

PGT

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

COMUNE DI LUISAGO

PROVINCIA DI COMO



PIANO DELLE REGOLE

RELAZIONE

Modificata a seguito di controdeduzione alle osservazioni e ai pareri di compatibilità

Ottobre 2013

SOMMARIO

1	IL PIANO DELLE REGOLE	3
1.1	Elementi costitutivi	3
1.2	Criteri generali e valenza del Piano delle Regole	5
1.2.1	Tutela e valorizzazione del patrimonio ambientale	5
1.2.2	Tutela e valorizzazione del paesaggio	5
1.2.3	Riqualificazione del tessuto urbano	5
1.2.4	Valorizzazione e integrazione del sistema dei servizi.....	5
1.2.5	Riorganizzazione del sistema di mobilità interna all’edificato.....	5
1.2.6	Verifica e aggiornamento del quadro normativo vigente	5
1.3	Istanze preliminari, contenuti del PGT e del PdR.....	6
2	IL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO	9
2.1	Nuclei di antica formazione.....	10
2.2	Ambiti residenziali.....	12
2.2.1	Ambiti residenziali soggetti a pianificazione attuativa.....	12
2.2.2	Ambiti residenziali ad alta e media densità.....	14
2.2.3	Ambiti residenziali esistenti a valenza paesistico ambientale	14
2.2.4	Ambito residenziale assoggettato a Permesso di costruire convenzionato (PCR1).....	14
2.3	Ambiti produttivi, ricettivi e commerciali.....	15
2.3.1	Ambiti produttivi esistenti.....	15
2.3.2	Comparti produttivi soggetti a piano attuativo.....	15
2.3.3	Comparto polifunzionale terziario commerciale	16
2.3.4	Comparto polifunzionale produttivo, terziario, commerciale	16

2.3.5	Comparto produttivo terziario commerciale soggetto a PII vigente.....	16
2.3.6	Ambito produttivo di recupero materiali ferrosi.	17
3	AREE DI VALORE PAESAGGISTICO – AMBIENTALE ED ECOLOGICHE.....	18
3.1	Le unità di paesaggio del PPR	18
3.2	La Rete Ecologica Provinciale a livello locale	20
3.3	Le aree agricole strategiche.....	21
3.4	Il patrimonio storico locale.....	21
4	ULTERIORI CONTENUTI DEL PIANO DELLE REGOLE.....	22
4.1	Componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT (art. 57 L.R. 12/2005)	22
4.2	Ambiti normati dal Piano dei servizi	22
4.3	Zone di trasformazione	22

1 IL PIANO DELLE REGOLE

1.1 ELEMENTI COSTITUTIVI

In base alle disposizioni della L.R. 12/2005 (art.10), il Piano delle Regole "...definisce... gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insiemi delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento..... individua gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale o regionale ... individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante ..." e contiene le norme e le prescrizioni relative alla componente geologica, idrogeologica e sismica.

Il Piano delle Regole individua inoltre le aree agricole, le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche e le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

Oltre a quanto indicato dal dettato normativo, i comuni devono assumere come riferimento metodologico anche l'allegato A alla DGR 1681/2005 (Contenuti paesaggistici del PGT) di cui si riporta, per stralcio, la tabella di riepilogo dei contenuti essenziali dei diversi atti del PGT:

Atto del PGT	Richiami al paesaggio	Oggetto
Documento di Piano - art. 8	Comma 1, b) - quadro conoscitivo	<ul style="list-style-type: none">- grandi sistemi territoriali- beni di interesse paesaggistico o storico-monumentale e le relative aree di rispetto- struttura del paesaggio agrario- assetto tipologico del tessuto urbano- ogni altra emergenza del territorio che vincoli la trasformabilità del suolo e del sottosuolo.
	Comma 2, e) - ambiti di trasformazione	<ul style="list-style-type: none">- criteri di intervento, preordinati alla tutela ambientale, paesaggistica e storico-monumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica, laddove in tali ambiti siano comprese aree qualificate a tali fini nella documentazione conoscitiva
Piano dei servizi - art. 9	Non presente	Sebbene il tema del paesaggio non sia esplicitamente richiamato nell'art. 9 della legge, è tuttavia evidente che alcuni contenuti del PS hanno una valenza paesaggistica rilevante per quanto riguarda il disegno della città pubblica e del verde.
Piano delle regole - art. 10	Comma 1 - in generale (intero territorio)	<ul style="list-style-type: none">- b) indica gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale;- e), 2 - individua le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche;
	Comma 2 - entro gli ambiti del tessuto urbano consolidato	<ul style="list-style-type: none">- individua i nuclei di antica formazione- identifica i beni ambientali e storico-artistico-monumentali:<ul style="list-style-type: none">- oggetto di tutela ai sensi del Codice- per i quali si intende formulare proposta motivata di vincolo
	Comma 3 - entro gli ambiti del tessuto urbano consolidato	<ul style="list-style-type: none">- identifica i seguenti parametri da rispettare negli interventi di nuova edificazione o sostituzione:<ul style="list-style-type: none">g) interventi di integrazione paesaggistica, per ambiti compresi in zone soggette a vincolo paesaggistico d.lgs. 42/2004h) requisiti qualitativi degli interventi previsti, ivi compresi quelli di efficienza energetica
	Comma 4, b) - per le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche	<ul style="list-style-type: none">- detta ulteriori regole di salvaguardia e di valorizzazione in attuazione dei criteri di adeguamento e degli obiettivi stabiliti dal piano territoriale regionale, dal piano territoriale paesistico regionale e dal piano territoriale di coordinamento provinciale

Pertanto il Piano delle Regole si occupa della regolamentazione di tutto il territorio comunale, ad eccezione delle aree di trasformazione individuate dal Documento di Piano e degli aspetti relativi ai servizi pubblici regolati dal Piano dei Servizi.

Il Piano delle Regole declina gli obiettivi del PGT anche in riferimento agli elementi emersi nella fase conoscitiva e ricognitiva contenuta nel Documento di Piano e alla quale ci si riferisce in più di un'occasione anche all'interno del presente documento.

La dotazione strumentale del Piano delle regole è costituita dai seguenti elaborati:

- Relazione.
- Tav. C.1.1 Piano delle Regole – Indicazioni di Piano – scala 1:2.000
- Tav. C.1.2 Piano delle Regole – Indicazioni di Piano – scala 1:2.000
- Tav. C.2.1. Piano delle Regole – Tavola dei vincoli – scala 1:2.000
- Tav. C.2.2 Piano delle Regole – Tavola dei vincoli – scala 1:2.000
- Tav. C.3.1 Piano delle Regole – Analisi tipo/morfologica degli edifici dei nuclei di antica formazione – scala 1:1.000
- Tav. C.3.2 Piano delle Regole – Indicazioni di Piano per il centro storico e i nuclei di antica formazione – scala 1:1.000
- Repertorio degli interventi edilizi ammessi;

La Relazione descrive i contenuti del Piano delle Regole e ne esplicita le motivazioni laddove il semplice riferimento agli obiettivi e alle strategie delineate nel Documento di Piano non fosse sufficiente.

1.2 CRITERI GENERALI E VALENZA DEL PIANO DELLE REGOLE

Il Piano delle Regole costituisce uno dei due strumenti a valenza operativa che affiancano il Documento di Piano (di natura strategica) all'interno del Piano di Governo del Territorio così come strutturato dalla legge regionale 11 marzo 2005, n°12.

Il Piano delle Regole (PdR) e il Piano dei Servizi (PdS) partecipano ad attuare, esplicitandole e rendendole efficaci per le parti di loro competenza, le strategie e gli obiettivi già definiti e delineati dal Documento di Piano.

