

# PGT

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

**COMUNE DI LUISAGO**

PROVINCIA DI COMO



**DOCUMENTO DI PIANO**

## **SCHEDE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE**

Modificate a seguito dell'accoglimento delle osservazioni e dei pareri di compatibilità

Ottobre 2013

## INDICE

SCHEDE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE .....	2
1 - AMBITO DI TRASFORMAZIONE TR1.....	3
2 - AMBITO DI TRASFORMAZIONE TR2.....	7
3 - AMBITO DI TRASFORMAZIONE TR3.....	11

il DdP individua TRE ambiti di trasformazione (TR1, TR2 e TR3) ai sensi dell'art. 8 della LR 12/05.

Le schede di seguito allegate descrivono, ai sensi dalla lettera e) 2° comma art. 8 della LR 12/05, le vocazioni funzionali, i criteri d'intervento e le quantità in linea di massima insediabili, le modalità d'inserimento ambientale e paesaggistico per esse previste dal DDP.

## 1 - AMBITO DI TRASFORMAZIONE TR1

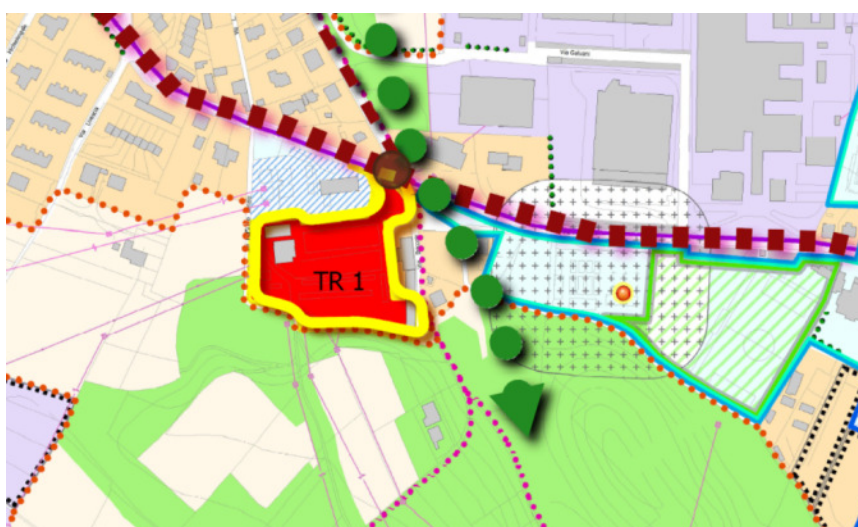
L'ambito TR1 è individuato in corrispondenza dell'ex centrale di trasformazione dell'energia elettrica dell'ENEL di via De Gasperi.



Vista da satellite dell'ex sedime della centrale di trasformazione ENEL

L'ambito TR1 ha l'obiettivo di rimuovere la condizione di sottoutilizzo presente e la correlata percezione di degrado delle aree interessate.

Considerando il grado di complessità attuativa riscontrabile (costi di demolizione e riqualificazione dell'ambito, presenza di elettrodotto di alta tensione, ecc..) il PGT ritiene opportuno accentuare al massimo le potenzialità di accesso, di posizione e di visibilità proprie dell'ambito, al fine di stimolare l'insediamento di attività ad alta produzione di reddito (commerciale e terziario) capaci di promuovere l'iniziativa e di sostenere i costi di attuazione. Al fine di garantire elevati gradi di flessibilità attuativa il PGT consente l'insediamento anche di destinazioni residenziali o di mix funzionali.



Stralcio grafico della tavola A.3.1 del Documento di Piano con individuazione dell'ambito TR1

Il PGT consente quindi l'insediamento di 4.500 mq di s.l.p. polifunzionale, con al massimo 3.000 mq di superfici di vendita commerciale da dislocarsi in almeno due distinte MSV, ciascuna dotata di servizi e parcheggi esclusivi. L'indice fondiario risultante è pari a 0,48 mq/mq. Le singole MSV non potranno insediarsi in forme che siano assimilabili alla GSV.

