



- *DOCUMENTO DI PIANO*
- *PIANO DELLE REGOLE*
- *PIANO DEI SERVIZI*
- *V.A.S.*



CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI

adozione delibera C. C. n° 28 del 21.11.2011
approvazione delibera C. C. n° del 21.05.2012

il tecnico

dott. Arch. Marielena Sgroi

il sindaco

Dott. Fabio Conti

resp. area tecnica

Geom. Fabio Sala

collaboratrice
Silvia Aragona

Tutta la documentazione: parti scritte, fotografie, planimetrie e relative simbologie utilizzate sono coperte da copyright da parte degli autori estensori del progetto.
Il loro utilizzo anche parziale è vietato fatta salva espressa autorizzazione scritta da richiedere agli autori

OSSERVAZIONE N°1
PROT. N°350 DEL 16.02.2012
OSSERVANTE: SIG. GALLI MARIO

SINTESI OSSERVAZIONE:

Il Sig. Galli Mario, in qualità di proprietario del terreno sito in località noo, contraddistinto catastalmente al mappale n°8945 foglio n°22 sezione di Plesio su cui insiste un fabbricato, anch'esso di proprietà **chiede** l'inserimento in cartografia dell'edificio esistente

CONTRODEDUZIONE: ACCOLTA

Si prevede una miglior identificazione dell'edificio nelle tavole di piano attraverso la campitura dell'edificio già inserito in mappa.

OSSERVAZIONE N°2
PROT. N°362 DEL 17.02.2012
OSSERVANTE: SIG. FORNASARI MIRKO

SINTESI OSSERVAZIONE:

L'osservante Sig. Fornasari Mirko in qualità di comproprietario di un'unità immobiliare residenziale contraddistinta catastalmente al mappale n°2044 **chiede** di inserire nel P.G.T. la previsione di pista agro- silvo- pastorale come rappresentata nello stralcio allegato con innesto dalla strada detta di Camà e con tracciato a valle della frazione di Plesio; con lo scopo di servire i terreni contraddistinti catastalmente ai mappali n° 2060- n°2058-n°2057- n°2056-n°2053-n°2052-n°2051-n°2050-n°2047-n°246-n° 045-n°2042-n°2044.

CONTRODEDUZIONE: ACCOLTA

Si provvede alla modifica degli elaborati di piano attraverso l'inserimento della strada agro silvo pastorale in progetto

OSSERVAZIONE N°3
PROT. N°363 DEL 17.02.2012
OSSERVANTE : SIG. PETAZZI LIVIO COSTANTINO

SINTESI OSSERVAZIONE:

Il sig. Petazzi Livio Costantino in qualità di Legale Rappresentante della “ Petazzi Mario &C s.n.c. “ con sede in Plesio, via al Palazzone n° 21 /2 proprietario del terreno identificato catastalmente al mappale n° 2927 ubicato ai bordi del Masso Avello, ambito vincolato ambientalmente ai sensi dell’art. 18 delle N.T.A. del P.T.C.P. **chiede** lo stralcio dell’area dal predetto vincolo con lo scopo di rendere disponibile l’area ai fini di un utilizzo della stessa quale deposito temporaneo di materiale a completamento dell’attività economica di commercio di materiale edile.

CONTRODEDUZIONE: NON ACCOLTA

La richiesta non può essere accolta in quanto l’ambito è vincolato ambientalmente a tutela della presenza del Masso Avello sia a seguito delle indicazioni fornite dalla Provincia di Como in sede di 2^a conferenza VAS che ai contenuti del P.T.P. Regionale.
L’uso del suolo richiesto è incompatibile con la tutela del bene stesso.

OSSERVAZIONE N°4
PROT. N°364 DEL 17.02.2012
OSSERVANTE : SIG. RA GIUGNO ANNA MADDALENA

SINTESI OSSERVAZIONE:

La Signora Giugno Anna Maddalena in qualità di Consigliere Delegato della S.P.A. Acque minerali Val Menaggio , società proprietaria del terreno contraddistinto catastalmente al mappale n°2288.

Visto che l'area adibita a captazione dell'acqua " Fonte Laura" è stata identificata quale " area per attrezzature di uso pubblico e generale

Chiede la rettifica delle tavole di piano attraverso l'inserimento della stessa in zona destinata ad " Impianti Tecnologici".

CONTRODEDUZIONE: ACCOLTA PARZIALMENTE

In considerazione dell'interesse pubblico , oltre che del valore simbolico – economico ed ambientale che riveste la " Fonte Laura" si mantiene la destinazione attribuita dal piano con la specifica che trattasi di area ed attrezzature di uso pubblico " Attrezzature Comuni Private"

OSSERVAZIONE N°5
PROT. N°365 DEL 17.02.2012
OSSERVANTE : PIAZZOLI ANDREA

SINTESI OSSERVAZIONE:

Lo scrivente Sig. Piazzoli Andrea proprietario delle unità immobiliari site in comune di Plesio, sezione di Plesio, contraddistinte catastalmente al mappale n° 1252 con aree di pertinenza , contraddistinte catastalmente ai mappali n° 1082- n°5495-n°8067-n°6063-n°7000-n°1259-7001-n°1251-n°8539 del foglio n°22 .

In considerazione del fatto che l'ambito di proprietà è in corso di trasformazione per attività ad uso turistico - ricettive

chiede

il cambio di zona urbanistica da residenziale a zona commerciale – alberghiera

CONTRODEDUZIONE: ACCOLTA PARZIALMENTE

Una porzione dell'area di pertinenza dell'abitazione è classificata in ambito boscato ed inserita in zona interessata dal vincolo per la presenza della linea dell'alta tensione. Non è pertanto possibile la trasformazione dell'intero comparto in zona con destinazione commerciale – alberghiera.

Tuttavia proprio in attuazione degli indirizzi del P.G.T. di sviluppo delle attività turistico – ricettive sul territorio è già ammesso dalla Normativa Tecnica di Attuazione della zona R – Residenziale in cui è classificata l'abitazione il cambio di destinazione d'uso in turistico – ricettivo – alberghiera , in quanto destinazione compatibile rispetto a quella prevalente residenziale.

OSSERVAZIONE N°6
PROT. N°392 DEL 21.02.2012
OSSERVANTE : SIG. MAZZOLINI GIACOMO

SINTESI OSSERVAZIONE:

Il sig. Mazzolini Giacomo , proprietario del terreno contraddistinto catastalmente al mappale n°3140

Visto che le previsioni di Piano prevedono la realizzazione di un parcheggio e di una nuova viabilità a ridosso del fabbricato contraddistinto catastalmente ai mappali n° 3130/3131 determinando una netta divisione tra il manufatto di proprietà e le aree di stretta pertinenza.

chiede

di spostare il nuovo tracciato stradale dal fabbricato al fine di consentire l'uso dell'area libera antistante il fabbricato come pertinenza dello stesso.

CONTRODEDUZIONE: ACCOLTA PARZIALMENTE

Si provvede a rettificare gli elaborati di piano attraverso la modifica del tracciato della nuova strada con classificazione dell'area di pertinenza del fabbricato in zona verde ambientale a protezione del centro storico al fine di un utilizzo privato dell'area pur conservando il passaggio pedonale esistente a divisione della medesima proprietà .

OSSERVAZIONE N°7
PROT. N°426 DEL 27.02.2012
OSSERVANTE : SIG. DELL'ERA GIANCARLO

SINTESI OSSERVAZIONE:

Il Sig. Dell' Era Giancarlo proprietario del terreno contraddistinto catastalmente ai mappali catastali n°952 e 953

Dato atto che

- L'area di proprietà era classificata dal P.R.G. vigente in zona C2 con indice 1 mc/mq. e che pertanto era stata acquisita una volumetria residenziale.
- L'attuale P.G.T. adottato identifica parte delle proprietà in zona E1 agricola

Chiede che l'intera proprietà così come identificata nel P.R.G. vigente venga classificata in zona R1 con indice 1,00 mc./mq.

CONTRODEDUZIONE: ACCOLTA

Si provvede alla rettifica degli elaborati di piano con estensione della zona R1 all'intera area in precedenza destinata a zona C2 nel P.R.G. vigente al fine di conservare i diritti acquisiti.

OSSERVAZIONE N°8
PROT. N°427 DEL 27.02.2012
OSSERVANTE : SIG. BERTARELLI DAMIANO

SINTESI OSSERVAZIONE:

Il Sig. Bertarelli Damiano proprietario dei terreni contraddistinti catastalmente ai mappali n° 6687- n°2736-n°6868-n°5610-n°6174

Dato atto che

- La proprietà nel P.R.G. vigente era classificata in zona C2 con indice edificatorio 1,00 mc./mq. e pertanto è stata acquisita una volumetria residenziale
- Nel P.G.T. adottato l'area è gravata da un permesso di costruire convenzionato con la previsione di una vasta area a parcheggio e di una viabilità interna che compromette in modo significativo la distribuzione della nuova edificazione.

chiede

ai fini di un migliore sfruttamento dell'area l'eliminazione della strada interna del P d C 13 e propone lo spostamento degli spazi ed attrezzature di uso pubblico e generale destinate a parcheggio oltre all'accesso ai due lotti a nord ovest del comparto.

