno specifico intervento di riqualificazione urbanistica con un P.P.I. che renda possibile la formazione di un percorso pedonale lungo la S.P. 48. Piantumazioni di filtro saranno previste verso il campo di calcio Manara
12	7112 in data 20.12.2006	geom. Cattaneo Silvio per conto di Crippa Maria res. in Cassago Brianza via Cascina Nuova n. 28	Si riferisce all'area identificata in mappa col n. 1496, situata in zona E_1 ed a nord della sottostazione Enel in loc. Isola. Si richiede di destinare a zona residenziale l'ambito sopra individuato, di proprietà della sig.ra Crippa Maria.	Il terreno ha forma irregolare ed è attraversato da linee aeree elettriche Il lotto confina anche con il campo di calcio Manara e con la sottostazione Enel. Per le situazioni e condizioni riscontrate si ritiene che il terreno non debba essere trasformato in ambito da edificare.

N. ord.	Prot.	Proponente	Sintesi della proposta	Valutazioni, istanze e indicazioni
13	7120 in data 20.12.2006	Pizzi Lorenzo Ettore Maria res a Castiglione in Teverina (VT) via Strada Sermognano n. 5A. Pizzi Maria Franca res. a Pino Torinese (TO) via Valle Miglioretti n. 25 Cartesegna Alda, res. in Pino Torinese (TO) strada San Felice n. 12	Fanno riferimento a proposte presentate con altri soggetti, relative ai mappali n. 195-469a-158c- situati a sud della Caserma del C. Carabinieri; richiamando precedenti rapporti con il Comune, richiedono di valutare con disponibilità le proposte interessanti i mappali sopra citati.	La richiesta/proposta viene valutata con la n. 14 presentata dalle stesse persone con altri familiari.
14	7121 in data 20.12.2006	Pizzi Alessandro Enea Pizzi Fausta Pizzi Lorenza Pizzi Francesco Pizzi Alessandra Pizzi Lorenzo Ettore Maria Pizzi Maria Franca Cartesegna Alda Pizzi Alessandro Enea in qualità di legale rappresentante della soc. ALVI Valletta s.r.l.	L'area interessata è situata a sud del territorio comunale, in un ambito che si estende dagli insediamenti urbani esistenti fino alla roggia La Valletta. E' incluso nell'ambito un insediamento per allevamento visoni in disuso. Si propone di: 1- realizzare nelle aree incluse nel perimetro del parco Valletta un campo scuola per il gioco del golf 2- poter edificare mc. 9000 a residenza nelle aree esterne alla perimetrazione del parco valletta. Con la prima proposta in particolare si potrebbe bonificare le strutture già destinate all'allevamento dei visoni, con la rimozione di tettoie varie e con il recupero dei fabbricati in muratura (capannone e villetta) a servizio del campo scuola. Con la seconda proposta si possono creare cortine piantumate vero la tintoria ed un parcheggio retrostante alla Caserma.	La proposta interessa un vasto ambito e può costituire una occasione per trovare sinergie alla soluzione di alcune questioni urbanistiche da tempo aperte e che si riassumono: • Riqualificazione dell'area già occupata dall'allevamento dei visoni con coperture ove è presente amianto • Formazione di un percorso pedonale lungo la via Cadorna la cui soluzione interessa il parco di villa Pizzi • Riorganizzazione della viabilità in via N. Sauro creando un collegamento con p.zza della Libertà e via Martiri della Libertà • Rinaturalizzazione dello scolo interrato nella zona con allevamento visoni. Il terreno press0 l'ex allevamento visoni è principalmente coltivato a seminativo ed a prato, è interessato da scoli naturali, è inserito nel PLIS ed in uno scenario paesaggisticamente rilevante che dal dosso di Baciolago, vecchio nucleo di Cremella, c.na Maria, degrada verso la Valletta. Si ritiene che il mantenimento delle coltivazioni agricole sia una risorsa da conservare. Per le trasformazioni con edificazione ipotizzabili si potrà individuare l'ambito meno invasivo che di fatto si sovrappone alle aree già interessate dall'ex allevamento visoni; in tal modo non vi sarà interferenza tra nuova residenza e attività produttiva esistente. In una apposita scheda di progetto si indicheranno le modalità di intervento e di perequazione per il raggiungimento degli obiettivi di interesse generale sopra riassunti.