L'insediamento di funzioni residenziali è possibile con un indice fondiario di 0,7 mc/mq.

In caso di insediamento di mix funzionale dovranno essere rispettati gli indici fondiari delle singole funzioni applicati alle superfici fondiarie di pertinenza individuate nel PA.

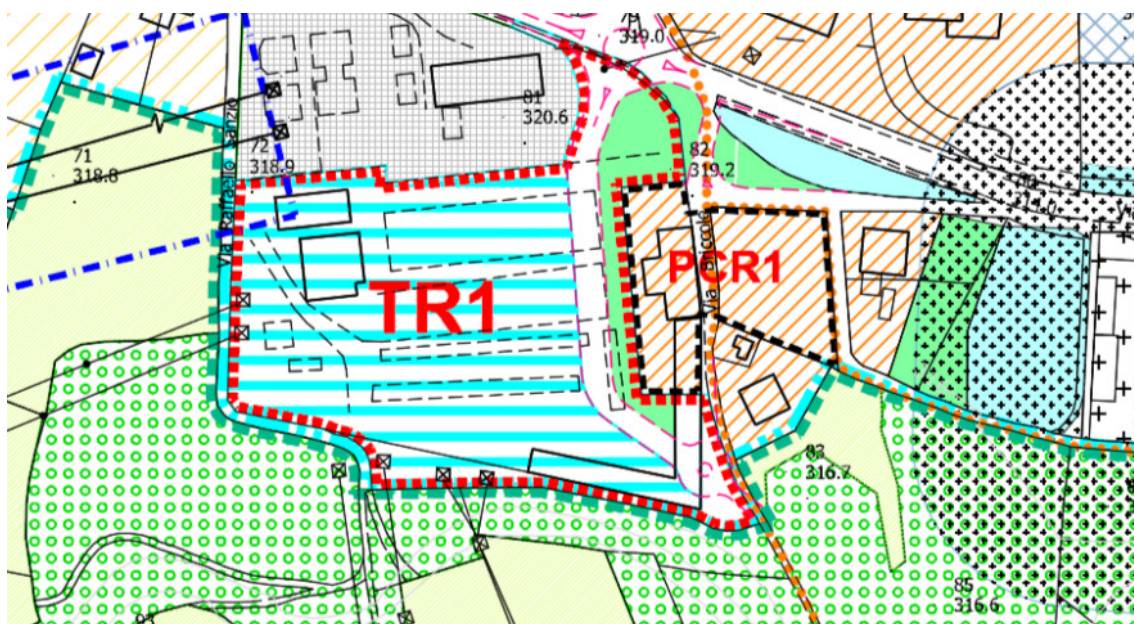
Le superfici di vendita delle attività di vendita di beni o prodotti ingombranti, inamovibili ed a consegna differita si considerano in via convenzionale, pari ad 1/8 della S.V. effettiva ai sensi della DGR 5054/2007.

L'attuazione dell'intervento determina l'obbligo di realizzazione integrale del nuovo sistema di accesso diretto e semidiretto dalla SP28. Il sistema di accesso dalla SP28 è soggetto all'ottenimento del nulla osta dal settore provinciale competente per la viabilità.

**Le due nuove medie strutture di vendita non dovranno costituire l'insediamento di fatto di una Grande superficie di vendita. A tal fine le due medie strutture di vendita, laddove realizzate, dovranno avere servizi, parcheggi, accessi e uscite esclusive per ogni MSV.**

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

I principali elementi dimensionali e di impianto urbanistico dell'ambito TR1 sono descritti dal seguente schema grafico e dalla successiva tabella di quantificazione.