CONTRODEDUZIONE: ACCOLTA

Si provvede alla rettifica delle tavole di piano attraverso lo spostamento delle aree destinate ad attrezzature di uso pubblico e generale parcheggi sul lato nord – est del comparto ed all'eliminazione della strada interna, sostituita dell'ingresso, sempre a nord dall'area di parcheggio.

OSSERVAZIONE N°9
PROT. N°428 DEL 27.02.2012
OSSERVANTE : DELL'ERA ANDREA

SINTESI OSSERVAZIONE:

Il Sig. Dell'Era Andrea proprietario del terreno contraddistinto catastalmente ai mappali n° 1091/c, con soprastante box, contraddistinto catastalmente al mappale n°6776.

Dato atto che

- La proprietà era classificata nel P.R.G. vigente in zona C2 con indice edificatorio 1,00 mc./mq. e pertanto sul lotto era stata acquisita e consolidata una volumetria con destinazione residenziale.
- L'area di proprietà è stata classificata in ambito E1 agricolo ed in minima parte in area d'interesse generale, in considerazione della presenza di una piccola cappella votiva.

Chiede

1. Di reinserire l'ambito di proprietà in zona residenziale R1 con indice 1,00 mc./mq. al fine di poter realizzare la volumetria residenziale già acquisita ed ottemperare all'esigenza di sistemazione del box esistente, attualmente avente un accesso pericoloso rispetto alla strada provinciale. La sistemazione dell'area garantirà anche una migliore visione paesaggistica ed ambientale del contesto, in considerazione del fatto che attualmente il box è realizzato parzialmente in mattoni a vista con copertura in eternit.
2. Al fine del miglioramento della viabilità di interesse locale ci si rende disponibili a realizzare l'ampliamento stradale della strada comunale esistente e la successiva cessione del sedime al comune.
3. Si richiede inoltre la deroga per l'edificazione rispetto alla strada comunale pedonale di interesse locale al mantenimento della distanza di m. 5,00.

CONTRODEDUZIONE: ACCOLTA

1. Si provvede alla rettifica della previsione di piano classificando l'ambito in zona R1 sino alla definizione del lotto come indicato nel P.R.G. vigente.
2. L'accordo ai fini della sistemazione della strada comunale ed eventuale cessione del sedime al comune potrà essere formalizzato successivamente all'approvazione del P.G.T., qualora l'Amministrazione Comunale rilevi l'interesse pubblico, attraverso un atto unilaterale d'obbligo.
3. Si inserisce una normativa nel Piano delle Regole che consenta la deroga della distanza di 5 metri dalle strade , con il rispetto del mantenimento della distanza prevista dal codice civile , nel caso si manifestino casistiche particolari che verranno preventivamente vagliate da un punto di vista tecnico - amministrativo.

OSSERVAZIONE N° 10
PROT. N° 440 DEL 27.02.2012
OSSERVANTE : SIG. PETAZZI ROSALIA

SINTESI OSSERVAZIONE:

La Signora Petazzi Rosalia proprietaria del terreno identificato catastalmente al mappale n° 7252,

Visti gli elaborati di piano in cui l'area di proprietà viene classificata in zona " aree ed attrezzature di interesse pubblico e generale – parcheggio"

Chiede

Che l'area venga classificata in zona agricola poiché sulla stessa vi sono dei box e posti auto di proprietà privata.

CONTRODEDUZIONE: ACCOLTA PARZIALMENTE

Si provvede alla rettifica degli elaborati di piano attraverso l'identificazione dell'area con la sigla " aree ed attrezzature di uso pubblico - parcheggi privati" riconoscendo così la proprietà dell'area.

OSSERVAZIONE N°11
PROT. N°441 DEL 27.02.2012
OSSERVANTE : SIG. MACHEO ROSALENA

SINTESI OSSERVAZIONE:

La Signora Macheo Rosalena proprietaria del terreno identificato catastalmente al mappale n°1094.

Visti gli elaborati di piano in cui l'area di proprietà viene classificata in zona " aree ed attrezzature di interesse pubblico e generale – parcheggio"

Chiede

Che l'area venga classificata in zona agricola poiché sulla stessa vi sono dei box e posti auto di proprietà privata.

CONTRODEDUZIONE: ACCOLTA PARZIALMENTE

Vedi controdeduzione osservazione n°10

OSSERVAZIONE N°12**PROT. N°422 DEL 28.02.2012
OSSERVANTE : SIG. MACHEO EDO****SINTESI OSSERVAZIONE:**

Il Sig. Macheo Edo proprietario dei terreni contraddistinti catastalmente n. 1269, n° 1270, n°6068, n° 1267 osserva quanto segue:

- 1) con precedente comunicazione del 9 febbraio 2010, prot. n. 416, lo scrivente esponeva che i propri terreni erano classificati dal PRG vigente in zona E1 agricola ed erano stati oggetto di recente passaggio di un nuovo tronco di fognatura ed acquedotto, nonché serviti da linee Enel e Telecom. Con medesima missiva lo scrivente chiedeva che i predetti terreni ubicati al confine col centro abitato della frazione di Logo venissero inseriti in zona residenziale di completamento.
- 2) a seguito di un incontro con l'Amministrazione in data 22.10.2010 lo scrivente comunicava con lettera del 2.11.2010 prot. n. 3095 la propria disponibilità alla cessione bonaria della striscia dei propri terreni occupata dalla strada carrabile eseguita dal Sig. Jager Lothar allorché il PGT avesse previsto l'inserimento dei predetti terreni in zona residenziale.
- 3) dall'esame del PGT adottato lo scrivente ha verificato che i terreni di proprietà hanno mantenuto la destinazione E1 agricola; ha inoltre rilevato che sui detti terreni è previsto il prolungamento della strada carrabile seguendo un percorso a doppia elle che costituisce un tragitto disagiato per i fruitori e un danno per i proprietari privati interessati da detto passaggio. Si rileva inoltre che il prolungamento di strada non costituisce interesse pubblico poiché consiste nel congiungimento di una mulattiera pedonale che termina in una vallata utilizzabile solo per servire un'unica proprietà immobiliare privata. Si rileva pertanto che non vi possano essere dei requisiti previsti per legge affinché si possa procedere all'esproprio delle aree interessate dal passaggio che prevede inoltre un tracciato irrealizzabile per l'eccessiva pendenza.

chiede

Chiarimenti in merito.

CONTRODEDUZIONE: NON ACCOLTA

Relativamente alla possibilità di concedere edificabilità alle aree di proprietà dell'osservante, ciò non è reso possibile dalle previsioni contenute nell'ambito del PTCP provinciale, che classifica gli ambiti in oggetto in "Rete ecologica provinciale". In tali ambiti non è ammessa la trasformazione in zona residenziale. In merito alla previsione viabilistica trattasi di un'indicazione di PGT che dovrà successivamente essere oggetto di progettazione di dettaglio in sede esecutiva. L'indicazione di piano rientra in un sistema più ampio di tracciati agro silvo pastorali volti alla creazione di un sistema di interconnessione di percorrenze ai fini di una maggior fruibilità delle aree agricole.

OSSERVAZIONE N°13

PROT. N°443 DEL 28.02.2012

OSSERVANTE : CASARTELLI AMBROGIO E CASARTELLI MARIA MARTA, IN NOME E PER CONTO DEL SIG. CASARTELLI SIRO.

SINTESI OSSERVAZIONE:

I sottoscritti Casartelli Ambrogio e Casartelli Maria Marta, a nome e per conto del Sig. Casartelli Siro, proprietario dei terreni siti in Plesio e contraddistinti catastalmente ai mapp. Nn. 2752, 2757

Dato atto che:

- 1) la proprietà, nel PRG vigente, era classificata per la totalità in zona D1 artigianale;
- 2) che dall'esame del PGT adottato l'area è stata reinserita per la maggior parte in zona industriale – artigianale, mentre la parte fronteggiante la strada è stata inserita in aree di attrezzature pubbliche – parcheggio.

Constatato che:

- 1) l'area di proprietà dell'osservante confina con un ambito a destinazione residenziale nel quale si rileva la presenza di due abitazioni;
- 2) che l'area artigianale nella quale è inserito il terreno è circondata da diverse aree con superfici boscate la cui trasformazione dell'uso del suolo in zona industriale causerebbe significativi danni ambientali, diversamente l'area di proprietà dello scrivente è prativa e priva di vegetazione.
- 3) L'area di proprietà è completamente urbanizzata ed ubicata in fregio ad una strada comunale ove sono presenti tutti i sottoservizi.
- 4) L'ubicazione dell'area a parcheggio sul fronte a lato della proprietà dell'osservante non consente l'accesso all'area di proprietà.

Si rileva inoltre:

- 1) che nel penultimo strumento urbanistico i terreni erano classificati in zona residenziale , come i lotti adiacenti sui quali sono state realizzate le abitazioni precedentemente citate.