Le motivazioni che supportano le scelte si danno quindi per gran parte come per acquisite, esplicitate e dichiarate all'interno del Documento di Piano senza necessità di ulteriori richiami nella presente relazione.

Solo in particolari casi le motivazioni delle scelte sono ulteriormente esplicitate o meglio dettagliate al fine di una migliore comprensione delle scelte di piano.

Gli obiettivi delineati dal DdP e specificatamente declinati dal Piano delle regole sono di seguito richiamati:

- a) tutela e valorizzazione del patrimonio ambientale;
- b) tutela e valorizzazione del paesaggio;
- c) riqualificazione del tessuto urbano;
- d) valorizzazione e integrazione del sistema dei servizi;
- e) riorganizzazione del sistema di mobilità interna all'edificato;
- f) verifica e aggiornamento del quadro normativo vigente.

Per l'esplicitazione completa degli obiettivi sopra descritti si rimanda allo specifico capitolo della relazione del quadro progettuale del Documento di Piano che costituisce elemento motivazionale di fondo delle scelte del Piano delle regole, anche laddove non specificatamente richiamati.

Gli obiettivi di cui sopra sono perseguiti dal Piano delle regole attraverso alcune principali azioni di piano del nuovo strumento urbanistico generale, quali:

- la salvaguardia sostanziale della REP del PTCP;
- l'introduzione di azioni compensative, dal punto di vista ambientale e paesistico, per gli interventi da attuarsi nelle aree di trasformazione del DdP;
- l'introduzione di prescrizioni di intervento utili a rendere coerenti le trasformazioni territoriali con le esigenze di tutela del paesaggio;

1.3 ISTANZE PRELIMINARI, CONTENUTI DEL PGT E DEL PDR.

L'Amministrazione Comunale in data 15 aprile 2008 ha emanato un primo avviso pubblico formulato ai sensi dell'art.13 comma 2 della LR 12/05, con il quale oltre a rendere noto l'avvio del procedimento invitava chiunque fosse interessato alla presentazione di suggerimenti o proposte. La scadenza per la presentazione delle proposte era il giorno 14 giugno 2008.

In data 18 settembre 2009, a seguito degli ulteriori indirizzi per lo svolgimento dell'attività di VAS formulati dalla Regione Lombardia, il Comune di Luisago emanava un secondo avviso pubblico per invitare alla presentazione di suggerimenti o proposte preliminari. La scadenza per la presentazione di queste ulteriori proposte era fissato alla data del 7 novembre 2009.

L'Amministrazione Comunale ha poi inteso, in accordo con il gruppo di progettazione del PGT, di verificare anche le istanze pervenute, in ordine sparso, dall'anno 2000 in poi.

Considerato poi che dopo le scadenze degli avvisi pubblici emanati per la presentazione delle proposte preliminari sono pervenute diverse istanze fuori termine, l'A.C. ha deciso di considerare, nel processo di formazione del PGT anche queste ultime istanze.

Ne risulta un elenco di 53 proposte preliminari, di cui 9 pervenute prima dell'emanazione degli avvisi di avvio del procedimento. Delle 44 proposte pervenute a seguito dell'emanazione degli avvisi di avvio del procedimento diverse sono pervenute fuori termine. L'elenco completo di tali proposte è contenuto nella seguente tabella.

	N.	data present.	Soggetti richiedenti	Fg.	Mapp.
Antecedenti l'avvio del procedimento	1	25/10/01	Frigerio Custode	2	460/b
	2	18/12/01	EDILIZIA CASPANI di Caspani Maurizio	4	366, 367
	3	12/02/03	ENEL REAL ESTATE spa	2	1898, 2314, 2315, 2316, 137
	4	04/06/03	Beltramelli Pierangelo	5	726, 749
	5	06/06/06	RI ESTATE spa	2	2314
	6	09/06/06	Negretti Ernesto e Marfia Rocco	5	2294
	7	27/11/06	R.G.F. Costruzioni srl	2/4	2411, 2416, 2418, 2421
	8	27/07/07	Galbiati Pierantonio	2	463
	9	19/03/08	R.G.F. Costruzioni srl	2/4	2411, 2416, 2418, 2421

	N.	data present.	Soggetti richiedenti	Fg.	Mapp.
Pervenute entro i termini del 1° avviso (entro il 14/06/08)	10	03/05/08	Furlan Angelo + altri	2	472, 478
	11	03/06/08	Salvatore Maria, Villani Antonio e Incoronata	3	198, 423, 1075, 337
	12	06/06/08	RI ESTATE spa	2	2314
	13	11/06/08	Negretti Enrica	5	297, 853
	14	12/06/08	Sala Guglielmo, Alberto e Margherita	2	875
	15	12/06/08	Costruzioni Edili Tettamanti snc	5	296, 2279, 2277, 2278
	16	12/06/08	Dalla Zuanna Roberto	2	554, 23, 826, 84, 563
	17	13/06/08	IBEA spa	2	1203, 2181, 2186
	18	14/06/08	Messina Giorgio e Golinelli Angela	3	421, 424
	19	14/06/08	CONSORZIO COMENSE INERTI spa	1/2	11, 12, 301, 19, 5, 20, 21, 22, 25, 27, 26, 555, 453, 559, 556, 454, 558
	20	14/06/08	CIPRIANI ANTONIO srl	2	41, 42, 43, 271, 59, 60

	N.	data present.	Soggetti richiedenti	Fg.	Mapp.
Pervenute oltre il 14/06/08	21	27/06/08	Bracciani Maria Lodovica	2	2298
	22	07/08/08	Ferremi Francesca, Salmoiraghi M. Rosa + altri	5	1531, 1042, 1043
	23	11/10/08	Rella Grazia	4	227, 642
	24	25/02/09	Invernizzi Antonio	2	578
Pervenute entro i termini del 2° avviso (entro il 07/11/09)	25	30/10/09	Invernizzi Angelo + altri	2	1184, 1188
	26	03/11/09	Furini Alma	5	725, 727, 852, 299
	27	04/11/09	P.D.M. di Para Dino & Matteo snc	2	2315
	28	05/11/09	R.G.F. Costruzioni srl	2/4	2411, 2416, 2418, 2421
	29	06/11/09	Bassi Maria, Rumi Luigia e Rumi Enrica	3,5	1249, 1277, 1275
	30	06/11/09	SERIDE srl	5	434, 2078
	31	07/11/09	Banca Agrileasing spa	3	146, 196, 195/a, 1239, 1236, 1223
Pervenute oltre il 07/11/09	32	27/11/09	Negrini Pietro	2	415, 684, 590, 683
	33	04/12/09	Pasqualotto Pietro	3	non specificati nn. mappali
	34	18/12/09	Mantero Seta spa	3	1593
	35	26/01/10	Provincia di Como	4	248, 249, 250, 252
	36	19/02/10	Corbetta Paolo	5	726, 749
	37	06/04/10	Gagliardi Raffaella	3	403, 2177
	38	23/04/10	Costruzioni Edili Tettamanti snc	2	540, 1064
	39	29/10/10	FERMETAL srl	4	1262, 1266, 1267, 259, 2358, 2360
	40	24/11/10	Comini Fabio	4	534
	41	13/12/10	SERIDE srl	3	1352, 1353
	42	24/12/10	ADELPHI srl	3	1223, 1236, 1239, 195/a, 196
	43	24/12/10	PENTAFIN spa	3	689, 690, 595
	44	04/02/11	SOLESE spa	3	2251, 2250, 2253, 2257, 2256, 2255, 2258
	45	09/02/11	Bellocchi Alfio	3	144
	46	06/04/11	Corbetta Paolo	5	726, 749
	47	05/05/11	Arch. Marielena Sgroi per Bellocchi Alfio	3	144
	48	17/09/11	Messina Giorgio	3	421, 424
	49	06/10/11	Eredi Furland Adelio	2	472, 478
	50	10/10/11	Melior - valorizzazioni immobiliari Srl	2	2314, 366, 367
	51	11/10/11	Caraccio Corrado	5	726, 749
52	31/07/12	Meraviglia spa	4	1268	
53	09/08/12	Bassi Maria, Vigna Pierluigi, Rumi Enrica	5	1249, 1275, 1277	

Tutte le istanze pervenute se riferite a specifici ambiti territoriali sono state cartografate nella tavola A.1.3 del Documento di Piano .