Schema grafico indicativo dell'impianto urbanistico dell'ambito TR1 e della viabilità di accesso connessa

### AMBITO DI TRASFORMAZIONE TR1

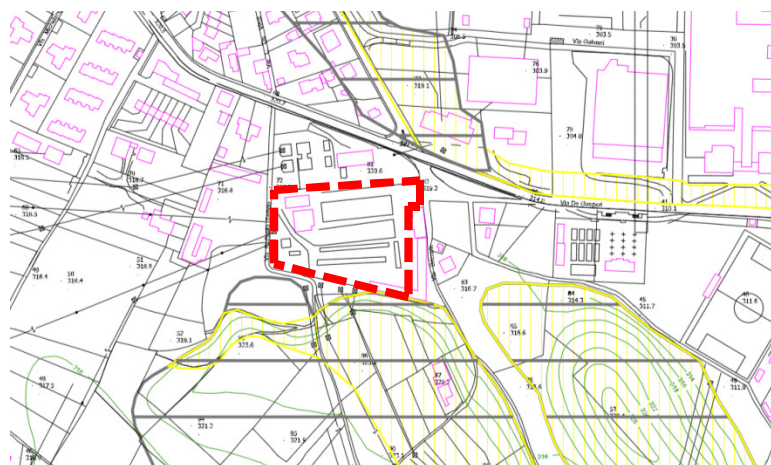
ID DDP	DESTINAZIONI	Superficie territoriale	Superficie fondiaria	Superficie coperta ammessa	Slp terziario commerciale ammessa (2)	di cui sup. di vendita in MSV (max 70% slp) a superficie non ragguagliata (3)	Volume residenziale ammesso (2)	I.f risultante (mq/mq) o (mc/mc) (2)	h.max
TR 1	COMMERCIALE, TERZIARIO, ARTIGIANALE DI SERVIZIO	12.100,00 mq	9.400,00 mq (1)	3.760,00 mq	4.500,00 mq	3.000,00 mq (3)		0,48 mq/mq	8m
	RESIDENZIALE			3.760,00 mq			6.580,00 mc	0,70 mc/mq	7 m
<b>TOTALI</b>				<b>3.760,00 mq</b>	<b>4.500,00 mq(2)</b>	<b>3.000,00 mq(3)</b>	<b>6.580,00 mc(2)</b>		

**NOTE:**

- (1) la superficie fondiaria viene considerata al netto delle aree della viabilità e del relativo arreo a verde previsti lungo il confine est per la connessione con la SP28 e il completamento dell'anello su via Briccole
- (2) le quantità di terziario commerciale e di residenziale ammesse sono da intendersi come alternative e non possono essere sommate tra loro.  
E' ammesso l'insediamento di mix funzionale (di funzioni terziario/commerciali e residenziali) nel rispetto dell'indice fondiario applicato all'area di pertinenza di ciascuna funzione
- (3) le superfici di vendita di prodotti ingombranti, inamovibili e a consegna differita, sempre ammesse, si considerano pari, in via convenzionale, ad 1/8 della s.v. ai sensi della DGR 5054/2007
- (4) la SV > 1.500 mq essa si intende ripartita su più MSV

Tabella di quantificazione dell'Ambito TR1

Dal punto di vista geologico non si segnalano interferenze con limitazioni di tipo geologico.



Stralcio della carta della fattibilità geologica delle azioni di piano (allegato 5a) con evidenziazione dell'ambito TR1

### MISURE DI ATTENZIONE/MITIGAZIONE E MISURE DI COMPENSAZIONE PRESCRITTE DAL RAPPORTO AMBIENTALE DEL PGT

Il Rapporto Ambientale redatto durante la procedura di VAS del Documento di Piano prescrive le seguenti misure di attenzione, mitigazione e compensazione per l'area TR1.

