



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

**P. G. T.**

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

## CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI

adozione delibera C. C. n° del .2011  
approvazione delibera C. C. n° del .2011

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

**A) CONTRIBUTI DI PRIVATI**

**A.1 DELL'AVO DORINA - privato – prot. n°1830 del 12.07.2011**

**OSSERVAZIONE**

La scrivente richiede che il terreno di proprietà di cui al mappale catastale n°5876 in frazione Calvaseglio, interessata dalla presenza di un box, inserito dal P.G.T. in zona aree ed attrezzature di uso pubblico sia sgravato dalla reiterazione del vincolo stante che l'area era già stata classificata dal P.R.G. vigente come area standard

**CONTRODEDUZIONE**

L'Osservazione proposta non è pertinente rispetto alla procedura di VAS pertanto potrà essere riproposta in sede di adozione del P.G.T. nei termini di presentazione delle osservazioni al Piano del Governo del Territorio.

**A.2. LOTHAR HERMANN JAGER - privato – prot. n°1972 del 26.07.2011**

**OSSERVAZIONE**

La scrivente, proprietario dell'immobile denominato "villa Luca" e del circostante giardino chiede la trasformazione dei terreni di cui ai mappali catastali n° 1303- 1304-13.5-1306-1307-1308-8463 e 8464 da zona agricola a parco privato per una estensione di circa 3.000 mq. con lo scopo di realizzare in futuro una dependance di circa 120 max 160 mq. di s.l.p. attraverso un permesso di costruire convenzionato.

**CONTRODEDUZIONE**

L'Osservazione proposta non è pertinente rispetto alla procedura di VAS pertanto potrà essere riproposta in sede di adozione del P.G.T. nei termini di presentazione delle osservazioni al Piano del Governo del Territorio. Tuttavia se la richiesta formulata interessa un ambito interessato dalla rete ecologica provinciale non potrà essere oggetto di accoglimento poiché non valutata prioritariamente nell'ambito della procedura di VAS.

**A.3. DOTT. LUDOVICO REDAELLI – privato – prot. n°2012 del 27.07.2011**

### **OSSERVAZIONE**

La scrivente , possessore del ROCCOLO DEL VIC , condividendo lo studio ed il lavoro svolto reputa lesivo il transito di persone sul percorso storico individuato nelle tavole del Documento di Piano per il disturbo degli animali che frequentano il roccolo . Richiede di riportare nelle tavole grafiche il vero percorso storico pedonale che circondava il roccolo

### **CONTRODEDUZIONE**

L'Osservazione proposta non è pertinente rispetto alla procedura di VAS pertanto potrà essere riproposta in sede di adozione del P.G.T. nei termini di presentazione delle osservazioni al Piano del Governo del Territorio.

**A.4 MACHEO ROSALENA – privato – prot. n° 2020 del 28 .07.2011**

### **OSSERVAZIONE**

La scrivente proprietaria di un terreno sito in frazione di Logo identificato catastalmente al mappale n° 1094 chiede che stante l'esistenza sull'area di un box venga eliminata la previsione di attrezzature di uso pubblico e generale e mantenuta l'area in zona agricola.

### **CONTRODEDUZIONE**

L'Osservazione proposta non è pertinente rispetto alla procedura di VAS pertanto potrà essere riproposta in sede di adozione del P.G.T. nei termini di presentazione delle osservazioni al Piano del Governo del Territorio.

**A.5 PETAZZI ROSALIA– privato – prot. n° 2023 del 28 .07.2011**

### **OSSERVAZIONE**

La scrivente proprietaria di un terreno sito in frazione di Logo identificato catastalmente al mappale n° 7252 chiede che stante l'esistenza sull'area di un box venga eliminata la previsione di attrezzature di uso pubblico e generale e mantenuta l'area in zona agricola.

### **CONTRODEDUZIONE**

L'Osservazione proposta non è pertinente rispetto alla procedura di VAS pertanto potrà essere riproposta in sede di adozione del P.G.T. nei termini di presentazione delle osservazioni al Piano del Governo del Territorio.