Tuttavia le proposte preliminari pervenute assumono la veste di richieste di mutamenti della destinazione d'uso o della regolamentazione urbanistica relative ad aree o edifici di proprietà dei richiedenti.

Questo tipo di istanze, di carattere specifico, potranno essere fatte valere, se ritenuto necessario dagli aventi titolo, nella fase di osservazione al PGT adottato, anche a fronte del carattere conformativo del regime giuridico dei suoli proprio dei contenuti del Piano delle Regole.

Il presente documento elenca comunque tutte le istanze pervenute, anche con l'ausilio della tavola A.1.3 del DdP di seguito riportata per stralcio.

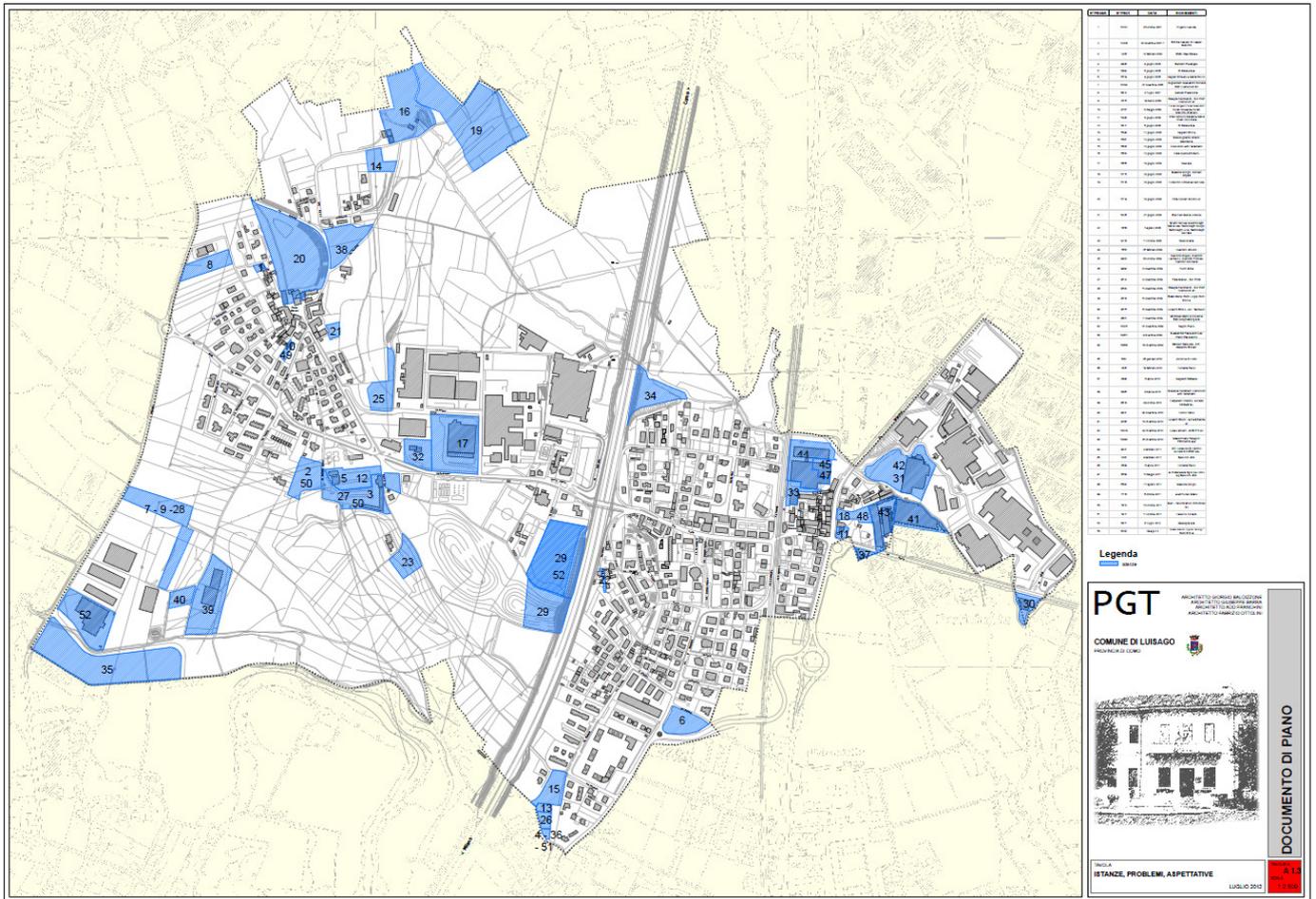


Tavola A.1.3 del Documento di Piano – individuazione delle istanze preliminari pervenute

Secondo la definizione di legge il tessuto urbano consolidato è costituito dall'insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento.

Nelle tavole cartografiche del Piano delle regole, Indicazioni di Piano sono individuate le parti di territorio ricadenti nel Tessuto Urbano consolidato.

Esse sono costituite da:

a) Ambiti residenziali

- Nuclei di antica formazione;
- Ambiti a volumetria assegnata soggetti a Piano Attuativo
- Ambiti residenziali (esistenti) ad alta densità;
- Ambiti residenziali (esistenti) a media densità;
- Ambiti residenziali esistenti a valenza paesistico ambientale;
- Comparti residenziali soggetti a permesso di costruire convenzionato;

b) Ambiti produttivi, ricettivi e commerciali

- Ambiti produttivi esistenti a vocazione manifatturiera – D1;
- Ambiti produttivi esistenti a vocazione polifunzionale – D2;
- Comparti produttivi soggetti a Piano Attuativo;
- Comparto polifunzionale terziario commerciale;
- Comparto polifunzionale produttivo, terziario, commerciale;
- Comparto produttivo terziario commerciale soggetto a PII vigente;
- Ambito produttivo di recupero materiali ferrosi.

All'interno del tessuto urbano consolidato gli elaborati grafici del PdR individuano inoltre le aree dettagliate dal Piano dei Servizi.

2.1 NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE.

Attraverso l'attività ricognitiva e analitica svolta nell'elaborazione del Documento di Piano si sono individuati gli ambiti storici di primo insediamento, di matrice prettamente rurale, o di secondo insediamento ma di particolare significato.

Negli elaborati del Documento di Piano si dà conto dettagliatamente dei caratteri dello sviluppo storico degli insediamenti antropici e della valenza paesistica che gli insediamenti rurali rivestono localmente.

La tavola C.3.1 del Piano delle regole costituisce invece l'analisi di riconoscimento della tipo/morfologia degli edifici presenti nei nuclei storici (di Luisago e di Portichetto).

Da questa analisi derivano le modalità e le categorie di intervento ammissibili per ogni edificio dei nuclei storici, finalizzate al recupero o alla salvaguardia dei valori formali dei singoli nuclei urbani (tavola C.3.2 del PdR).