Dal punto di vista delle **misure di attenzione e mitigazione** sono da attuarsi i seguenti criteri/elementi, oltre a quelli già previsti dal DdP:

1. Occorrerà limitare il più possibile l'impermeabilizzazione del suolo.
2. Le aree adibite a parcheggio (da realizzarsi con tecniche di prato armato o similari con recupero delle acque di prima pioggia) dovranno essere opportunamente piantumate.
3. Particolare attenzione dovrà essere fornita alla progettazione delle misure mitigative riguardanti la predisposizione di aree verdi (inserite nel discorso più ampio del punto seguente), con l'utilizzo di essenze arboree-arbustive endogene da utilizzarsi sia a fini paesistici che di connessione naturalistica. Fasce e aree verdi dovranno essere messe in continuità.
4. Le aree libere dovranno essere oggetto di una progettazione di ingegneria naturalistica, che consideri materiali, forme, morfologia del territorio, presenze ambientali da salvaguardare o a cui connettersi, in relazione con lo studio sugli effetti paesaggistici.
5. La progettazione dovrà essere sottoposta a uno studio sulla minimizzazione degli effetti paesaggistici, con la messa in essere di tutti quegli elementi (ad es. ricorso a strutture ipogee per i box auto, quinte e barriere verdi, ecc.) ritenuti idonei alla minimizzazione degli impatti. Tale studio (in connessione con il precedente punto) dovrà accompagnare il progetto ed essere sottoposto alla competente Commissione sul Paesaggio.
6. Gli spazi a verde di uso collettivo dovranno essere utilizzati anche a fini di inserimento paesaggistico e di continuità delle aree verdi.
7. Eventuali inserimenti artigianali/produttivi di tipo insalubre/pericoloso dovranno essere accompagnati da relazione ambientale preventiva, con particolare attenzione alle emissioni acustiche e atmosferiche, e ad una relazione sui flussi di traffico veicolare privato/pubblico/pesante previsto e sulla capacità di carico dei tratti stradali interessati.

Visti gli effetti ambientali dell'intervento e le misure di mitigazione, non sussistono impatti residui che richiedano misure compensative.

## 2 - AMBITO DI TRASFORMAZIONE TR2

L'ambito TR2 è localizzato a cavallo tra la ex SS35 e la via Gorizia (SP28) a Portichetto, su di un'area in parte di proprietà privata ad uso parcheggio (sterrato) e in parte di proprietà comunale (area per manifestazioni temporanee e area a verde attrezzato gioco bimbi).

La parte privata è caratterizzata da un evidente sottoutilizzo e da una percezione di degrado visivo. Nella parte pubblica è presente la struttura in cemento armato di un edificio religioso mai terminato. Complessivamente l'area si caratterizza come un elemento detrattore del paesaggio urbano che il PGT vuole risolvere attraverso l'individuazione dell'ambito di trasformazione.



Le aree interessate dall'ambito di trasformazione TR2



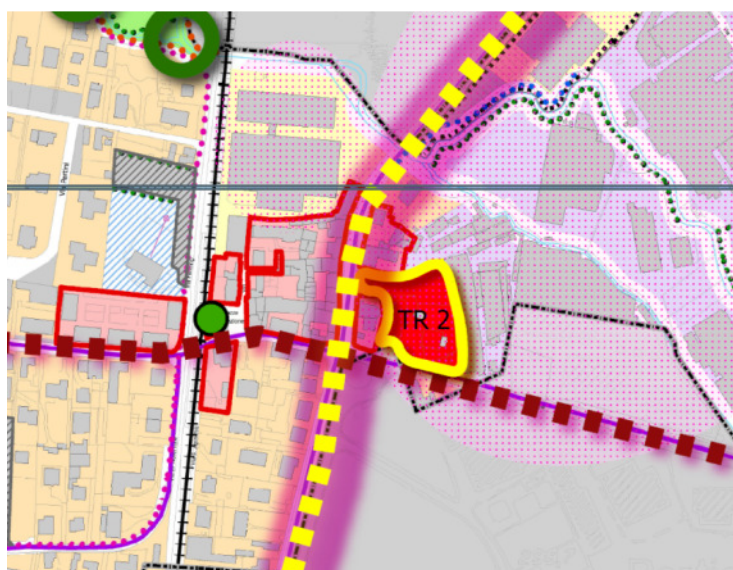
Vista aerea del comparto TR2



Il PGT si prefigge di riqualificare l'ambito rimuovendo gli elementi di sottoutilizzo e criticità pur in presenza di elevate difficoltà di attuazione.