- 2) Che le residenze già realizzate interrompono l'estensione della zona artigianale verso ovest e che l'inglobamento da parte della stessa zona artigianale industriale è poco comprensibile poiché la stessa area artigianale è divisa così in due blocchi ben distinti.
- 3) Che risulterebbe urbanisticamente più omogeneo l'ampliamento della zona residenziale verso sud ovest, nella parte non boscata, e lasciare a destinazione agricola la parte boscata ora a destinazione industriale.
- 4) Che nella situazione attuale, un eventuale ampliamento dello stabilimento di acque minerali, si troverebbe di fronte a grosse problematiche di collegamento tra la parte già edificata e quella in ampliamento, con un aggravio maggiore di costi di produzione.

chiede

- 1) di trasformare l'attuale aree di proprietà dell'osservante da artigianale a residenziale.
- 2) gli scriventi mostrano la disponibilità a cedere gratuitamente al Comune di Plesio una fascia di terreno della profondità di metri 5 sul fronte stradale comunale riservandosi l'ingresso alla proprietà di m. 4, in cambio della trasformazione in ambito residenziale dell'area.

CONTRODEDUZIONE: ACCOLTA PARZIALMENTE

Premesso che le Acque Minerali Chiarella Fonte Laura costituiscono l'unica risorsa economica artigianale presente sul territorio comunale, le scelte operate dal piano, condivise anche dalla Valutazione Ambientale Strategica, si sono rivolte alla valorizzazione ed al mantenimento della predetta attività produttiva. Le condizioni urbanistiche prefigurate nel piano sono indirizzate alla conservazione sul posto dell'attività, che diversamente potrebbe essere trasferita in altre sedi e luoghi con significativi danni per la popolazione del Comune che ivi lavora.

Non necessariamente le aree con destinazione industriale di proprietà dell'azienda dovranno essere oggetto di nuova edificazione, ma potranno essere adibiti come spazi funzionali allo svolgimento dell'attività, naturalmente con la salvaguardia degli ambiti boscati presenti.

Relativamente alla questione delle edificazioni residenziali recentemente realizzate proprio in prossimità dello stabilimento preesistente, si valuta erronea la scelta operata poiché l'ambito naturalmente doveva conservare la destinazione industriale pre insediata.

Risultano pertanto incompatibili, rispetto alla destinazione urbanistica prevalente, le residenze già realizzate.

La proposta formulata, pertanto, non può essere accolta poiché il PGT ripropone la situazione già consolidata col PRG vigente, a tutela e salvaguardia della zona industriale consolidata sul territorio. A tal fine si provvede all'eliminazione dell'area con destinazione " aree ed attrezzature di interesse pubblico e generale posta lungo il lotto"

OSSERVAZIONE N° 14
PROT. N° 444 DEL 28.02.2012
OSSERVANTE : GALLI PIETRO MARIO

SINTESI OSSERVAZIONE:

Lo scrivente Galli Pietro Mario, in qualità di proprietario dell'edificio "architettura rurale montana", contraddistinto catastalmente ai mapp. n° 7562, avente come pertinenze i terreni contraddistinti catastalmente mapp. n°316, n°1313 , n°1314, n°1475, premesso che:

- 1) le aree di pertinenza dell'edificazione si sviluppano per una superficie di mq. 2.070 e le stesse non sono soggette a vincolo idrogeologico;
- 2) che l'edificio esistente è classificato in categoria A4;
- 3) che l'area su cui insiste il fabbricato è dotata di sufficienti urbanizzazioni primarie ed ha tutti i sottoservizi;
- 4) che l'immobile è classificato come residenza;

chiede

di poter recuperare ed adeguare come prima abitazione il fabbricato contraddistinto catastalmente al mapp. 7562 e che sia concessa una volumetria aggiuntiva a quella esistente pari a 300 mq.

CONTRODEDUZIONE: ACCOLTA

In considerazione dello stato dei luoghi, che certifica la presenza in loco di un edificio esistente, si provvede alla rettifica della tavola di piano attraverso l'inserimento del simbolo asterisco, al fine di riconoscere la residenza esistente e consentire l'ampliamento volumetrico pari al 20%.

OSSERVAZIONE N°15
PROT. N°448 DEL 29.02.2012
OSSERVANTE : DELL'ERA GIUSEPPE

SINTESI OSSERVAZIONE:

Il Sig. Dell'Era Giuseppe proprietario del fabbricato contraddistinto catastalmente al mappale n°4558 e delle aree di pertinenza contraddistinte catastalmente ai mappali n°7030-n°7031-n°7032-n°7033-n°7034-n°7035 (ex 2218)

Premette che

- L'edificio nel P.R.G. vigente era identificato con il simbolo * e la relativa norma tecnica di attuazione consentiva l'ampliamento dell'edificio residenziale esistente.
- L'edificio è stato adibito ed utilizzato come fabbricato residenziale negli anni addietro
- La madre dello scrivente , signora Petazzi Agnese, aveva ceduto gratuitamente al Comune di Plesio parte dei terreni per la formazione della Strada Comunale Per Breglia
- Il fabbricato attualmente versa in precarie condizioni statiche come si evince dalla documentazione fotografica allegata e pertanto è intenzione della proprietà demolire e ricostruire il fabbricato modificandolo di sagoma e posizione rispetto al lotto
- Il P.G.T. inserisce l'area in zona agricola, Edificio Residenziale Isolato, mentre l'edificio adiacente è identificato con il simbolo di *
- Il lotto è interessato da un rispetto di distanza dalle strade di 10 metri mentre nel precedente strumento tale limite era 5,00 metri
- Viene allegato uno studio geologico dell'area.

Chiede

- 1) che venga apposto sull'edificio il simbolo * con possibilità di demolizione e ricostruzione dell'edificio attraverso la traslazione dello stesso nel lotto per un suo migliore posizionamento.
- 2) di reinserire il limite di rispetto stradale di 5,00 metri e non di 10 metri come nel precedente strumento urbanistico
- 3) di portare la classe di fattibilità geologica attualmente 3 in classe 2

CONTRODEDUZIONE: ACCOLTA PARZIALMENTE

Per quanto riguarda il punto 1) si provvede ad identificare l'edificio residenziale esistente con il simbolo *. Ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i. gli interventi di ristrutturazione di edifici residenziali esistenti ammettono una diversa allocazione nel lotto dei volumi e diversa sagoma sempre in un contesto prossimo all'edificazione esistente.

In merito al punto 2) si provvede alla rettifica delle tavole di piano eliminando in corrispondenza dell'edificazione esistente la campitura della fascia di rispetto e mantenendo la linea di arretramento dell'edificazione in conformità a quanto effettuato per gli altri contesti urbanizzati all'interno del comune.

.
Punto 3 – Non è possibile la modifica di una classe geologica definita nell'ambito di uno studio che costituisce parte integrante del P.G.T. approvato dagli organi amministrativi competenti in materia.

OSSERVAZIONE N° 16
PROT. N° 465 DEL 29.02.2012
OSSERVANTE: ARPA

SINTESI OSSERVAZIONE:

L' ARPA in merito al P.G.T. adottato formula le osservazioni a seguito riportate

Ricorda che antecedentemente all'approvazione del P.G.T dovrà essere acquisito :

- Parere favorevole dell'impianto di depurazione di Menaggio a ricevere il maggior carico inquinante.
- Verificare la congruità dei terminali di scarico , alle prescrizioni impartite dall'autorizzazione allo scarico in collaborazione con la Provincia di Como e il Consorzio Autorità dell'ambito Territoriale Ottimale della Provincia di Como.

CONTRODEDUZIONE: ACCOLTA

Premesso che ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i. i contenuti espressi nell'osservazione di ARPA non costituiscono parere vincolante , ma semplice osservazione si contro deduce quanto a seguito indicato :

In merito all'acquisizione del parere dell'impianto di depurazione di Menaggio relativamente al maggior carico inquinante, lo stesso è in fase di acquisizione da parte del Comune e di emanazione da parte dell'Ente Competente

Relativamente agli scarichi è in itinere con la Provincia di Como un programma di disattivazione degli scarichi (ad oggi ne sono stati disattivati 3 su 5) . E in corso di rinnovo l'autorizzazione per gli scarichi in ambiente valevole nel periodo transitorio sino alla totale disattivazione di tutti gli scarichi.

OSSERVAZIONE N°17
PROT. N°476 DEL 02.03.2012
OSSERVANTE : DELL'AVO GIOVANNI BATTISTA

SINTESI OSSERVAZIONE:

Il Sig. Dell'Avo Giovanni Battista in qualità di proprietario del terreno ubicato in via per Barna , Località San Rocco, contraddistinto catastalmente al mappale n°456 foglio n°21.

Dato atto che nel P.G.T. adottato prevede sul terreno di proprietà la localizzazione di spazi di interesse pubblico e generale con destinazione a parcheggio e non trova riscontro in eventuali interventi compensativi rendendo, di fatto, inutilizzabile la restante porzione del lotto per cui è ammessa la realizzazione di una abitazione con Permesso di Costruire singolo

chiede

lo stralcio della previsione di aree ed attrezzature di interesse pubblico e generale parcheggio posto in corrispondenza del lotto di proprietà

CONTRODEDUZIONE: ACCOLTA

Si provvede alla rettifica delle tavole di piano attraverso l'eliminazione degli spazi a parcheggio individuato sul lotto di proprietà dell'osservante. Ciò è reso possibile in considerazione della localizzazione nel Piano dei Servizi di spazi a parcheggio a nord, lungo la medesima viabilità comunale.