N. ord.	Prot.	Proponente	Sintesi della proposta	Valutazioni, istanze e indicazioni
15	7122 in data 20.12.2006	Cattaneo Alberto e Cattaneo Laura res. in Cremella via per Verdegò n. 14	L'area considerata è identificata coi mappali n. 51-908-1681 ed è situata presso l'incrocio della strada detta della Stopada e la consorziale di Campo d'El. Sul lotto di proprietà già esiste un fabbricato con destinazione residenziale di modesta consistenza; si richiede la possibilità di realizzare un secondo edificio unifamiliare sull'area come sopra identificata.	La richiesta interessa ambiti di residenza rada nel verde. Si ritiene attribuibile alla zona un indice di edificabilità coerente con i volumi esistenti e pertanto, ove l'edificato risulti inferiore rispetto all'edificabilità, potranno essere realizzati piccoli completamenti.
16	7123 in data 20.12.2006	Beretta Maria Cristina res. in Cremella via A.Moro n. 6F, anche a nome di Molteni Piercarlo	Si riferiscono al mappale 1600 già in zona residenziale C_1 e richiedono di confermarne l'edificabilità nel P.G.T.	Nel periodo di istruttoria del PGT il lotto è stato saturato.
17	60 in data 08.01.2007	K.V.A s.a.s. di. Katiusha Marelli e C.	Si richiede col P.G.T. la destinazione di tipo commerciale per l'ambito situato in via Cesare Battisti/via Aldo Moro, individuato in mappa coi n. 1356-1354-1359-103g-103b-103h (destinazione attuale zona B_2 Residenziale e di ristrutturazione) e col mapp. 1804 (destinazione attuale in zona di rispetto in edificabile). La richiesta viene avanzata per poter svolgere l'attività dell'azienda, di commercializzazione di articoli vari di carta, in modo più razionale e funzionale in una unica sede in via Aldo Moro; sarebbero così resi liberi gli immobili di via Confalonieri che potrebbero essere riconvertiti ad uso residenziale, coerentemente con l'ambito in cui si trovano.	La richiesta potrà trovare accoglimento con una scheda progettuale di PGT che specifichi le modalità e compatibilità di intervento, evitando situazioni di incompatibilità con la residenza contigua. L'intervento si ritiene ammissibile anche per favorire il recupero alla residenza dell'immobile di via Gonfalonieri. L'intervento progettuale sia dell'insediamento di via A.Moro/via C.Battisti che del recupero di via Confalonieri saranno definiti e convenzionati contestualmente secondo criteri che il PGT fisserà.
18	2276 in data 23.04.2007	Fornarelli Francesca res. in Cremella c.na Peltraio n. 5	Chiede di rendere edificabili i terreni di proprietà situati in loc. Peltraio, secondo le indicazioni della l. 12/2005 per realizzare strutture agricole pari al 10% della superficie aziendale e residenza per l'imprenditore agricolo pari a mc. 0.06 per mq. della superficie aziendale	Le previsioni di PGT terranno conto della necessità di edificazione di strutture agricole con particolare riferimento alle attività esistenti. Si ritiene tuttavia che il versante verso Barzago, che si inserisce nella macchia boscosa paesaggisticamente rilevante, debba essere tutelato.

N. ord.	Prot.	Proponente	Sintesi della proposta	Valutazioni, istanze e indicazioni
19	2358 in data 26.04.2007	Soc. Costruzioni Giovi sas con recapito in Villasanta (MI) via Garibaldi n. 17	Chiede di poter rielaborare il progetto D.I.A. n. 9927 del 01.06.2004 con inserimento nuovo volume residenziale; l'ambito è identificato in mappa coi n. 1436-1439 ed è situato nell'ambito di c.na Elena in via n. Sauro	L'ambito interessato è già stato oggetto di piani di recupero. La presenza di insediamento ad uso produttivo nelle contiguità, il difficoltoso innesto della via N.Sauro su S.P.48, la necessità di tutelare il valore paesaggistico ed architettonico originario di c.na Elena, sconsigliano l'inserimento di nuovi volumi residenziali. L'area indicata potrà invece essere attrezzata ed inserita nel contesto del nucleo con la realizzazione di box contenuti entro l'altezza di muri e frontespizi esistenti
20	2401 in data 28.04.2007	FASB Linea 2 srl con sede in Cremella via Gonfalonieri n. 24 (sig. Fumagalli Luigi)	Chiede di poter adeguare con nuovi parametri l'insediamento ad uso produttivo esistente; la richiesta sostituisce quella già presentata in data 18.12.2006.	La proposta può costituire l'occasione per riordinare l'insediamento produttivo esistente e definire una sua organizzazione più funzionale e che non arrechi molestia ai fabbricati contigui a residenza. Il progetto sarà unitario e regolato da specifici criteri e modalità di intervento