In virtù di queste difficoltà (riferibili ai costi di demolizione dello scheletro edilizio esistente e alla ricostruzione delle strutture necessarie per le manifestazioni temporanee) il PGT ritiene necessario stimolare l'insediamento di attività a contenuto economico (terziario o ricettivo) capaci di promuovere l'iniziativa e di sostenere i costi di attuazione.

Considerate le caratteristiche del contorno (alta densità di attività produttive, SS35 e SP28 ad alta densità di traffico) l'ambito non può contenere attività produttive, residenziali e commerciali oltre i 500 mq di superficie di vendita.



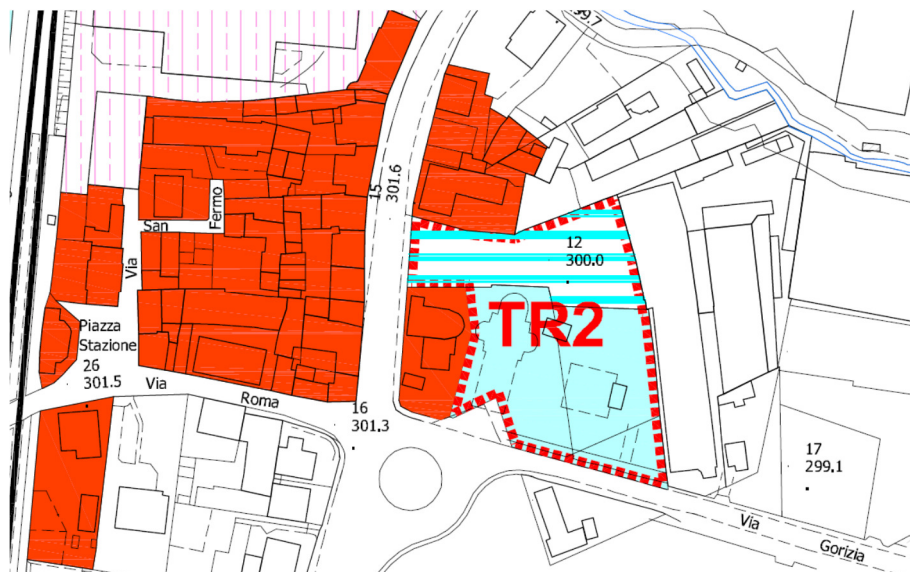
Stralcio grafico della tavola A.3.1 del Documento di Piano con individuazione dell'ambito TR2

Il PGT prevede l'insediamento di 1.500 mq di s.l.p. polifunzionale, distribuita su tre piani (superficie coperta massima 500 mq) con un limite di 500 mq di superfici di vendita commerciale, tutte dotate di servizi e parcheggi esclusivi.

I limiti dimensionali delle superfici di vendita ammesse (MSV) non si applicano alle attività di vendita di beni o prodotti ingombranti, inamovibili ed a consegna differita, per le quali la DGR 5054/2007 considera la superficie di vendita, in via convenzionale, pari ad 1/8 della S.V. effettiva.

L'attuazione dell'intervento presuppone l'obbligo di riprogettazione e realizzazione dell'area pubblica, con demolizione dello scheletro edilizio presente e costruzione di una struttura coperta per le feste con superficie coperta di almeno 200 mq.

I principali elementi dimensionali e di impianto urbanistico dell'ambito TR2 sono descritti dal seguente schema grafico e dalla successiva tabella di quantificazione.