OSSERVAZIONE N°18
PROT. N°477DEL 02.03.2012
OSSERVANTE : ANGELINETTI MICHELE

SINTESI OSSERVAZIONE:

Il Sig. Angelinetti Michele proprietario dei terreni contraddistinti catastalmente ai mappali n° 3275, terreno edificabile nell'ambito del P d C n° 5 via per Barna, e delle aree circostanti contraddistinte catastalmente ai mappali n°4583, n°3277, n°3276 .

Precisa che il terreno edificabile morfologicamente è una collinetta in parte interessata dall'attraversamento della linea dell'Alta Tensione.

chiede

- 1) lo spostamento dell'edificabilità concessa sugli altri mappali di sua proprietà
- 2) l'eliminazione della perequazione economica compensativa e degli altri vincoli
- 3) di scindere in due Permessi di Costruire distinti le proprietà al fine di poter dare attuazione agli interventi all'interno del comparto.

CONTRODEDUZIONE: ACCOLTA PARZIALMENTE

Le richieste inoltrate possono essere accolte parzialmente.

Relativamente al punto 1) non è possibile in sede di controdeduzioni alle osservazioni apportare modifiche alla perimetrazione degli ambiti di trasformazione ed espansione poiché andrebbero ad interessare la rete ecologica e tali modifiche non sarebbero state valutate in sede di VAS.

In merito al punto 2) ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i. è obbligatorio qualora vi sia un cambio di destinazione d'uso di aree agricole in aree edificabili l'inserimento di criteri compensativi.

E' consentito, relativamente al punto 3) la divisione del P d C n°5 in due lotti di attuazione e la distinzione della perequazione compensativa attraverso l'attribuzione all'altra proprietà della realizzazione del parcheggio a sud della strada, di cui ha anche la disponibilità dell'area; mentre prevedere un contributo economico perequativo per l'area dell'osservante volta alla realizzazione di opere pubbliche previste nel Piano dei Servizi e nel Piano Triennale delle opere pubbliche. Quest'ultima parte a completamento della controdeduzione di cui al punto 2.

OSSERVAZIONE N° 19
PROT. N° 478 DEL 02.03.2012
OSSERVANTE : GEOM. CURTI FRANCESCO

SINTESI OSSERVAZIONE:

Il geom. Curti Francesco , in qualità di tecnico operante sul territorio di Plesio, esaminati gli elaborati di piano ed in spirito collaborativo formula le osservazioni a seguito riportate:

1. in merito alla distanza fra edifici e dai confini delle costruzioni: in occasione di una sopraelevazione di una costruzione, si chiede che la costruzione possa mantenere l'allineamento esistente, sempre nel rispetto del decreto 1444/1968.
2. Edifici di architettura rurale montana: per questa tipologia di costruzione si chiede di inserire la possibilità di costruzione in aderenza a costruzione già esistente sul confine come da codice civile art. 877.
3. distanze dai confini dei fabbricati interrati: in merito ai fabbricati interrati, considerato che la morfologia del territorio non permette sempre l'arretramento delle costruzioni di 5 ml. dalle strade comunali, oppure di poter convenzionare lo stesso con l'Amministrazione comunale.

CONTRODEDUZIONE: ACCOLTA

In considerazione del fatto che le osservazioni formulate migliorano l'assetto normativo del piano si provvede ad effettuare le rettifiche richieste.

OSSERVAZIONE N° 20
PROT. N° 484 DEL 02.03.2012
OSSERVANTE : PERTUSI EMILIA- PERTUSI CARLO ROBERTO

SINTESI OSSERVAZIONE:

I Signori Pertusi Emilia e Pertusi Carlo Roberto comproprietari dei terreni contraddistinti catastalmente al mappale n°719 del censuario di Plesio

Considerato che :

- L'area di proprietà è classificata dal P.R.G. vigente in parte in zona C1 ed in parte in zona C2 residenziali di completamento per cui gli interventi possono essere realizzati attraverso permesso di costruire singolo
- Per quanto riguarda le predette aree sono state sempre pagate le imposte ICI
- Il procrastinarsi di un possibile intervento edilizio è dovuto ad un eccessivo frazionamento delle aree
- La previsione di P.G.T. preclude ogni possibilità edificatoria sia sul terreno che sui terreni limitrofi e genera una disparità di trattamento in quanto la concentrazione del diritto edificatorio non è stata adeguatamente compensata da una previsione urbanistica perequativa
- A breve distanza si trova una ampia area destinata a parcheggio pubblico.

Chiedono

Che venga rivista la destinazione del lotto in oggetto nell'ambito del P.G.T. e piu' precisamente :

- 1) Venga eliminata la previsione di una nuova area da destinarsi a parcheggio pubblico
- 2) Venga di conseguenza assegnata all'intero lotto la classificazione all'interno del tessuto urbano consolidato in area residenziale di completamento.

CONTRODEDUZIONE: ACCOLTA

Vedi controdeduzione osservazione n° 17

OSSERVAZIONE N°21
PROT. N°489 DEL 03.03.2012
OSSERVANTE : ENZO SPINZI E GIANCARLO SPINZI

SINTESI OSSERVAZIONE:

I signori Enzo Spinzi e Giancarlo Spinzi comproprietari del terreno contraddistinto catastalmente ai mappali n° 322 foglio n° 21/c, ubicato nella frazione " Belvedere" nella frazione di Barna.

Citano diverse proposte di negoziazione inviate all'Amministrazione Comunale in data 05.05.2010, 28.07.2010, 04.11.2011 che non hanno avuto alcun riscontro

Considerato che

l'area confinante è stata individuata con lo strumento del Piano Integrato di Intervento e che allo stato è a livello di programmazione

chiedono

che il terreno di proprietà , sia conglobato nel P.I.I. e destinato a prima residenza, dando la disponibilità alla negoziazione al momento dell'attuazione del P.I.I.

CONTRODEDUZIONE: NON ACCOLTA

L'osservazione non può essere accolta poiché interessa ambiti classificati dal P.G.T. in rete ecologica provinciale, zone agricole e boscate sottoposte a tutela.

Qualsiasi modifica volta all'edificabilità delle aree non può essere valutata in sede di controdeduzioni alle osservazioni poiché non è stata preventivamente considerata dalla Valutazione Ambientale Strategica e dalla Provincia di Como in sede di compatibilità del P.G.T.

OSSERVAZIONE N° 22
PROT. N° 490 DEL 03.03.2012
OSSERVANTE : GREGORIO MACHEO

SINTESI OSSERVAZIONE:

Il Sig. Gregorio Macheo , proprietario di aree appartenenti al nucleo residenziale posto ad est della frazione di Logo

chiede

di inserire un tratto di viabilità agro silvo pastorale quale tracciato di collegamento tra viabilità già esistente e viabilità in progetto come meglio evidenziato in mappa (tratto A-B) . Quanto sopra al fine di creare una via alternativa di accesso di sicurezza alle abitazioni residenziali già esistenti.

CONTRODEDUZIONE: ACCOLTA

Si provvede ad inserire l'indicazione del nuovo tratto stradale in progetto . Il tracciato viabilistica dovrà poi essere oggetto di dettagliato progetto esecutivo attuato secondo le indicazioni contenute nel Piano Provinciali per la realizzazione di tracciati agro silvo pastorali.

OSSERVAZIONE N°23
PROT. N°492 DEL 03.03.2012
OSSERVANTE : FUMAGALLI ROSANNA

SINTESI OSSERVAZIONE:

La signora Fumagalli Rosanna proprietaria dei terreni contraddistinti catastalmente ai mappali n° 995/a- n° 6773- n° 989- n° 990- n° 991- n° 6772 – n° 986 sezione censuaria di Plesio

chiede

di estendere l'edificabilità ai fini di poter realizzare abitazioni per scopi famigliari, nel rispetto delle distanze dalle altre proprietà e la possibilità di edificare a confine con la zona agricola, sempre di proprietà

CONTRODEDUZIONE: ACCOLTA PARZIALMENTE

Si provvede a rettificare le tavole di piano estendendo l'area edificabile sino a comprendere le aree agricole a confine, già edificabili nel P.R.G. vigente. Vengono escluse dalla nuova edificazione gli ambiti boscati e le aree inedificabili nel P.R.G. vigente. E' già consentito dalla normativa tecnica di attuazione la possibilità di edificazione a confine rispetto alla zona agricola dello stessa proprietà

OSSERVAZIONE N°24
PROT. N°494 DEL 05.03.2012
OSSERVANTE : DELL'AVO GABRIELLA

SINTESI OSSERVAZIONE:

La scrivente Dell'Avo Gabriella in qualità di proprietaria del terreno contraddistinto catastalmente al mappale n°793

Considerato che in fase di predisposizione del nuovo P.G.T. la proprietà aveva fatto richiesta affinché il terreno diventasse edificabile e lo stesso ha conservato destinazione agricola

chiede

di rivedere la richiesta già formulata di rendere l'area di proprietà edificabile, in considerazione che in prossimità vi sono aree già edificabili.