**A.5. ARCH. GIUSEPPE MORESI – privato – prot. n° 2028 del 29.07.2011**

### **OSSERVAZIONE**

In qualità di pubblico nell'ambito della procedura di VAS osserva:

1. mancanza di un'analisi approfondita del territorio per individuare le aree idonee alla formazione degli ambiti
2. mancanza totale dell'individuazione degli ambiti di trasformazione dia nel Documento di Piano che nel progetto – tav. 11/a e 11/b denominate “ Documento di Piano – Piano dei Servizi- Piano delle Regole – VAS .

Gli ambiti devono caratterizzarsi per:

- a) la rilevante presenza di standard funzionali e/o dotati di servizi e opere pubbliche
- b) la negoziazione

dalla documentazione pubblicata tutto ciò manca.

Precisa che nel documento di piano non sono individuati gli ambiti di trasformazione del territorio perché debbono essere oggetto di valutazione e la negoziazione risulta una perequazione economica compensativa non è negoziata ma obbligatoria. Precisa che tutto il materiale pubblicato è stato disponibile 52 giorni anziché 60 giorni.

A fronte di quanto premesso chiede che la 2<sup>a</sup> conferenza VAS sia riconvocata quando sarà disponibile la documentazione sopra specificata o come meglio indica l'art.8 della L.R. 12/2005.

## **CONTRODEDUZIONE**

Come già meglio chiarito in sede di controdeduzioni in sede di 2<sup>a</sup> conferenza VAS in data 29.07.2011 e come risulta dal verbale della seduta. A miglior delucidazione si precisa che lo studio e gli approfondimenti effettuati nell'ambito del quadro conoscitivo del P.G.T. hanno avuto un significativo approfondimento sia per quanto riguarda il tessuto consolidato che gli ambiti di valore naturalistico ed ambientale come riscontrabile nella documentazione tecnica posta agli atti del comune.

Il comune di Plesio è un comune sotto i 2.000 abitanti e pertanto le modalità operative per la redazione del Piano del Governo del Territorio sono stabilite dai relativi articoli della L.R. 12/2005.

Nella tavola grafica del Documento di Piano – Piano dei Servizi e Piano delle Regole sono individuati gli ambiti di trasformazione ed espansione e nelle schede del Documento di Piano sono riportate nel dettaglio le norme e disposizioni particolari per ogni ambito. Nella Relazione del Documento di Piano sono descritti i criteri di compensazione e perequazione introdotti nel Piano del Governo del Territorio.

Nella stesura del documento di Piano e relativa Valutazione Ambientale Strategica vi sono tutti i contenuti determinati dalle norme vigenti in materia come anche convalidato dal parere espresso in sede di VAS da parte della Provincia di Como.

In merito alle tempistiche di deposito del piano lo stesso è stato inviato agli enti che erano tenuti all'espressione del parere 60 giorni prima della convocazione della 2<sup>a</sup> conferenza VAS, così come l'avviso che rende noto che si poteva prendere visione dei documenti depositati agli atti del comune erano visibili presso il comune a partire dalla medesima data. La pubblicazione sul sito comunale ha avuto un ritardo di pochi giorni derivante da problemi informatici che hanno interessato l'intero sito internet comunale.

A maggior sicurezza, al fine di garantire la massima pubblicità al piano i documenti sono stati ulteriormente pubblicati sul SIVAS, come peraltro previsto per legge dal 29.07.2011 al 27.09.2011, e la chiusura della procedura di VAS con l'estensione del Parere Motivato Finale avverrà dopo tale termine al fine proprio di verificare ed esaminare tutti i contributi per una procedura di VAS trasparente.

**B) OSSERVAZIONI ENTI**

**B.1 - PROVINCIA DI COMO – ente – prot. n°2026 del 29.07.2011 - parere**

**OSSERVAZIONE**

Vengono formulate in introduzione delle osservazioni di carattere generale

**Punto 2 – Specifici ambiti tematici**

– Compatibilità delle previsioni del P.G.T. con gli elementi del sistema Paesistico- Ambientale del P.T.C.P.