Schema grafico indicativo dell'impianto urbanistico dell'ambito TR2

**AMBITO DI TRASFORMAZIONE TR2**

ID DDP	DESTINAZIONI	Superficie territoriale	Superficie fondiaria	Superficie coperta ammessa	S.I.p. ammessa	I.f. risultante (mq/mq)	h.max	
TR 2	RICETTIVO, TERZIARIO, ARTIGIANATO DI SERVIZIO, COMMERCIO ENTRO LIMITI DIMENSIONALI PREFISSATI	5.550,00 mq	1.980,00 mq (1)	500,00 mq (2)	1.500,00 mq (2)	0,76 mq/mq	11,50 m	L'attuazione degli interventi può avvenire con strumento di urbanistica negoziata (PI o altro PA) e deve garantire la riconfigurazione dello spazio pubblico, previa demolizione dello scheletro edilizio presente e la realizzazione di una struttura coperta al servizio delle manifestazioni temporanee per una superficie coperta di almeno 200 mq. L'attuazione deve prevedere la realizzazione di un sistema di permeabilità pedonale tra SS35 e SP28
<b>TOTALI</b>				<b>500,00 mq (2)</b>	<b>1.500,00 mq (2)</b>	<b>0,76 mq/mq</b>		

NOTE:

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

Tabella di quantificazione dell'Ambito TR2

Il dato relativo alla superficie territoriale è indicativo in quanto risultante dall'interrogazione dell'aerofotogrammetrico comunale. La superficie reale sarà quella risultante dalle rilevazioni effettuate in sede di pianificazione attuativa.

L'attuazione dell'area dovrà rispondere inoltre ai seguenti criteri:

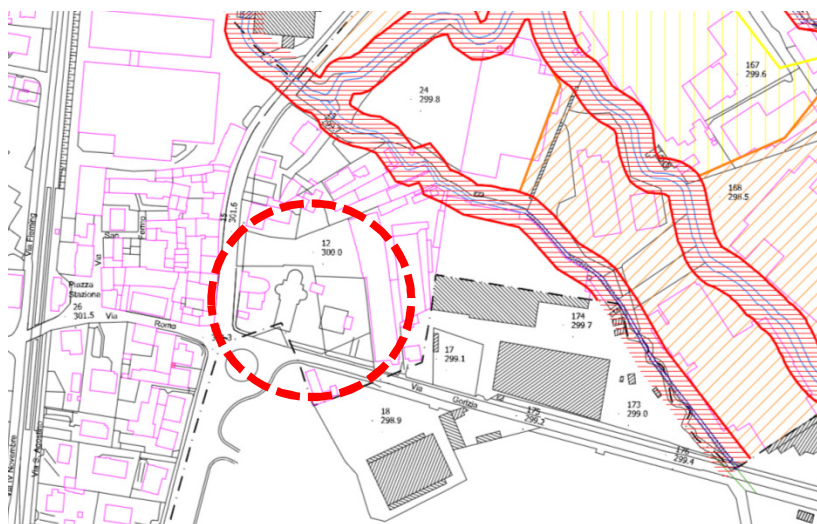
- riconfigurazione dello spazio pubblico, previa demolizione dello scheletro edilizio presente e la realizzazione di una struttura coperta al servizio delle manifestazioni temporanee per una superficie coperta di almeno 200 mq ;
- realizzazione di un sistema di permeabilità pedonale tra SS35 e SP28 interno all'area
- il sistema dei parcheggi al servizio dell'area sarà dislocato per la maggior parte nell'area antistante la ex SS35. Tali parcheggi dovranno essere asserviti ad uso pubblico per il possibile utilizzo durante le manifestazioni temporanee.