CONTRODEDUZIONE: NON ACCOLTA

La richiesta non può essere accolta in quanto l'area è ubicata in un contesto isolato rispetto al tessuto urbano consolidato , agricolo in zona di rete ecologica provinciale.

OSSERVAZIONE N°25
PROT. N°495 DEL 05.03.2012
OSSERVANTE : DELL'AVO GABRIELLA

SINTESI OSSERVAZIONE:

La signora dell'Avo Gabriella in qualità di proprietaria del terreno contraddistinto catastalmente al mappale n°7299.

Considerato che aveva già inoltrato richiesta in fase di predisposizione del P.G.T. al fine di rendere edificabile l'area di proprietà

chiede

di riprendere in considerazione la richiesta in quanto trattasi di lotto prossimo ad aree già edificate.

CONTRODEDUZIONE: ACCOLTA

Si provvede alla rettifica delle tavole di piano estendendo l'area edificabile sino a ricomprendere il lotto dell'osservante , classificando il terreno in zona R – Residenziale esistente e di completamento

OSSERVAZIONE N°26
PROT. N°496 DEL 05.03.2012
OSSERVANTE : CICCARDINI GIAN PAOLO

Il sig. Ciccardini Gian Paolo in qualità di fabbricato residenziale e dei terreni annessi contraddistinti catastalmente con i mappali n°932- n°1548-n°1549-n°1394-n°2096 e n°930.

Visto che nelle tavole di piano i terreni sopraindicati ubicati attorno alla casa di proprietà ed alla stretta pertinenza sono stati classificati in zona R – Residenziale esistente e di completamento

chiede

di limitare la zona edificabile alla abitazione ed alla stretta area di pertinenza identificabile nei mappali contraddistinti con i numeri 1548 e n° 1549 , mentre gli altri terreni vengano ricondotti a zona agricola

CONTRODEDUZIONE: ACCOLTA

Si provvede alla rettifica delle tavole di piano riducendo l'area edificabile alle sole aree di pertinenza dell'abitazione esistente e riportando i restanti terreni di proprietà dell'osservate alla zona agricola.

OSSERVAZIONE N°27
PROT. N°497 DEL 05.03.2012
OSSERVANTE : GEOM. GIOVANNI BATTISTA SECCHI

SINTESI OSSERVAZIONE

Il Sig. Geom. Giovanni Battista Secchi in qualità di incaricato e figlio della signora Dell'Avo Dorina proprietaria del terreno con annesso fabbricato ad uso garage sito in frazione Calvaseglio, contraddistinto catastalmente al mappale n°8510 (ex 5876)

Viste le precedenti richieste presentate all'Amministrazione comunale volte al cambio di destinazione d'uso dell'area di proprietà classificata in area standard dal P.R.G. vigente

Constatato che nel P.G.T. adottato il terreno con annesso fabbricato sono inseriti in zona AP – Aree ed attrezzature di interesse pubblico

chiede

che il terreno di proprietà su cui insiste il box venga classificato in zona R – Residenziale esistente e di completamento come l'area adiacente.

CONTRODEDUZIONE: ACCOLTA

Si provvede alla rettifica della tavola di piano attraverso il riconoscimento del box esistente in ambito R- Residenziale esistente e di completamento come l'area adiacente.

OSSERVAZIONE N°28
PROT. N°498 DEL 05.03.2012
OSSERVANTE : GRUPPO CONSIGLIARE PER PLESIO
CAPOGRUPPO SCIASCIA MASSIMO CONSIGLIERI MENGOTTI GIUSEPPE E SELVA
AURELIO

SINTESI OSSERVAZIONE:

PUNTO 1

Il Capogruppo Sciascia Massimo e i Consiglieri Mengotti Giuseppe e Selva Aurelio effettuano un'introduzione all'osservazione che riveste un carattere prettamente politico lamentando che nell'ambito dell'iter formativo di un documento importante per il comune come il Piano del Governo del Territorio non vi è stato alcun coinvolgimento della minoranza consigliere.

Secondo gli osservanti non è stata coinvolta la popolazione locale poiché non si è ritenuto opportuno svolgere incontri o pubbliche riunioni per spiegare le novità introdotte dal Piano del Governo del Territorio rispetto al P.R.G.

Diversamente per il Regolamento Edilizio documento di dettaglio marginale e complementare al P.G.T. vi è stata una presentazione pubblica con anche proiezione di slides ed è stato possibile effettuare domande ed osservazioni.

Non si sono svolti eventi analoghi ma si sono effettuati esclusivamente gli adempimenti previsti per legge, nel caso concreto non si sono svolte assemblee pubbliche, come per il Regolamento Edilizio che avrebbero favorito un dibattito e la disamina di opinioni o suggerimenti.

Precisa che le conferenze VAS sono state convocate il 27.05.2010 alle ore 10.00 e la seconda conferenza VAS il giorno 29.07.2011 sempre alle ore 10.00 ed in entrambe le conferenze erano presenti esclusivamente i funzionari degli enti. I cittadini, anche se avesse voluto partecipare, non avrebbero potuto farlo poiché il mattino occupati con il lavoro.

Si descrivono poi le modalità di convocazione e la messa a disposizione e successiva richiesta di documentazione da parte della minoranza e lo svolgimento del comunale per l'adozione del P.G.T.

E' stato poi riportato un elenco di documentazione attinente il P.G.T. relativamente la richiesta di accesso agli atti e la pubblicazione degli stessi sul sito comunale.

PUNTO 2

Nel Documento di Piano vi alcuni errori di dattilo scrittura

PUNTO 3

La frazione Calveseglio è spesso denominata Calvaseglio

PUNTO 4

Tra gli indirizzi strategici del P.G.T. suggerisce il potenziamento della rete di telefonia e trasmissione dati con reti in fibra ottica . La possibilità di una rete gas e l'inserimento di impianti fotovoltaici sugli edifici comunali (scuole e centro polifunzionale)

PUNTO 5

Tra gli obiettivi che si pone il P.G.T. nel Documento di Piano non è menzionata la frazione di Breglia.

PUNTO 6

Nel Documento di Piano non è menzionata tra le attrezzature sportive la palestra e tra le associazioni la Pro Plesio . Nelle Attrezzature Religiose si precisa che a San Domernico non c'è una chiesa ma una cappella

PUNTO 7

Nel Documento di Piano manca l'indicazione del soggetto che ha predisposto il Documento di Inquadramento

PUNTO 8

Nel progetto dei servizi del Documento di Piano non è precisato come avverrebbe l'ampliamento della zona sportiva e dove essa sia, né è prevista la realizzazione di diversi servizi, salvo parcheggi o minime strade.

PUNTO 9

Nel Documento di Piano non vengono trattati il fabbricato ex operativa nella frazione di Calveseglio e il fabbricato ex convento nella frazione di Plesio

PUNTO 10

Vi sono riferimenti alla L. 1947 del 1939 , legge abrogata.

PUNTO 11

Nella tav. 11 manca nella legenda il riferimento alle aree verdi campite in tavola

PUNTO 12

Nel Documento di Piano si parla di perequazione compensativa pari a €/mq. 60,00 non appare corretto poiché non sembra trattarsi di perequazione ma di mera “ monetizzazione delle aree pubbliche o di uso pubblico o generale”, come scritto.

Si chiede

- 1- se detto importo di €/mq. 60,00 sia da calcolarsi in aggiunta agli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e al costo di costruzione
- 2- se sia dovuto , come sembra in ragione della superficie territoriale di ciascun P.R. o P.D.C. in cui è previsto dal Documento di Piano a prescindere da altri parametri.

Effettua poi delle simulazioni su alcuni interventi previsti dal piano .

PUNTO 13

Si discute in merito alla perequazione compensativa introdotta per il P.I.I. di Barna

PUNTO 14

Sostengono non essere adeguata la perequazione economica compensativa del P.R.1 - aree e attrezzature Assistenziali – Frazione Barna . Si contesta anche la non presenza di una bozza di convenzione.

PUNTO 15

Nel Documento di Piano non si parla di P.dC4 ma vi è una foto del comparto nella relazione.

PUNTO 16

Vi è un refuso nella scheda del P d C 5 anziché Barna vi è indicata la frazione di Breglia
Vi è inoltre discordanza tra le classi di fattibilità riportate e quelle dello studio geologico. Si chiede inoltre per quale motivo siano state abbassate le classi geologiche rispetto al P.R.G. del 2001, un esempio il P d C n°9

PUNTO 17

Nel PdC n°10 si parla di cessione di aree pubbliche e come da accordo con l'Amministrazione Comunale, ma l'accordo non è allegato al P.G.T.

PUNTO 18

I P d C. n°6 , n°9, n°10, n°11,n°12 a e n°12b sono aree prative non urbanizzate per le quali sarebbero necessari dei P.L.

PUNTO 19

In piu' punti il Documento di Piano ha carattere impositivo

PUNTO 20

Nelle Norme tecniche di attuazione del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi sarebbe più agevole per la lettura avere i riferimenti delle tavole a cui afferiscono

PUNTO 21

In nessun documento vi è cenno alla creazione di un registro dei diritti edificatori ed al trasferimento degli stessi , né a compensazione, negoziazione, incentivazione.