Entrambe le componenti (categorie e modalità) sono regolamentate dal Piano delle Regole con l'ausilio di tre specifici strumenti:

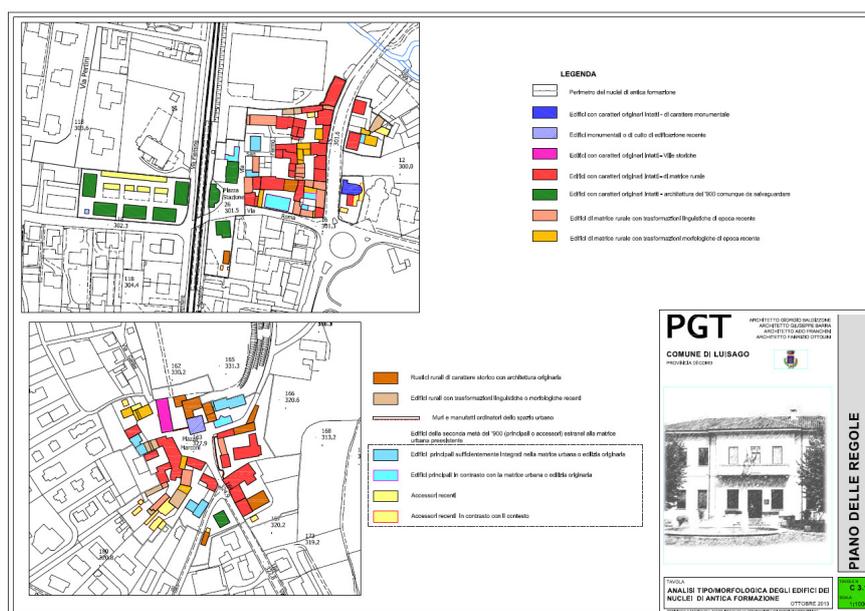
- le indicazioni grafiche puntuali, edificio per edificio, contenute nella tavola C.3.2 - *indicazioni di Piano – scala 1:1.000*;
- la sezione delle norme tecniche di attuazione specifiche per i nuclei di antica formazione;
- il Repertorio degli interventi edilizi ammessi, finalizzato alla tutela e reintroduzione di alcuni elementi specifici del linguaggio architettonico e materico locale.

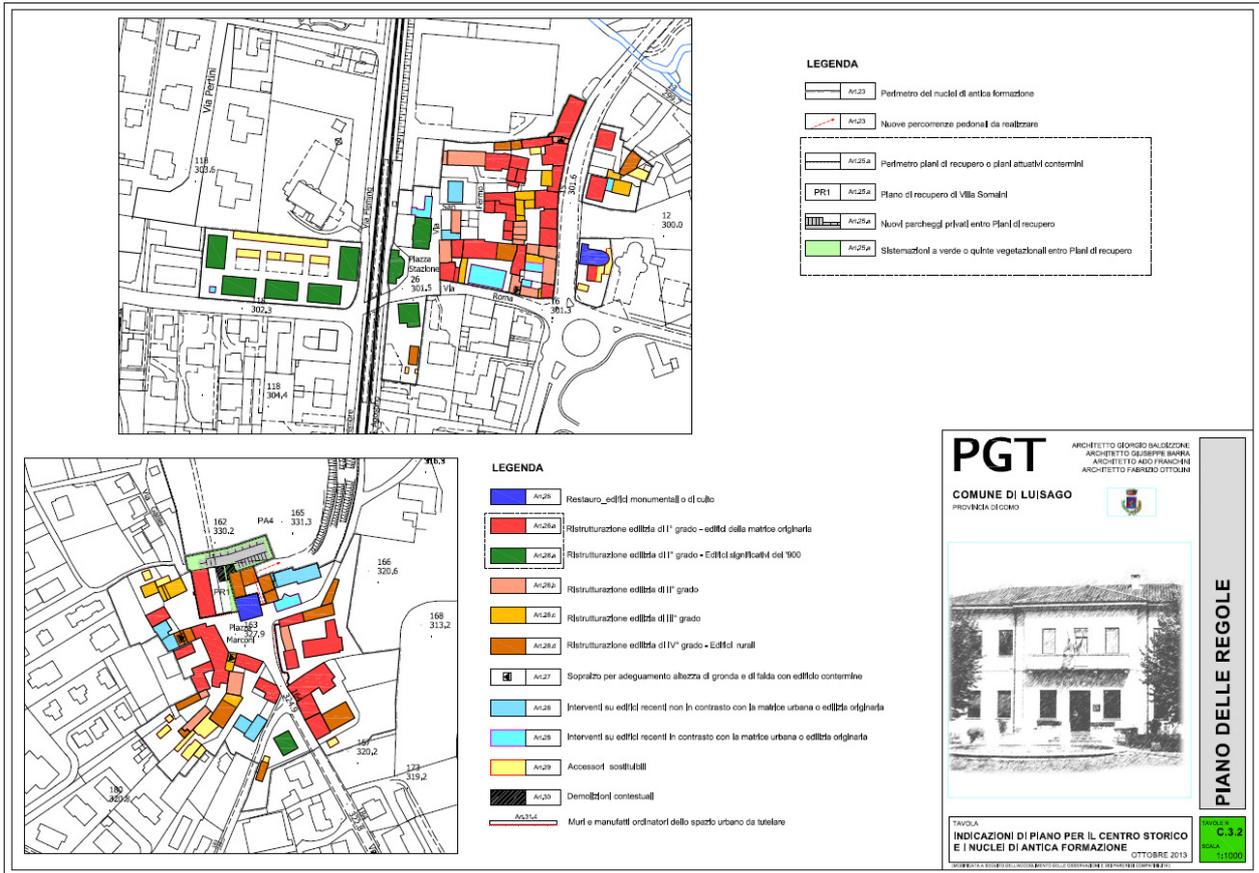
Questa dotazione strumentale persegue gli obiettivi del Documento di Piano rendendo operative le modalità di intervento necessarie alla salvaguardia dei nuclei di antica formazione.

Inoltre essa costituisce uno degli strumenti fondamentali dell'attività di tutela paesistica e di applicazione degli indirizzi generali di tutela fissati anche dalla pianificazione sovraordinata (PTCP e PPR).

Il Piano delle regole prevede che l'attuazione degli interventi all'interno del Centro Storico e dei nuclei rurali di antica formazione avvenga generalmente attraverso l'attuazione diretta (permesso di costruire o DIA).

Sono comunque sempre ammessi interventi con Piano di Recupero di iniziativa privata.





2.2 AMBITI RESIDENZIALI.

Il Piano delle regole, sulla base delle valutazioni svolte sullo stato di fatto individua e classifica gli ambiti residenziali a seconda della densità edilizia che li caratterizza o della densità edilizia ritenuta corretta per uno sviluppo equilibrato del tessuto urbano, anche alla luce delle esigenze di rispetto dell'immagine urbana e dei valori paesistici nonché di contenimento del carico insediativo di alcune porzioni.

Ciò avviene sia attraverso la riconferma o l'individuazione di ambiti soggetti a pianificazione attuativa, sia attraverso la ridefinizione dei parametri e della classificazione degli ambiti in cui è possibile l'intervento con titolo abilitativo diretto.

Nel seguito si riepilogano le principali questioni legati ai diversi ambiti individuati.

2.2.1 AMBITI RESIDENZIALI SOGGETTI A PIANIFICAZIONE ATTUATIVA.

Corrispondono agli ambiti di pianificazione attuativa, di nuova individuazione o riconfermati rispetto alle indicazioni del precedente PRG (con opportune rimodulazioni dei contenuti, conformemente agli obiettivi di piano e con quanto indicato nel DdP). La seguente tabella riepiloga sinteticamente i contenuti di ciascun piano.