2.2.1 – Rete ecologica e consumo di suolo

**2.1.1.1. Rete Ecologica**

Con riferimento agli ambiti di trasformazione individuati nella proposta di Documento di Piano si rilevano le seguenti criticità in merito alla sostenibilità dei processi trasformativi rispetto al contesto paesaggistico e alla funzionalità complessiva della rete ecologica del P.T.C.P.

**Ambito PdC6** : il comparto, di superficie pari a circa 2.000 mq. , occupa un'area prativa con uno scorcio paesaggistico di pregio in direzione della punta di Bellagio . **Si suggerisce di prevedere l'edificazione in posizione tale da preservare tale cono di visuale.**

**Ambito PdC 11** : il comparto occupa una superficie pari a circa 3.200 mq, caratterizzata dalla presenza di una boscaglia di neocolonizzazione con prevalenza di frassino e presenza di alberi da frutto . **Al fine di evitare la saldatura tra il centro storico di Calvaseglio e le nuove edificazioni realizzate a monte verso il nucleo storico di Plesio, si chiede di concentrare la volumetria verso monte e di mantenere un elemento di separazione tra il nucleo storico e le nuove costruzioni.**

**Ambito PdC 14** : l'ambito, che occupa una superficie di circa 1.700 mq., è caratterizzato dalla presenza di un prato con un notevole scorcio paesaggistico su Bellagio, la Grigna, i Corni di Canzo ed il Cornizzolo. **Al fine di lasciare libero il cono visuale panoramico, si chiede di concentrare rigorosamente l'edificato nel settore ubicato in direzione di Breglia.**

**Ambito PdC 14** : l'ambito, di superficie pari a 940 mq., interessa un comparto, in diretta connessione con aree e sorgenti di biodiversità di primo livello (CAP) della rete ecologica del P.T.C.P. , caratterizzato da un prato da sfalcio in ottime condizioni gestionali contornato da alberi di frassino, abete rosso e noce con visuale panoramica sul Monte Pidaggia . **Considerando il notevole valore ecologico e paesaggistico dell'area, si chiede di stralciare la previsione in oggetto e di definire la disciplina delle aree in conformità all'art. 11 delle N.T.A. del P.T.C.P.**

**Ambito P.L. 2** : l'ambito, di superficie pari a 940 mq., interessa un comparto, in diretta connessione con aree e sorgenti di biodiversità di primo livello (CAP) della rete ecologica del P.T.C.P., con caratteristiche ecologiche e paesaggistiche analoghe a quelle dell'ambito PdC4 ma posto in adiacenza all'edificato di recente realizzazione di Barna. **Considerato il valore ecologico e paesaggistico dell'area, si chiede di stralciare la porzione orientale dell'ambito, definendo la disciplina della stessa in conformità all'art. 11 delle N.T.A del P.T.C.P e di limitare l'edificazione nel settore occidentale, adiacente al P.L.1.**

**Ambito P.L. 1** : l'ambito, di superficie pari a 6700 mq., interessa un comparto, in diretta connessione con aree sorgenti di biodiversità di primo livello (CAP) della rete ecologica del P.T.C.P., con caratteristiche ecologiche analoghe a quelle dell'ambito PdC4 ma posto in adiacenza all'edificato di recente realizzazione di Barna. **Considerato il valore ecologico dell'area, si chiede di concentrare le volumetrie nel settore a monte verso l'edificato esistente e di preservare le aree poste in connessione con la fascia boscata a sud, definendo la disciplina di tali aree in conformità all'art. 11 delle N.T.A del P.T.C.P**

Altre criticità emerse:

- **Comparto produttivo “ Chiarella”**: la aree non edificate localizzate nel settore occidentale del comparto produttivo a nord di Plesio, classificate come tessuto urbano consolidato sulla Tav. 11 “ Documento di Piano”, sono caratterizzate dalla presenza di bosco di latifoglio. Stante il fatto che tali aree sono in diretta connessione con aree sorgenti di biodiversità di primo livello ( CAP) della rete ecologica del P.T.C.P. e che ne presentano le medesime caratteristiche funzionali, **si chiede di definire la disciplina di tali aree in conformità all'art. 11 delle N.T.A del P.T.C.P**
- **Viabilità di progetto e/o riqualifica**: con riferimento alle previsioni dei tratti di strade che si diramano dalle località Barna, Logo, Plesio e Breglia, localizzate entro il perimetro della rete ecologica provinciale del P.T.C. P, si evidenzia che **tali previsioni si ritengono compatibili con la funzionalità della rete ecologica del P.T.C.P. solo se individuate come strade agro-silvopastorali**