CONTRODEDUZIONE: ACCOLTA PARZIALMENTE

PUNTO 1

Le argomentazioni sollevate nel punto 1 non ineriscono la materia tecnico-urbanistica e conseguentemente non possono essere contro dedotte, rinviando la trattazione al confronto politico.

PUNTO 2

Il testo sarà rivisto e corretto nelle parti oggetto di osservazione

PUNTO 3

Si provvederà a correggere le vocali errate.

PUNTO 4

Le proposte effettuate non hanno attinenza con azioni urbanistiche. Gli indirizzi proposti possono essere attuati dall'Amministrazione Comunale in qualsiasi momento indipendentemente dalle scelte operate nel P.G.T.

PUNTO 5

Ancorchè non letteralmente citata la frazione di Breglia è compresa in tutte le azioni di piano previste nel P.G.T.

PUNTO 6

Si provvede ad effettuare le precisazioni richieste.

PUNTO 7

Si provvederà ad inserire il nominativo

PUNTO 8

Il P.G.T. fornisce la destinazione delle aree pubbliche, le specifiche richieste saranno contenute nel progetto dell'opera pubblica in fase di attuazione degli interventi

PUNTO 9

Gli edifici citati sono immobili di proprietà comunale che sono stati individuati nel Piano dei Servizi, non rientrano tra le argomentazioni che debbono essere trattate dal Documento di Piano. La realizzazione degli interventi sugli immobili è trattato nel Piano Triennale delle Opere Pubbliche e non negli atti pianificatori del P.G.T.

PUNTO 10

Si provvede a rettificare nelle schede di piano il riferimento normativo

PUNTO 11

Si provvede ad inserire il tassello in legenda

PUNTO 12

Il criterio di perequazione compensativa si concretizza come a seguito precisato.

I proprietari di terreni che hanno avuto delle agevolazioni economiche rispetto ad altri poiché le proprie aree sono edificabili, ai fini di un'equità diffusa dei benefici, debbono contribuire a fare in modo che anche l'altra popolazione usufruisca degli stessi benefici, in altre forme. Ciò avviene attraverso il miglioramento delle opere pubbliche e dei servizi. In taluni interventi di trasformazione ed espansione indicano l'opera pubblica da realizzare, quest'ultima è localizzata poiché valutata necessaria dal Piano dei Servizi; in altri casi si concretizza attraverso la monetizzazione delle aree ed attrezzature di uso pubbliche non identificate in loco. Le somme introitate dal comune sono destinate alla realizzazione di interventi previsti o nel Piano Triennale delle Opere Pubbliche o negli interventi previsti nel Piano dei Servizi.

La monetizzazione delle aree ed attrezzature di uso pubblico e generale si somma agli oneri concessori, che sono comunque dovuti per legge.

Il parametro di €/mq. 60,00 non ha come riferimento la superficie territoriale del comparto ma la superficie di area ed attrezzature di uso pubblico dovute per gli abitanti residenziali o per altre destinazioni e funzioni e pertanto è equa poiché rapportata a quanto previsto dalla L.R. 12/2005 e s.m.i.

PUNTO 13

La sostenibilità della perequazione introdotta e del progetto urbanistico del P.I.I. di Barna è stata validata sia dalla Valutazione Ambientale Strategica che dalla Provincia di Como in sede di VAS e di esame di Compatibilità del P.G.T. con il P.T.C.P. Si reputa pertanto la proposta coerente con i principi di sostenibilità economica - ambientale e sociale previsti dalla Direttiva CEE 2011 della VAS.

PUNTO 14

La struttura Casa albergo – Casa per Anziani costituisce, ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i. essa stessa, seppur privata, un servizio alla popolazione.

La convenzione non può essere allegata ad un Documento di Piano di un P.G.T. elaborato programmatorio urbanistico; la stessa verrà contenuta negli elaborati al Piano di Recupero ed esaminata dal Consiglio Comunale in sede di adozione dello strumento urbanistico attuativo.

PUNTO 15

Il comparto è stato stralciato in sede di VAS , si provvederà ad eliminare la foto rimasta.

PUNTO 16

Le classi di fattibilità geologica sono state riviste dalla studio Geologico in corso di approvazione , poiché le classi attribuite dal precedente studio geologico erano eccessivamente restrittive e non rispondevano in modo adeguato allo stato dei luoghi.

PUNTO 17

L'accordo è un atto pubblico che non deve essere allegato al P.G.T.

PUNTO 18

Le aree citate sono di esigue dimensioni ed ubicate nell'ambito del tessuto urbano consolidato per lo piu' urbanizzate pertanto non necessita la redazione di un Piano di Lottizzazione come convalidato da diverse sentenze del Consiglio di Stato, ma è sufficiente la promozione di uno strumento semplificato quale il Permesso di Costruire Convenzionato

PUNTO 19

Premesso che il comune di Plesio rientra tra i comuni al di sotto dei 2.000 abitanti per cui la L.R. 12/2005 e s.m.i. parla di Documento unico comprensivo di Documento di Piano , Piano dei Servizi e Piano delle Regole è ammesso l'inserimento nello stesso di indicazioni prescrittive.

PUNTO 20

Si provvederà ad inserire nelle tavole di piano il riferimento agli articoli normativi

PUNTO 21

In considerazione dei criteri perequativi e compensativi introdotti nel P.G.T. di Plesio non si reputa necessario introdurre un registro dei diritti edificatori poiché gli interventi e le cessioni possono avvenire tramite semplice atto di asservimento volumetrico ai lotti. tale modus operandi semplifica significativamente la gestione del piano.

OSSERVAZIONE N° 29
PROT. N° 499 DEL 05.03.2012
OSSERVANTE : DOTT. LUDOVICO REDAELLI

SINTESI OSSERVAZIONE:

L'osservante Dott. Ludovico Redaelli è proprietario di un'area su cui insistono dei fabbricati a monte della frazione di Ligomena, in un'area agricola boschiva denominata " Roccolo del Vico". Sulla proprietà, oltre al roccolo vi è una casa di civile abitazione oggi utilizzata come seconda residenza familiare prevalentemente stagionale, che non si esclude in futuro di adibire a prima residenza dello scrivente e dei propri familiari.

premette

Dall'esame delle tavole di piano emerge che è stata indicata sull'area di proprietà una viabilità pedonale indicata come " sentiero storico" il cui percorso attraversa l'area di proprietà passando rasente alla casa di abitazione ed all'impianto del roccolo.

Segnala che il sentiero storicamente era posizionato lungo i bordi della proprietà e è stato scambiato il sentiero pubblico con il sentiero che conduce esclusivamente all'abitazione.

Precisa inoltre che, in futuro, qualora si decidesse di recintare la proprietà, il sentiero attraverserebbe la proprietà impedendo la continuità della stessa e creando problemi di sicurezza.

Fa presente che tale osservazione era già stata presentata in sede di VAS e valutata non pertinente rispetto al procedimento.

chiede

che la tavola concernente la proprietà venga modificata con lo spostamento del sentiero secondo il suo tracciato originario, al di fuori del confine della proprietà

CONTRODEDUZIONE: NON ACCOLTA

L'osservazione non può essere accolta in quanto le tavole di piano riportano la sentieristica esistente e riportata nelle mappe storiche di riferimento.

OSSERVAZIONE N° 30
PROT. N° 500 DEL 05.03.2012
OSSERVANTE : CONSORZIO SAN ROCCO

SINTESI OSSERVAZIONE

Il Sig. Secchi Giovanni Battista in qualità di Presidente del Consorzio San Rocco avente titolo alla piena disponibilità dei terreni contraddistinti catastalmente ai mappali n° 593, n° 600, n° 597 (in parte) e n° 350.

I signori Gatti Santino, Gatti Anna Maria e Gatti Giovanna Giorgina comproprietaria dei terreni contraddistinti catastalmente al mappale n° 593.

Il sig. Sani Giangiuseppe proprietario terreni contraddistinti catastalmente ai mappali n° 600 e n° 597.

La signora Saini Giovanna proprietaria del terreno contraddistinto catastalmente al mappale n° 350

Il Sig. Spinzi Enzo ed il Sig. Spinzi Giancarlo comproprietari del terreno contraddistinto catastalmente del terreno al mappale n° 5841.

La signora Barthold Grundel, proprietaria dei terreni contraddistinti catastalmente ai mappali n° 510, n° 511, n° 526, n° 525, n° 7782, n° 527 e n° 6054

premesse che

- gli esponenti sono proprietari delle aree meglio sopra identificate catastalmente ed identificate nel P.R.G. vigente nel perimetro del P.A. n° 2 Barna
- al fine di dare attuazione alle previsioni del P.R.G. sono state presentate due domende di approvazione di piano attuativo, che tuttavia non hanno avuto un riscontro positivo
- il provvedimento in data 22.03.2011 prot. n° 691 P.E. n° 05/2011 è stato impugnato avanti al Tar ed il relativo giudizio è tutt'ora pendente
- a seguito dell'avvio del procedimento per l'approvazione del P.G.T. e la relativa VAS, nell'ambito degli apporti partecipativi di cui all'art. 13 della L.R. 12/2005 è stata richiesta conferma dell'attuale piano attuativo denominato P.A. 2 - Barna.ù

preso atto dagli elaborati di piano che

- il P.G.T. ridimensiona fortemente il precedente piano attuativo P.A. n° 2 Barna, con una riduzione drastica, pari a circa il 50% delle aree assoggettate ora a P.L.