TABELLA DI ASSEGNAZIONE DEI VOLUMI RESIDENZIALI										
ID DDP	ID ex PRG	ID PDR	DESTINAZIONI	Superficie territoriale	Superficie fondiaria	VOLUME assegnato dal PGT	H max	Rc	PRESCRIZIONI	
1	ex PA 1	PA1	RESIDENZIALE	25.530,00 mq	14.670,00 mq	13.700,00 mc	10,00	0,40	Oltre alle quantità di servizi prescritta dal Piano dei Servizi devono essere cedute al Comune le aree di compensazione ambientale individuate dalla cartografia nella porzione nord del comparto, per una superficie di circa 12.360 mq. E' posta in capo al PA la compartecipazione alle spese per la realizzazione della viabilità prevista dal PDR per la connessione con l'abitato di Luisago. Nel caso la viabilità venga realizzata dal Comune o da altri attuatori la Convenzione del Piano attuativo dovrà prevedere il rimborso delle spese non sostenute per le parti non realizzate dal PA.	
2	ex PA2	PA2	RESIDENZIALE	10.540,00 mq	9.530,00 mq	8.900,00 mc	10,00	0,40	Oltre alle quantità di servizi prescritta dal Piano dei Servizi deve essere individuata e ceduta al Comune la fascia di permeabilità ambientale/paesistica in senso est ovest (lungo il confine nord) dello spessore minimo di 10 ml. E' posta in capo al PA la compartecipazione alle spese per la realizzazione della viabilità prevista dal PDR per la connessione con l'abitato di Luisago. Nel caso la viabilità venga realizzata dal Comune o da altri attuatori la Convenzione del Piano attuativo dovrà prevedere il rimborso delle spese non sostenute per le parti non realizzate dal PA.	
3	ex PA 3	PA3	RESIDENZIALE	5.730,00 mq	3.560,00 mq	2.800,00 mc	10,00	0,40	Deve essere ceduta al Comune la fascia di connessione ambientale individuata dalla cartografia. Oltre alle quantità di servizi prescritta dal Piano dei Servizi è posta in capo al PA la compartecipazione alle spese per la realizzazione della viabilità prevista dal PDR per la connessione con l'abitato di Luisago. Nel caso la viabilità venga realizzata dal Comune o da altri attuatori la Convenzione del Piano attuativo dovrà prevedere il rimborso delle spese non sostenute per le parti non realizzate dal PA.	
4	ex PA 4	PA4	RESIDENZIALE	21.453,00 mq	7.500,00 mq	6.000,00 mc	8,00	0,50	E' prescritta la cessione gratuita delle aree da destinarsi a parco pubblico, allargamento stradale di via Garibaldi e a nuova strada di penetrazione (15.000 mq complessivi) oltre alla cessione dei rustici e delle aree di pertinenza del nucleo antico interni all'ambito perimetrato per formazione del collegamento pedonale con la Piazza Marconi e per la realizzazione di strutture di servizio. E' posta in capo al PA la sola realizzazione della strada di accesso al lotto e la porzione di allargamento di via Garibaldi antistante alla porzione edificabile residenziale del PA, con scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria.	
5		PA5	RESIDENZIALE	3.202,00 mq	3.202,00	1.200,00 mc	8,00	0,30		
6		PA6	RESIDENZIALE	8.300,00 mq	3.324,00	1.500,00 mc	8,00	0,30	Cessione gratuita delle aree per servizi pubblici interni al perimetro dell'ambito. Compensazione ambientale esterna all'ambito con cessione delle aree di proprietà a bosco confinanti a sud del comparto	
7		PA7	RESIDENZIALE	3.731,00 mq	3.731,00 mq	2.611,70 mc	10,00	0,30	Il comparto è destinato alla realizzazione di edilizia convenzionata ai sensi dell'art.17 IDPR 380/01.	
8	ex PA 11	PA8	RESIDENZIALE	6.935,00 mq	6.935,00 mq				Convenzionato attuato e vigente	
9		PA9	RESIDENZIALE	3.890,00 mq	3.890,00 mq	4.668,00 mc	10,00	0,50		
10	ex PA 13	PA10	RESIDENZIALE	4.378,00 mq	3.414,00 mq	3.414,00 mc	10,00	0,30	Allargamento di via Leopardi verso sud, secondo indicazione della tavola del PDR.	
TOTALE COMPARTI PIANO DELLE REGOLE						44.793,70 mc				

Con riferimento alla sigla riportata nelle tavole C.1.1 e C.1.2 si possono sinteticamente descrivere:

- piani attuativi già convenzionati: l'unico piano di questa specie è quello del **PA8** (ex PA11), già convenzionato e attuato ma ancora vigente in termini di convenzione urbanistica. La popolazione è già insediata e già censita all'anagrafe comunale alla data del 31.12.2011;
- ambiti soggetti a pianificazione attuativa individuati dal precedente PRG, non ancora attuati e riconfermati dal PGT (**PA 1, 2, 3, 4, 10** delle tavole C.1.1 e C.1.2 del PdR). Per alcuni di essi il Piano delle regole riconferma le originarie motivazioni, rimodulandone in alcuni casi i contenuti. Per altri le modifiche sono di carattere più profondo. Nel dettaglio:
 - per il **PA 1** viene riconfermata la presenza di un nuovo comparto residenziale. Le previsioni e le modalità insediative vengono però fortemente rimodulate al fine di garantire una coerenza complessiva delle trasformazioni rispetto al sistema urbano e a quello ambientale. Il perimetro dell'ex PA1 del PRG viene pertanto modificato includendo una porzione delle aree di completamento residenziale prima ammesse con intervento diretto. Al fine di consentire una piena sostenibilità ambientale e la salvaguardia dei principali caratteri paesistico ambientali presenti, il PGT individua opportune aree di compensazione ambientale (circa 1,2 ha) nella porzione nord dell'ambito 1. Questa porzione, di cui si prevede la cessione al comune, viene conferita all'interno della rete ecologica provinciale, consentendo così di salvaguardare anche i necessari elementi di collegamento con le aree agricole centrali del sistema di Luisago. Le volumetrie del precedente PRG vengono diminuite al fine di consentire un adeguato inserimento dei nuovi edifici.;
 - anche per il **PA 2** viene riconfermata la struttura di fondo del PRG. Anch'esso partecipa alla formazione del varco fruitivo-ambientale in direzione est-ovest che già interessa l'ambito 1. Le volumetrie vengono leggermente incrementate al fine di mantenere in equilibrio la domanda attesa di abitazioni, anche a fronte della generalizzata diminuzione di volumi operata sui limitrofi ambiti 1 e 3;
 - per il **PA 3** vengono rimodulate le previsioni del precedente PRG, individuando un corridoio fruitivo di valore paesistico ambientale che consente di rafforzare il collegamento tra le aree del sistema verde centrale di Luisago (nuovo parco pubblico della Villa Somaini) con il sistema agricolo presente a nord di via de Gasperi. Le volumetrie vengono pertanto adeguatamente diminuite al fine di consentire un adeguato inserimento paesistico dei nuovi edifici;
 - per il **PA 4** il PdR delinea un quadro progettuale completamente diverso rispetto al PRG previgente. Infatti il perimetro viene ridefinito al fine di ricomprendere solamente l'area dell'ex parco storico e alcuni rustici verso Piazza Marconi, necessari a realizzare il collegamento diretto tra la piazza Marconi e il futuro parco urbano. Quest'ultimo verrà realizzato sulle aree di cessione relative al Piano Attuativo che consentirà la contestuale realizzazione di un intervento residenziale (lungo il confine ovest dell'ex parco). Il tutto con tipologie (uni e bifamiliari, con altezze contenute) coerenti con il contesto del limitrofo centro storico.
 - Il **PA 10** (ex PA13) è riconvertito dal PGT alla funzione residenziale, con volumi ridefiniti dal PdR in linea con quelli medi dell'ambito (indice 1,00 mc/mq). Si ritiene infatti non congrua la precedente destinazione terziario/commerciale del PRG, prevista in un ambito pressochè completamente residenziale e non attestato sulla viabilità principale individuata a vocazione commerciale (SS35 o SP19), ed eccessiva la densità edilizia prevista in precedenza.
- Nuovi ambiti (da attuare previo convenzionamento urbanistico) individuati dal PGT per motivazioni specifiche, quali:
 - **PA 5**, che costituisce una mera operazione di ricucitura e completamento della frangia urbana cui appartiene;
 - **PA 6**, per cui valgono le stesse motivazioni del PA5. Esso però partecipa in modo sostanzioso al potenziamento della città pubblica consolidata, con la cessione di aree per gli orti comunali e per eventuali successive dotazioni pubbliche;

- **PA 7**, di sostanziale completamento urbano, per il quale il PGT ipotizza un intervento di Edilizia Convenzionata.
- **PA 9**, necessario per il recupero urbanistico dell'area interessata da un insediamento industriale immerso nel tessuto residenziale;

2.2.2 AMBITI RESIDENZIALI AD ALTA E MEDIA DENSITÀ

Il Piano delle Regole ripianifica la porzione di tessuto urbano consolidato a destinazione prevalentemente residenziale modificando in parte la classificazione operata dal precedente PRG.