### **CONTRODEDUZIONE :**

Si accolgono le richieste di modifica richieste nell'ambito del parere espresso dalla provincia di Como

#### **Punto 2 – Specifici ambiti tematici**

**Ambito PdC6** : Viene inserita la prescrizione nell'ambito della scheda del Documento di Piano ed inserita nella tavola del documento di piano il cono di visuale da preservare con l'edificazione

**Ambito PdC 11** : Viene inserita la prescrizione nell'ambito della scheda del Documento di Piano ed inserita nella tavola del documento di piano un'area a verde di rispetto del centro storico.

**Ambito PdC 14** : Viene inserita la prescrizione nell'ambito della scheda del Documento di Piano ed inserita nella tavola del documento di piano un'area a verde al fine di concentrare l'edificato nel settore ubicato in direzione di Breglia.

**Ambito PdC 4** : Viene stralciata la previsione di piano.

**Ambito P.L. 2** : Viene limitata l'edificazione nel settore occidentale, adiacente al P.L.1., stralciando la restante porzione e restituendola alla rete ecologica provinciale. Si provvede conseguentemente alla rettifica del nuovo tracciato viario in progetto.

**Ambito P.L. 1** : Viene concentrato il volume nel settore a monte verso l'edificato esistente , stralciando la restante porzione e restituendola alla rete ecologica provinciale. Si provvede conseguentemente alla rettifica del nuovo tracciato viario in progetto.

Altre criticità emerse:

- **Comparto produttivo “ Chiarella”** si provvede a stralciare la porzione di area del tessuto consolidato segnalata quale porzione significativa appartenente alla rete ecologica provinciale
- **Viabilità di progetto e/o riqualifica** : si provvede ad identificare i tratti di strade che si diramano dalle località Barna, Logo, Plesio e Breglia vengono individuati come strade agro- silvopastorali

#### **2.1.1.2. Consumo di Suolo**

Si segnala la localizzazione di aree a parcheggio lungo la strada di collegamento tra Ligomena, Plesio e Breglia, oltre che l'area a parcheggio in prossimità del centro storico di Ligomena ed il parcheggio in previsione nei pressi della Colonia Montana Annetta Luisardi a Prato Stella , appartenenti ad aree e sorgenti di Biodiversità di I livello ( CAP) della rete ecologica provinciale , ambiti non presenti nel P.R.G. vigente. **A tal proposito, si segnala che eventuali previsioni di trasformazione del Piano dei Servizi individuate nelle aree appartenenti alle rete ecologica del P.T.C.P. devono essere computate ai fini del calcolo del consumo di suolo.**

#### **CONTRODEDUZIONE :**

Si provvede ad effettuare le rettifiche di calcolo segnalate anche a fronte delle modifiche apportate a seguito delle controdeduzioni alle osservazioni.

### **2.1.2. Aree protette e siti Rete Natura 2000**

In considerazione del sistema naturale di elevato valore paesistico – ambientale si chiede di rivalutare con estrema attenzione le scelte di Piano, nella convinzione che l'adesione dell'odierno PLIS rappresenti una significativa opportunità di valorizzazione territoriale .

### **2.1.3. Salvaguardia e valorizzazione del patrimonio storico – artistico**

**Masso Avello** , sottoposto a vincolo ai sensi della L. 1089/39 e s.m.i. ( D.lgs 42/2004 e s.m.i.) è localizzato in località Passera, nei pressi della frazione di Calvaseglio . **A tal riguardo si chiede di indicare nelle tavole di piano, un'adeguata area di rispetto attorno a tale bene in coerenza con l'art. 18 delle N.T.A. del P.T.C.**

#### **CONTRODEDUZIONE :**

Si provvede ad identificare nella tavola del Documento di Piano un'adeguata fascia di rispetto

**Centri storici** : per quanto riguarda gli edifici religiosi rilevati nelle località di Logo, Ligomena, Calvaseglio e Breglia **si suggerisce di individuare una fascia di salvaguardia a tutela di tali beni, coincidente con le relative aree pertinenziali.**

#### **CONTRODEDUZIONE :**

Si provvede ad evidenziare una fascia di rispetto di tali beni all'interno delle tavole progettuali di dettaglio del centro storico, modalità di intervento e nell'ambito delle N.T.A. del Piano delle Regole.