- nel Documento di Piano si fa riferimento al volume “ concentrato nel settore a monte verso l’edificato esistente”
- viene prevista all’interno del P.L. n° 2 un’ampia zona classificata “ area ambientale paesistica inedificabile di salvaguardia delle visuali e del paesaggio”

osservano che

- le aree facenti parte del P.A. n°2 Barna hanno le seguenti caratteristiche:
 - sono collocate in zone parzialmente urbanizzate (si affacciano sulla viabilità già esistente)
 - sono confinanti con aree già edificate
 - sono state classificate per anni quali aree residenziali assoggettate a piano attuativo
 - i proprietari hanno di recente confermato l’interesse a procedere nell’edificazione dell’area
 - nella prima stesura del piano sono state mantenute le destinazioni ed il dimensionamento previsto dal P.R.G. vigente, poi nella versione finale del P.G.T. adottato è stata operata una drastica riduzione di superficie territoriale
- nonostante le riduzioni operate nella previsione di piano , comunque il Documento di Piano prevede la realizzazione di una tangenziale a sud in coordinamento con il P.L.1 e la realizzazione di un viale alberato. Ciò rende insostenibile economicamente la realizzazione del P.L.
- nel Documento di piano si fa riferimento al volume “ concentrato nel settore a monte verso l’edificato esistente”, tale limitazione appare priva di qualsiasi motivazione.
- il P.G.T. adottato ha trasformato tutti i piani attuativi previsti nel P.R.G. vigente in aree assoggettate a permesso di Costruire convenzionato, con la sola eccezione delle aree comprese nel P.I. 1 e P.L. 2

chiedono

la riconferma della destinazione residenziale e gli indici edificatori (superfici e volumi) per tutte le aree facenti parti del P.A. n°2 Barna nel P.R.G. vigente (come meglio precisati nella proposta depositata in data 17.05.2010 prot. n° 1602, assoggettando tali aree a permesso di costruire semplice o convenzionato ovvero, in subordine , assoggettandole a piano di lottizzazione.

CONTRODEDUZIONE: NON ACCOLTA

La richiesta formulata non può essere accolta poiché l'assetto pianificatorio riportato nelle tavole e nelle schede di piano deriva dalle prescrizioni introdotte dalla Provincia di Como in sede di parere espresso nella seconda conferenza di VAS.

Lo strumento del Permesso di Costruire Convenzionato è stato utilizzato per comparti di piccole dimensioni in contesti totalmente urbanizzati, diversamente le aree in oggetto assumono dimensioni maggiori e necessitano di tutte le urbanizzazioni, ciò è convalidato dalla previsione di piano di una nuova strada posta a sud del comparto.

L'indicazione progettuale di concentrare il volume a nord del comparto ha come riferimento un'indicazione puntuale prescrittiva inserita sempre in sede di 2^a conferenza di VAS dalla Provincia di Como con la finalità di tutela paesistica ed ambientale dei contesti circostanti.

In sede di controdeduzione alle osservazioni non è possibile modificare ambiti di trasformazione ed espansione che interessano la rete ecologica provinciale, la cui pianificazione deriva da prescrizioni dello stesso ente provinciale preposto ad esprimere parere di compatibilità del P.G.T. rispetto al P.T.P. provinciale.

OSSERVAZIONE N°31
PROT. N°504 DEL 05.03.2012
OSSERVANTE : DERRY S.R.L. - SIG. AURELIO MERETTI

SINTESI OSSERVAZIONE:

La società Derry s.r.l. nella persona del legale rappresentante Sig. Aurelio Moretti, unica proprietaria dell'immobile noto come Villa Manzi e/o Casa del Sacerdote, contraddistinta catastalmente ai mappali n°171, n°174, n°180 , u bicata in località Barna.

osserva

Sul lato sud- est, rispetto alla proprietà vi è un terreno contraddistinto catastalmente ai mappali n° 314, n° 318, n° 319 denominato “ Belvede re”, per la visuale panoramica verso Bellagio e i due rami del lago di Como.

Il Belvedere è l'unico punto panoramico sul lago nella frazione di Barna , seppur proprietà privata è sempre stato a disposizione della popolazione e dei turisti per la visione del panorama , mentre la porzione sottostante è stata destinata a parcheggio sterrato.

Il P.G.T. adottato ha destinato l'area a Programma Integrato di Intervento ; mentre nelle premesse dello strumento urbanistico al punto 4 degli indirizzi strategici si prescrive la salvaguardia dei con di visuale paesaggistica.

Si esprimono perplessità in merito alla realizzazione del P.I.I. di Barna in un ambito in parte destinato a parcheggio sterrato ed in parte ambiti a verde agricolo.

Descrive la rappresentazione grafica e le foto illustrative allegate al piano per la realizzazione degli interventi e denota la mancanza di un “rendering” che visualizzi le nuove costruzioni.

Specifica le destinazioni ed i volumi ammessi del P.I.I. e denota la contraddizione con l'assicurazione della tutela rispetto alle visuali paesaggistiche.

Contesta la nuova edificazione e auspica la conservazione delle visuali paesaggistiche.

precisa che le zone di P.I.I. e di P.R.1 non sono raggiungibili da idonea strada comunale carrabile.

chiedono

- che l'area denominata “Belvedere” sia tutta conservata a verde ambientale o agricola, unica zona da preservare al cannocchiale visivo
- che venga rimossa la previsione edificatoria in quanto in contrasto con la vocazione e l'immagine turistica di Barna, ovvero se indispensabile, che l'insediamento di P.I.I. venga individuato nella zona pianeggiante del Cimitero di Barna.

CONTRODEDUZIONE: NON ACCOLTA

Premesso che la preoccupazione espressa nell'osservazione relativamente all'edificazione invasiva rispetto al "Belvedere" di Barna non trova un riscontro oggettivo nelle previsioni di piano, in quanto come è chiaramente visibile dalla lettura della cartografia e delle schede di piano la nuova edificazione prevista dal P.I.I. si esaurisce rispetto al piede della balza che identifica la collinetta del Belvedere. Le regole morfologiche introdotte nella scheda normativa non consentono di realizzare un'edificazione di elevate altezze, pertanto il "Belvedere" non verrà ostacolato da una lettura di uno Skiline invasivo.

Si precisa inoltre che l'intero territorio comunale è sottoposto a vincolo ambientale e paesaggistico, pertanto sottoposto all'esame della Commissione Paesaggio Comunale e della Soprintendenza dei Beni Architettonici ed Ambientali.

Dato atto che lo strumento del P.I.I. rientra tra gli atti pianificatori attuativi previsti per i P.G.T. ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i., la pianificazione urbanistica proposta nel P.G.T. è proprio indirizzata verso la tutela e la conservazione della collina con visuali paesistiche tant'è che la previsione del precedente strumento urbanistico che coinvolgeva anche l'area del Belvedere per la realizzazione di una vasta edificazione di tipo socio sanitario assistenziale è stata ridotta ad un semplice piano di recupero delle volumetrie esistenti.

Si sottolinea che il "Belvedere" è contenuto nella rete ecologica provinciale.

A fronte di quanto meglio sopra dettagliato si contro deduce che l'osservazione non può essere accolta in quanto le scelte operate dal piano sono state rese sostenibili dalla Valutazione Ambientale Strategica. Si precisa che, sia in sede di Valutazione Ambientale Strategica che in sede di Compatibilità del P.G.T. con il P.T.C.P. provinciale non sono state formulate osservazioni o poste in essere criticità relativamente al P.I.I. di Barna. Si riconferma pertanto il progetto di piano.

OSSERVAZIONE N° 31
PROT. N° 505 DEL 05.03.2012
OSSERVANTE : ARCH. GIUSEPPE MORESI

SINTESI OSSERVAZIONE

L'arch. Giuseppe Moresi comunica che ha partecipato in qualità di pubblico alla 2^a conferenza di VAS e, in tale sede ha formulato osservazioni .