In particolare il PdR:

- ridefinisce la densità edilizia ammessa nelle porzioni definite "ad alta densità" dal PRG previgente (densità fondiaria ammessa dal PRG pari a 1,6 mc/mq), considerata eccessiva rispetto ai caratteri dell'edificato, agli obiettivi di sviluppo equilibrato del tessuto urbano, alla generazione di traffico e al peso insediativo teoricamente insediabile. Questa porzione territoriale è quindi inserita in un nuovo ambito residenziale del PdR, che pur denominato ad alta densità prevede densità massime insediabili di 1,00 mc/mq, ritenute più consone ai caratteri urbani auspicati;
- riconferma, di massima, la dislocazione delle ex zone a media densità, rinominate però dal PdR come ambiti ad alta densità (If = 1 mc/mq) perché esse attribuiscono il massimo indice fondiario possibile sul territorio comunale all'interno del tessuto urbano consolidato residenziale;
- riconferma, di massima, la dislocazione delle ex zone a bassa densità, rinominate però dal PdR come ambiti a media densità (If = 0,7 mc/mq) al fine di rendere coerente la nomenclatura degli ambiti;

2.2.3 AMBITI RESIDENZIALI ESISTENTI A VALENZA PAESISTICO AMBIENTALE

Il Piano delle regole, in applicazione a quanto delineato dal DdP (quadro ricognitivo e quadro progettuale) riconosce il ruolo paesistico ambientale assunto da due ambiti residenziali esistenti, costituiti dalla collina urbanizzata di via Volta-via Ronco e dal giardino privato dell'ex PA5.

Al primo ambito è riconosciuto il valore visuale determinato dall'emergenza morfologica della collina urbana. Anche in raccordo ai contenuti dello studio geologico e considerando la presenza di boschi individuati anche dal redigendo PIF, ne limita la densità edilizia ammissibile (0,2 mc/mq).

Al secondo ambito è invece riconosciuto il ruolo di connessione e cerniera svolto tra ambito del centro storico e ambito della campagna esistente. Anche in questo caso, pertanto, viene limitata la densità edilizia esistente (0,2 mc/mq).

Il contenimento delle densità edilizie e le ulteriori norme dettate in merito ai caratteri ammissibili per gli interventi edilizi e per la sistemazione delle aree scoperte consentono di perseguire con maggiore efficacia l'obiettivo di salvaguardia dei caratteri paesistici rilevati.

2.2.4 AMBITO RESIDENZIALE ASSOGGETTATO A PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO (PCR1).

L'ambito è individuato al fine di consentire un'operazione di riorganizzazione del complesso edilizio presente in via Briccole, con possibilità di realizzare posti auto al servizio dell'edificio esistente sul fronte opposto della via.

All'interno della porzione di ambito posta ad est di via Briccole è possibile procedere all'edificazione di posti auto a raso privi di copertura ovvero interrati con ricopertura di terreno di coltura per almeno 40 cm, di pertinenza dell'edificio residenziale posto ad Ovest di via Briccole.

L'accesso ai posti auto dovrà avvenire in modo da non intralciare il traffico viario su via Briccole, destinata a diventare a senso unico a fronte dell'attuazione dell'area di trasformazione TR1 limitrofa.

La porzione di area non interessata dai posti auto e dalla viabilità di accesso e manovra dovrà essere sistemata a verde e piantumata con alberi secondo le indicazioni fornite dalle NTA.

Deve infine essere garantito un sistema di permeabilità ambientale, della larghezza minima di 10 m, sistemato a verde e piantumato, esterno alla recinzione dell'ambito e che connetta la via De Gasperi alle aree boschive poste a sud dell'ambito edificabile.

2.3 AMBITI PRODUTTIVI, RICETTIVI E COMMERCIALI.

Il Piano delle regole individua e classifica gli ambiti produttivi, ricettivi e commerciali esistenti o di nuovo insediamento previsti sul territorio comunale.

Nel seguito si riepilogano i principali caratteri dei diversi ambiti individuati.

2.3.1 AMBITI PRODUTTIVI ESISTENTI.

Corrispondono agli ambiti produttivi secondari esistenti sul territorio comunale.

Il Piano delle regole distingue, in relazione alla collocazione e al tipo di relazione con la viabilità principale, due diverse vocazioni funzionali.

Per le porzioni non direttamente connesse alla viabilità primaria (denominate D1 nella cartografia di Piano e nelle NTA) è sostanzialmente riconfermata la vocazione manifatturiera secondaria. La possibilità di insediamento di attività complementari è comunque limitata alle attività connesse alla produzione svolta.

Per le porzioni più direttamente connesse alla viabilità primaria e connotate da possibilità di accesso più elevate (denominate D2 nella cartografia di Piano e nelle NTA), il PdR riconosce, in applicazione a quanto delineato dal DdP, una vocazione polifunzionale, con possibilità di insediamento di una pluralità di funzioni compatibili, tra cui il commercio, senza particolari vincoli di relazione con la produzione svolta (con il limite della media superficie di vendita sino a 1.500 mq di s.v.).

Nel caso di insediamento di superfici commerciali è comunque previsto l'uso del piano attuativo a cui è demandato anche il reperimento delle dotazioni di parcheggio previste dalle NTA. Per le superfici commerciali sino a 600 mq è ammesso il ricorso, in alternativa, al permesso di costruire convenzionato.

2.3.2 COMPARTI PRODUTTIVI SOGGETTI A PIANO ATTUATIVO.

Il Piano delle regole (tavole C.1.1 e C.1.2) individua le parti del territorio soggette obbligatoriamente alla preventiva approvazione di un piano attuativo.

Gli ambiti individuati sono tre, di cui due con strumento attuativo già convenzionato.

L'edificazione dei nuovi ambiti o la modifica di quello già convenzionato è regolata dai seguenti parametri:

COMPARTI PRODUTTIVI REGOLATI DAL PIANO DELLE REGOLE

ID DDP	ID PDR	DESTINAZIONI	S.l.p realizzabile	s.l.p. già convenzionata	NOTE
11	PA11	POLIFUNZIONIALE	5.440,00 mq	5.329,00 mq	Convenzionato vigente attuato. Sono fatte salve le superfici insediabili previste dalla Convenzione vigente. Possibile rimodulazione delle attività insediate secondo quanto disposto dal PdR
12	PA 12	PRODUTTIVO	6.444,00 mq	-	Obbligo di realizzazione di fascia di mitigazione a verde con profondità di ml 12 lungo il confine nord, con piantumazione arborea ad alto fusto.
13	PA 13	PRODUTTIVO	6.208,00 mq	2.834,00 mq	Sono fatte salve le superfici insediabili previste dalla convenzione vigente. Ad esse si aggiungono quelle possibili con l'applicazione degli indici del PdR sulle nuove porzioni di s.f. aggiunte

Dal punto di vista delle funzioni insediabili, in rapporto al diverso grado di attestazione sulla viabilità principale e alla diversa vocazione insediativa, il PA 11 è equiparato ad un ambito D2, mentre i PA 12 e 13 sono equiparati agli ambiti D1.