In alternativa a quanto sopra descritto il Comune potrà attivare meccanismi compensativi o perequativi che comportino il trasferimento volumetrico delle quantità edificabili private su un'altra area resa disponibile dal Comune e già ricompresa nella dotazione di servizi pubblici prevista dal PGT. In questo caso l'area TR2 sarà completamente destinata a servizi pubblici.

I volumi edificabili privati trasferiti sulle aree eventualmente individuate dal Comune dovranno essere contenuti entro i limiti dimensionali sopra indicati. La destinazione funzionale potrà essere fissata in sede di PII coerentemente con le caratteristiche della zona di atterraggio volumetrico.

Il sistema di accesso dalla ex SS35 o dalla SP 28 è soggetto all'ottenimento del nulla osta dal settore provinciale competente per la viabilità.

Dal punto di vista geologico non si segnalano interferenze con limitazioni di tipo geologico.



Stralcio della carta della fattibilità geologica delle azioni di piano (allegato 5b) con evidenziazione dell'ambito TR2

## MISURE DI ATTENZIONE/MITIGAZIONE E MISURE DI COMPENSAZIONE PRESCRITTE DAL RAPPORTO AMBIENTALE DEL PGT

Il Rapporto Ambientale redatto durante la procedura di VAS del Documento di Piano prescrive le seguenti misure di attenzione, mitigazione e compensazione per l'area TR2.

Dal punto di vista delle misure di attenzione e mitigazione sono da attuarsi i seguenti criteri/elementi, oltre a quelli già previsti dal DdP:

1. Occorrerà limitare il più possibile l'impermeabilizzazione del suolo. Le aree adibite a parcheggio (da realizzarsi preferibilmente con tecniche di prato armato o similari, con recupero delle acque di prima pioggia) dovranno essere opportunamente piantumate.
2. Gli spazi a verde di uso collettivo dovranno essere utilizzati anche a fini di inserimento paesaggistico.
3. Una fascia alberata densa dovrà essere interposta tra l'area in oggetto e le aree produttive adiacenti.

Visti gli effetti ambientali dell'intervento e le misure di mitigazione, non sussistono impatti residui che richiedano misure compensative.

### 3 - AMBITO DI TRASFORMAZIONE TR3

L'ambito TR3 è esclusivamente finalizzato a garantire una quota di espansione produttiva locale.

Esso è localizzato nel polo produttivo esistente posto al confine con Cassina Rizzardi, per la relativa disponibilità di spazi e per l'assenza di impatti su attività residenziali.

La localizzazione sulla strada interna di lottizzazione elimina interferenze negative con la nuova viabilità prevista al confine con Cassina Rizzardi.



Stralcio grafico della tavola A.3.1 del Documento di Piano con individuazione dell'ambito TR3

Il PGT prevede quindi l'insediamento di 2.800 mq di s.l.p. produttiva.

I principali elementi dimensionali dell'ambito TR3 sono dunque i seguenti:

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

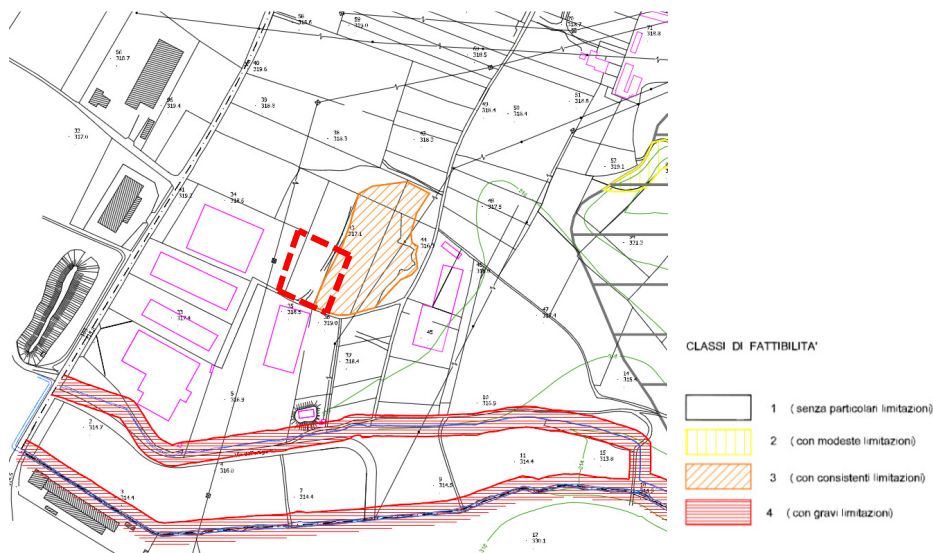
Tabella di quantificazione dell'Ambito TR3