Secondo il suo parere il P.G.T. adottato non si attiene alla L.R. 12/2005 perché:

- non sono stati individuati gli ambiti
- non vi è compensazione
- non vi è perequazione
- non vi è negoziazione

Inoltre il P.G.T. adottato non ha rispettato le indicazioni della VAS approvata perché ha ridotto l'area del P.L. 2 di circa il 50% ed ha eliminato il P.A. 4

Osserva inoltre che :

- sono stati individuati elusivamente due piani di lottizzazione a Barna , mentre gli altri P.L. previsti dal P.R.G. sono stati trasformati in Permessi di Costruire Convenzionati con l'aggiunta di due nuovi comparti il n° 5 ed il n° 9 di nuova individuazione che, per la maggior parte sono in zone non urbanizzate.
- segnala che a monte del P.A. 2 il P.R.G. aveva individuato il P.A. 3, ora suddiviso dal P.G.T. in tre Permessi di Costruire Convenzionati . I lotti sono già stati recintati e vi è già la formazione degli accessi. Richiede con quale autorizzazioni sono stati concessi gli accessi.
- la Regione Lombardia in sede di approvazione del P.G.T. aveva apposto vincolo di in edificabilità su talune porzioni del P.A. 3 ora riproposti come Permessi di Costruire Convenzionati
- i nuovi Permessi di Costruire convenzionati PdC. n° 5 e n° 9 sono ubicati , a detta dello scrivente, in zone boscate e scoscese ed esclusi da zone di espansione del P.T.C.P.
- contesta la riduzioni delle classi di sensibilità geologica dell'adeguamento dello studio geologico rispetto a quello precedente . esprime poi considerazioni di tipo politico e tecnico esecutivo di interventi edilizi
- relativamente al P.R.1 ed al P.I.I. di Barna precisa che interessano, in parte aree destinate dalla precedente strumentazione urbanistica a standard. Contesta che non è stata introdotta nessuna compensativa per la previsione del P.R. 1 - Casa di Riposo per Anziani

Chiede se sono state esaminate le esigenze espresse dai servizi sociali comunali
 Riporta poi sommariamente le previsioni di piano inerenti il P.I.I. e si chiede come sia possibile realizzare la tangenziale ovest senza prima raggiungere la località “ Belvedere” con un’idonea viabilità come prevista dal P.R.G. . entra nel merito di dati tecnici in merito alle pendenze delle strada.

Effettua poi delle **considerazioni** esternando considerazioni di tipo politiche ed effettuando delle simulazioni di calcoli di applicazione ai criteri di perequazione compensativa economica introdotti dal piano

Segnala inoltre la presenza di piste agro silvo pastorali in costruzione con tracciato completato che non sono rappresentate negli elaborati grafici di P.G.T. ed in particolare:

- 1) pista agro- silvo pastorale al servizio dell’Alpe di Nesdale
- 2) pista agro - silvo pastorale a servizio dei Monti fino a “ Tampia”
- 3) pista agro - silvo pastorale a servizio di barna ai monti Madri
- 4) costruendo strada che diparte dalla località “ Muscon” di ligomena verso il roccolo di “ Vic”

chiede

di apportare allo strumento urbanistico di P.G.T., quanto rilevato secondo l’osservante, tutte le correzioni necessarie ad eliminare le incoerenze, le incongruenze , gli errori e le anomalie rilevate, ma soprattutto il P.G.T. deve prevedere ed indicare:

- come viene effettuata e dove sarà ubicata e realizzata la perequazione
- come viene effettuata la compensazione

CONTRODEDUZIONE: ACCOLTA PARZIALMENTE

Diversamente da quanto sostenuto nell'introduzione dell'osservazione il P.G.T. ha correttamente individuato gli ambiti di trasformazione ed espansione e la riduzione della superficie territoriale del P.A n°2 e P.A. 4 e la conseguente modifica degli elaborati deriva proprio dalle osservazioni formulate in sede di 2^ conferenza di VAS da parte della Provincia di Como.

In merito all'osservazione derivante dalla conservazione dei P.L. di Barna le motivazioni che hanno portato alla conservazione dello strumento operativo del piano di lottizzazione, diversamente da quanto effettuato per il P.A 3 derivano dalla sostanziale differenza che il piano di lottizzazione ha una maggiore consistenza ed è privo di urbanizzazioni, tant'è che il piano stesso prevede così come la precedente strumentazione urbanistica P.R.G. la realizzazione di una nuova viabilità a sud del comparto. Diversamente i lotti a nord, precedentemente facenti parte del P.A. 3 sono dotati di tutte le urbanizzazioni necessarie ed hanno una minore consistenza. Quanto sopra è già stato contro dedotto in una precedente osservazione.

Il P.G.T. ha inserito lo strumento semplificato del Permesso di Costruire Convenzionato, così come previsto dalla L.R. 12/2005 e s.m.i. per quei comparti che hanno le caratteristiche di essere di piccole dimensioni , urbanizzati e per cui si prevede la realizzazione di opere pubbliche minori a completamento del piano dei servizi e del Piano Triennale delle opere pubbliche.

Le osservazioni inerenti la realizzazione di interventi edilizi così come le considerazioni di tipo politico non costituiscono materia di osservazioni al P.G.T. ma trovano riscontro in un confronto di tipo politico.

La pianificazione urbanistica contenuta nel P.G.T. ha avuto un riscontro favorevole da parte della Provincia di Como sia in sede di Valutazione Ambientale Strategica che in sede di compatibilità della stessa con il P.G.T.

Lo studio geologico comunale, allegato al P.R.G. è stato oggetto di una recente revisione a seguito della redazione del P.G.T. al fine di rendere lo stesso maggiormente aderente allo stato dei luoghi . La nuova classificazione geologica del territorio comunale ha avuto parere favorevole sia per quanto attiene lo studio del Reticolo Idrico Minore sia per quanto riguarda lo Studio Geologico. . Questi ultimi costituiscono parte integrante del P.G.T.

In merito alle considerazioni effettuate relative al P.R. 1 Casa di Riposo ed alla viabilità per raggiungere il comparto denominato “ Belvedere” si rimanda alla controdeduzione all’osservazione n°31.

Relativamente alle simulazioni di calcoli effettuate e relative ai criteri di compensazione e perequazione si valuta non sia stato colto la corretta modalità di calcolo che deve essere applicata. In merito alle considerazioni di tipo squisitamente politico si demanda al dibattito politico.

Relativamente alla viabilità agro- silvo- pastorale si contro deduce quanto a seguito indicato
tracciato 1 : è già riportato in cartografia come da progetto definitivo
tracciato 2: si rettifica l’elaborato di piano modificando l’indicazione di sentiero con quella di pista agro- silvo pastorale
tracciato 3 : si rettifica l’elaborato di piano modificando in tratto interessato modificando l’indicazione di sentiero con quella di pista agro- silvo pastorale
tracciato 5: trattasi di viabilità privata.

Alla richiesta formulata dall’osservante si contro deduce che il piano è congruente con i criteri espressi dalla L.R. 12/2005 e s.m.i. così come convalidato dal parere di compatibilità favorevole espresso dalla Provincia di Como parte integrante del provvedimento di approvazione del P.G.T.

OSSERVAZIONE N° 33
PROT. N° 506 DEL 05.03.2012
OSSERVANTE : MACHEO ANNA MARIA

SINTESI OSSERVAZIONE

L'osservante signora Macheo Annamaria anche in nome e per conto di Macheo Carla Gioconda proprietaria dei terreni contraddistinti catastalmente ai mappali n° 8084- n° 8086- n° 1271

visto che

in precedenza aveva formulato istanza preliminare affinché i propri terreni fossero inseriti in zona edificabile e dichiarava la propria disponibilità a cedere all'Amministrazione comunale il terreno interessato alla strada carrabile privata qualora l'Amministrazione Comunale avesse reso edificabili il terreno in esame .

verificato dagli elaborati di piano che l'area è rimasta inedificabile

chiede

che il terreno contraddistinto catastalmente ai mappali n° 8084 - n° 8086- n° 1271 venga inserito in zona residenziale edificabile

CONTRODEDUZIONE: NON ACCOLTA

Vedi controdeduzione osservazione n° 12

OSSERVAZIONE N°34
PROT. N°507 DEL 05.03.2012
OSSERVANTE : GATTI SANTINO

SINTESI OSSERVAZIONE

Lo scrivente sig. Gatti Santino in qualità di proprietario del terreno contraddistinto catastalmente al mappale n°2919 inserito dal P.G .T. nell'ambito di tutela del Masso Avello.

rilevato che

il terreno come meglio sopra identificato catastalmente è stato oggetto già negli anni 80, durante la costruzione della strada " Variante Chiarella" di verifiche oltre che di continue invasioni di mezzi pesanti e mezzi d'opera che di fatto, non hanno rilevato alcuna presenza archeologica, utilizzando il luogo quale deposito di materiale di cantiere

chiede

che l'area di proprietà contraddistinta al mappale n° 2919 venga estrapolata quale area vincolata a tutela del Masso Avello

CONTRODEDUZIONE: NON ACCOLTA

Vedi controdeduzione osservazione n°3 parte prima

OSSERVAZIONE N°35
PROT. N°527 DEL 06.03.2012
OSSERVANTE : ALMAR COSTRUZIONI S.a.s. - Renato Bariffi

SINTESI OSSERVAZIONE

Il sig. Renato Bariffi liquidatore della società Almar Costruzioni S.a.s. di MED S.r.l. proprietaria dell'appezzamento di terreno sito in comune di Plesio e contraddistinto catastalmente ai mappali n°3020, n°6689, n°8123.

chiede

che sia rivista la variazione inserita nella pianificazione del P.G.T. al fine di riconfermare gli indici precedenti

CONTRODEDUZIONE: ACCOLTA

Si provvede alla rettifica delle tavole di piano attraverso l'inserimento della lettera r2 a cui corrisponderà una normativa speciale che ammetterà la realizzazione del volume acquisito dal P.R.G. vigente a fronte della realizzazione di 10 posti auto di uso pubblico al servizio dell'adiacente centro storico e l'adeguamento della strada di accesso al comparto.