2.3.3 COMPARTO POLIFUNZIONALE TERZIARIO COMMERCIALE

Il comparto comprende l'area oggetto di piano attuativo vigente in Via Risorgimento.

Le quantità insediate ed insediabili sono riepilogate dalla seguente tabella:

ID DDP	ID PDR	DESTINAZIONI	S.l.p realizzabile	s.l.p. già convenzionata	NOTE
14	PA 14	POLIFUNZIONALE	12.159,00 mq	4.510,00 mq	Convenzionato vigente attuato. Sono fatte salve le superfici insediabili previste dalla convenzione vigente. Possibile rimodulazione delle attività insediate secondo quanto disposto dal PdR

Le NTA del PdR indicano le funzioni compatibili ammesse. In considerazione della localizzazione e della vocazione polifunzionale, sono comunque ammesse medie superfici di vendita sino a 1.500 mq di superficie, senza particolari restrizioni tipologiche o merceologiche.

2.3.4 COMPARTO POLIFUNZIONALE PRODUTTIVO, TERZIARIO, COMMERCIALE

Il comparto individuato dal Piano delle regole comprende un'area attestata sulla via Risorgimento ove, anche in virtù delle specifiche peculiarità localizzative e tipologiche, è possibile l'insediamento di attività produttive, terziarie e commerciali, con esclusione delle grandi superfici di vendita.

E' ammesso l'insediamento senza limitazioni di attività terziarie, commerciali direzionali o, produttive.

2.3.5 COMPARTO PRODUTTIVO TERZIARIO COMMERCIALE SOGGETTO A PII VIGENTE

Il comparto comprende l'area oggetto di PII vigente per l'insediamento di attività produttive-terziario-commerciali.

Le quantità insediate ed insediabili sono riepilogate dalla seguente tabella:

ID DDP	ID PDR	DESTINAZIONI	S.l.p realizzabile	s.l.p. già convenzionata	NOTE
PII1	ex PII1	POLIFUNZIONALE	10.248,00 mq	10.248,00 mq	Convenzionato vigente. Sono fatte salve le superfici insediabili previste dalla convenzione vigente. Possibile rimodulazione delle attività insediate secondo quanto disposto dal PdR

Fino alla data di validità della Convenzione Urbanistica del PII n. 1, vigente alla data di adozione del presente PGT, sono comunque fatte salve le differenti prescrizioni, anche in termini di indici urbanistici, eventualmente dettate dalla stessa Convenzione.

Per quanto riguarda le attività commerciali è ammesso l'insediamento di medie superfici di vendita sino a 1.500 mq di superficie, senza particolari restrizioni tipologiche o merceologiche.

2.3.6 AMBITO PRODUTTIVO DI RECUPERO MATERIALI FERROSI.

L'ambito individuato dalla tavola C.1.1 nella zona sud/ovest del comune comprende l'area interessata da attività di recupero materiali ferrosi. L'attività produttiva si svolge per effetto di autorizzazione provinciale.

L'area è esclusivamente riservata alle attività di recupero, deposito e rottamazione, così come stabilito dall'autorizzazione provinciale, da svolgere nel rispetto della legislazione vigente in materia.

3 AREE DI VALORE PAESAGGISTICO – AMBIENTALE ED ECOLOGICHE.

Ai sensi dell'art. 10 comma 4 b) della LR 12/05 il Piano delle Regole detta ulteriori regole di salvaguardia e di valorizzazione in attuazione dei criteri di adeguamento e degli obiettivi stabiliti dal Piano Territoriale Regionale, dal Piano Paesaggistico regionale e dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.

Ciò avviene chiaramente in assonanza con quanto fissato negli obiettivi strategici e nelle linee di carattere generale fissate dal Documento di Piano e nei limiti di quanto delineato dagli strumenti di pianificazione di scala sovralocale.

L'articolazione dei contenuti paesaggistici, ecologici ed ambientali in senso lato diventa quindi un contenuto di carattere innovativo del Piano delle Regole e ne costituisce una parte fondamentale.

Tali contenuti si articolano in temi tra loro fortemente interconnessi e che determinano, pur con l'individuazione di specifiche categorie e normative d'uso del suolo, un quadro ecologico paesaggistico unitario del territorio comunale.

Partecipano alla struttura di questo quadro d'insieme soprattutto i temi:

- specificazione locale delle indicazioni del Piano Paesaggistico Regionale. *Il PGT per il quale è verificata la rispondenza degli obiettivi di tutela paesaggistica, una volta approvato, assume la natura di atto a maggior definizione degli obiettivi di tutela paesaggistica ai sensi dell'art.6 della normativa del PPR;*
- individuazione delle aree agricole strategiche, secondo le indicazioni fornite dal PTCP, costituenti la formulazione di proposta prevista dal punto 4. art.15 della LR12/05;
- precisazione dell'estensione della Rete Ecologica Provinciale (REP) a scala locale, ai sensi dell'art. 11 commi 4, 5, 6 e 12 delle NTA del PTCP.

La costruzione del Piano Paesistico locale viene completata con ulteriori elementi che arricchiscono l'insieme delle azioni tese alla valorizzazione paesistica.

Appartengono a questo insieme di azioni quelle tese alla valorizzazione del paesaggio antropico, ovvero di tutte quelle manifestazioni dell'azione dell'uomo che costituiscono elemento imprescindibile del paesaggio.

Specificatamente:

- la pianificazione di dettaglio dei nuclei di antica formazione (tav C.3.2 e normativa di dettaglio inclusa nelle NTA del PdR);
- il Repertorio degli interventi edilizi ammessi;

Le indicazioni fornite per la tutela degli edifici originari si basano anche sulla campagna di rilievi effettuata in loco e contenuta, come stralcio, nel Documento di Piano.

Nel seguito si dettagliano maggiormente i punti salienti delle previsioni legate alla tutela paesistica del territorio.

3.1 LE UNITÀ DI PAESAGGIO DEL PPR

Il Piano Paesaggistico Regionale include il territorio di Luisago nella *Fascia collinare* (unità tipologica delle colline pedemontane) - (Tavola A del Piano Paesaggistico Regionale).

Il Volume 3 del PPR detta le linee di indirizzo per questa Unità tipologica.

Essa va sottoposta *"...a specifica attenzione, ricucendo meticolosamente le ferite, già evidentissime tutelandone e potenziandone le strutture verdi che lo caratterizzano. Va, inoltre, presa in considerazione anche la possibilità di*

valorizzazione quale polmone naturale sul quale indirizzare la pressante domanda di verde delle città che stanno alle sue falde (Varese, Como, Lecco, Bergamo, Brescia)".

Il PPR fissa poi obiettivi di tutela anche relativamente agli insediamenti e alle sedi antropiche (fascicolo degli indirizzi del PPR). Su questo versante "... La pianificazione paesaggistica deve garantire la tutela delle componenti strutturali della memoria storica. Obiettivo conseguente è, dopo la tutela "della memoria, la disciplina "dei nuovi interventi che devono conferire, come è avvenuto per il passato, nuova "qualità progettuale al territorio, su ordini e limiti e metodologie di intervento confermativi della memoria storica".

Per quanto riguarda gli insediamenti e le sedi antropiche detta i seguenti specifici indirizzi:

a) centri storici.