### **2.1.4. Componente geologica**

Si ricorda il recepimento negli elaborati di piano delle prescrizioni contenute nello studio geologico e del reticolo idrico minore.

### **2.1.5. Servizio Idrico Integrato**

In considerazione delle integrazioni non ancora pervenute da parte del comune di Plesio al Servizio Acque della Provincia ed in considerazione delle criticità presenti in taluni tratti della rete fognaria comunale si evidenzia come taluni interventi previsti nell'ambito del Documento di Piano potranno essere realizzati solo a fronte della regolarizzazione degli allacciamenti fognari secondo quanto indicato dalle normative vigenti in materia.

**CONTRODEDUZIONE :**

Si provvede all'inserimenti di una nota sia nelle schede del Documento di Piano che nel Piano delle Regole che gli interventi edilizi previsti dal piano potranno essere autorizzati solo previo la conformità delle autorizzazioni fognarie rispetto alla normativa vigente in materia.

**2.2 Rapporto con il Piano Territoriale Regionale**

Il P.T.R. individua Plesio tra i comuni interessati dall'obiettivo prioritario "zone di preservazione a salvaguardia ambientale" in relazione a tale obiettivo, come indicato negli "strumenti operativi" del P.T.R., il comune è tenuto alla trasmissione in Regione del P.G.T adottato per la verifica di compatibilità con il P.T.R.

**B.2.a - ARPA – ente – prot. n°2031 del 29.07.2011** – comunica la non presenza allo svolgimento della conferenza ma l'invio di uno scritto successivamente.

**B 2 b ARPA – ente – prot. n°2185 del 19.08.2011** – parere

L'osservazione dell'Arpa tocca diverse tematiche in materia di ambiente fornendo dei suggerimenti soprattutto in merito alla parte attuativa degli interventi .

In merito alle osservazioni che si reputa essere di rilievo per il Documento di Piano si contro deduce quanto a seguito indicato :

**1** – Per quanto riguarda la previsione degli abitanti nuovi da insediare la stima è teorica pertanto , in fase attuativa del Piano del Governo del Territorio , si avrà un riscontro reale dei nuovi abitanti che verranno insediati per i quali si chiederà parere preventivo alla società di gestione del depuratore di Menaggio ai fini dell'accettazione del maggior carico inquinante.

**2** - Relativamente agli scarichi fognari nei punti critici verranno regolarizzati i rapporti con la Provincia di Como secondo le modalità previste per legge.

**3** – Inquinamento elettromagnetico : si provvede all'inserimento nella carta dei vincoli delle linee elettriche presenti nel territorio comunale e nel Piano delle Regole la normativa di riferimento per il rispetto in fase di attuazione degli interventi.

**4** – Fasce di rispetto Cimiteriali e dei pozzi : si provvede all'inserimento della normativa di riferimento nel Piano delle Regole.

**5** – Valorizzazione dell'attività agricola :si provvede all'inserimento della normativa di riferimento nel Piano delle Regole.

**6** – Aspetti Geologici : verranno recepite le indicazioni contenute nel reticolo idrico minore e nello studio geologico

7- Piani di Recupero : verrà inserito nella normativa che qualora il piano di recupero interessi ambiti contaminati è richiesto il piano di bonifica

8 – Inquinamento Acustico: verrà inserita l'indicazione nelle norme di Piano che preventivamente alla realizzazione degli interventi dovrà essere prodotto la valutazione del clima acustico dell'area.

9 – Le indicazioni relative al risparmio energetico e al recupero delle acque piovane per usi minori sono contenute nel Regolamento Edilizio.