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

L'attuazione dell'ambito TR3 deve prevedere la realizzazione di una opportuna zona di filtro ecologico (piantumazione ad alto fusto) lungo il confine nord dell'ambito.

Ogni trasformazione che concerne la trasformazione del bosco deve essere preceduta dal rilascio dell'autorizzazione alla trasformazione boschiva rilasciata dall'autorità competente.

Dal punto di vista geologico si segnala la parziale appartenenza dell'ambito alla classe di fattibilità 3. L'attuazione delle previsioni dovrà pertanto tenere in considerazione le prescrizioni dettate dalla normativa geologica del PGT.



Stralcio della carta della fattibilità geologica delle azioni di piano (allegato 5a) con evidenziazione dell'ambito TR3

## MISURE DI ATTENZIONE/MITIGAZIONE E MISURE DI COMPENSAZIONE PRESCRITTE DAL RAPPORTO AMBIENTALE DEL PGT

Il Rapporto Ambientale redatto durante la procedura di VAS del Documento di Piano prescrive le seguenti misure di attenzione, mitigazione e compensazione per l'area TR3:

1. Occorrerà limitare il più possibile l'impermeabilizzazione del suolo.
2. Le aree adibite a parcheggio (da realizzarsi con tecniche di prato armato o similari con recupero delle acque di prima pioggia) dovranno essere opportunamente piantumate.
3. Particolare attenzione dovrà essere fornita alla progettazione delle misure mitigative riguardanti la predisposizione di aree verdi (inserite nel discorso più ampio del punto seguente), con l'utilizzo di essenze arboree-arbustive endogene da utilizzarsi sia a fini paesistici che di connessione naturalistica. Fasce e aree verdi dovranno essere messe in continuità.
4. Le aree libere dovranno essere oggetto di una progettazione di ingegneria naturalistica, che consideri materiali, forme, morfologia del territorio, presenze ambientali da salvaguardare o a cui connettersi, in relazione con lo studio sugli effetti paesaggistici.
5. La progettazione dovrà essere sottoposta a uno studio sulla minimizzazione degli effetti paesaggistici, con la messa in essere di tutti quegli elementi ritenuti idonei alla minimizzazione degli impatti. Tale studio (in connessione con il precedente punto) dovrà accompagnare il progetto ed essere sottoposto alla competente Commissione sul Paesaggio.

Visto il consumo di suolo e di area boschiva viene richiesta la seguente misura compensativa:

- realizzazione, di area/aree verdi alberate pari alla superficie boschiva sottratta, da realizzarsi in loco o in altra area/aree che l'Amministrazione Comunale riterrà idonea al rafforzamento della rete ecologica, alle mitigazioni paesaggistiche e al ripristino ambientale, dando priorità alle localizzazioni in ambito urbano. Tale definizione sarà stabilita dall'Amministrazione in sede di pianificazione attuativa, in relazione anche alla programmazione comunale degli interventi a carattere ambientale. Tale area/aree dovrà essere assoggettata a progettazione specifica, utilizzando specie endogene e garantendo un impianto arboreo con età minima di tre anni. L'impianto dovrà essere monitorato per cinque anni, per il necessario re-impianto degli elementi arborei non attecchiti.