Il PPR prevede nel fascicolo di indirizzi che "... la tutela della memoria storica si esercita per ogni singolo centro o nucleo (storico) in relazione alla perimetrazione dell'ambito interessato dal tessuto insediativo antico (strutture edilizie, verde, spazi privati e civici ecc.) valutati come insieme e contesto unitario. Per la tutela del singolo bene tale contesto costituisce elemento obbligato di analisi, riferimento e giudizio. Sono ammessi di regola gli interventi non distruttivi del bene e dei suoi elementi, nel rispetto dei caratteri formali e delle tecniche costruttive tradizionali (tipologia, materiali e dettagli costruttivi equivalenti a quelli del nucleo originario) allo scopo essenziale di non alterare l'equilibrio del complesso e la sua struttura. Le integrazioni funzionali, finalizzate al completamento o al recupero, sono da verificare in riferimento alla ammissibilità dell'intervento con il carattere del tessuto edilizio d'insieme e la tipologia dell'edificio. La destinazione d'uso è opportuno che risulti coerente con gli elementi tipologici, formali e strutturali del singolo organismo edilizio, valutato in relazione alla prevalenza dell'interesse storico...". **Al fine di perseguire gli indirizzi delineati dal PPR, il Piano delle Regole analizza le caratteristiche dei singoli edifici dei nuclei storici e ne individua le modalità di tutela.**

b) Elementi di frangia

Il PPR dedica particolare attenzione ai temi di frangia urbana. In primo luogo esso fornisce la definizione di tali ambiti distinguendoli da quelli di periferia.

In particolare " Il concetto di frangia è ben distinto da quello di periferia con cui tende tuttavia a confondersi nell'uso corrente: la frangia, infatti, individua ed occupa un luogo fisico definibile in rapporto al contesto; la periferia è uno stato territoriale generalizzato, sono i luoghi lontani dal centro e in una condizione subalterna ad esso. La periferizzazione resta uno stato di degrado Lo stato caratteristico della frangia, invece, per la prevalenza degli elementi urbani recenti non correlati formalmente ed il frequente disuso del territorio agricolo, è dato proprio dalla mancata risoluzione di tale saldatura e dalla commistione (e sfrangiatura, appunto) di elementi in contrasto. La diffusa instabilità del limite di frangia, proietta inoltre e riflette uno stato permanente di crisi del territorio".

Per questo motivo " Il primo obiettivo paesaggistico in un tessuto di frangia urbana è dunque il recupero dell'identità (fisica, culturale, visiva) della matrice territoriale..... La lettura della tessitura del territorio agricolo e degli spazi aperti, contestuale a quella delle regole di organizzazione del tessuto urbano, permette di proporre nuove forme di dialogo e integrazione tra città e campagna. In questa operazione viene ad assumere un ruolo rilevante il riconoscimento di quelle "permanenze "che ancora possono costituire sia segni e simboli dell'identità locale che elementi strutturanti il progetto di riqualificazione paesaggistica ed ambientale. Si considerino in tal senso anche i "frammenti" appartenenti alle diverse organizzazioni territoriali storiche, che assurgono ora, nel nuovo contesto, a simboli delle precedenti fasi di insediamento".

Localmente questo tema trova specifici elementi di riflessione rispetto alle frange urbane presenti lungo la SS35, ma anche nell'insediamento attestato sulla SP28, in cui alcuni elementi di frangia attendono di essere risolti. **Il PGT affronta tali temi con l'individuazione delle aree di trasformazione volte al riuso e con l'individuazione di Piani**

Attuativi attestati sui bordi dell'edificato, a cui è demandato il compito di ricostruire brani urbani compiuti con funzione di ricucitura.

c) Elementi del verde

Le linee di indirizzo del PPR individuano specifici elementi da sottoporre a tutela. In particolare:

"a)

b) spazi verdi attrezzati, giardini e boschi urbani o periurbani di origine storica, di costituzione recente o di nuovo impianto;

c) alberature stradali urbane (vie, piazze o altri spazi urbani) o extraurbane (viabilità autostradale e Anas, Provincia ecc.);

d) complessi arborei o arbustivi considerati nel loro insieme o come esemplari isolati, comunque inseriti in un contesto insediativo o di paesaggio antropizzato;

e) recinzioni con uso prevalente di siepi o elementi di verde".

Per gli *elementi del verde*, tra gli altri, il PPR detta obiettivi di tutela della rete verde regionale. Infatti l' art. 24 del PPR (Rete Verde Regionale), al comma 7 recita che *"I comuni partecipano all'attuazione della rete verde regionale con la definizione del sistema del verde comunale nei propri P.G.T. e, in particolare, tramite l'individuazione dei corridoi ecologici e di un sistema organico del verde di connessione tra territorio rurale ed edificato, di cui all'articolo 9 comma 1 della L.r. 12/2005, coerenti con le priorità, di cui al precedente comma 3, indicate dalla pianificazione regionale e dai P.T.C. di parchi e province".*

Il PGT partecipa a questo disegno di tutela sia con l'individuazione di nuovi elementi costitutivi della rete del verde urbano, sia con l'individuazione degli elementi della rete ecologica comunale, in assonanza alle indicazioni dettate anche dal PTCP.

Il PGT nel suo complesso e la normativa e la dotazione cartografica del PdR in particolare perseguono gli indirizzi fissati dal PPR dettagliandoli in più di un'occasione a scala locale e mettendosi in relazione anche con i temi legati alle aree agricole strategiche o con la politica di tutela dei boschi (in attesa del PIF il PGT si fa carico della specifica azione di tutela del patrimonio forestale comunale prevista, in via transitoria, dalla legge forestale regionale).

Anche il patrimonio paesaggistico antropico è censito, tutelato e gestito dall'insieme strumentale organizzato all'interno del corpo normativo e cartografico del PdR.

3.2 LA RETE ECOLOGICA PROVINCIALE A LIVELLO LOCALE

Il PGT di Luisago riconosce alla rete ecologica provinciale il ruolo strategico di salvaguardia di lungo medio periodo dei valori ambientali.

A supporto di questa dichiarazione si pone la strutturazione dell'impianto normativo del DdP e del Piano delle Regole, che specificano con maggiore dettaglio le indicazioni di salvaguardia e di modalità d'uso della REP già previste dal PTCP.

Questa azione pianificatoria partecipa al più vasto disegno di tutela ambientale e paesaggistica locale, insieme agli altri elementi di tutela individuati dal PGT.

Al fine di migliorare la dotazione della rete ecologica provinciale, il PGT riconverte porzioni di ambiti ricadenti in pianificazione attuativa (PA1) del precedente PRG alla rete ecologica provinciale. Tali aree sono destinate alla compensazione ambientale degli interventi edificatori. Le norme tecniche di attuazione fissano i limiti d'uso delle aree interessate.

3.3 LE AREE AGRICOLE STRATEGICHE

Il Piano delle regole norma l'uso di tutte le aree agricole presenti sul territorio comunale. Tale normativa d'uso è strettamente correlata all'estesa presenza della Rete Ecologica Provinciale (REP), alle misure di salvaguardia da essa introdotte e alle limitazioni d'uso che essa, di conseguenza, impone.

Il PGT individua poi le aree agricole strategiche di cui all'art.15 comma 4 della LR 12/05, le quali sono poi sottoposte ad un regime di tutela specifico in virtù delle previsioni del PTCP.

L'insieme delle azioni di tutela degli ambiti agricoli, di individuazione di ambiti specifici, di individuazione degli ambiti forestali, partecipa in modo diretto alla tutela dell'agricoltura quale presidio dell'ambiente e del paesaggio locale.

Sono anche introdotte alcune limitazioni all'edificazione agricola in specifiche e limitate aree in ragione della loro qualità e valenza ambientale.

3.4 IL PATRIMONIO STORICO LOCALE.

Il patrimonio storico locale è variamente articolato e tutelato dall'impianto del PGT.

Pur in assenza di emergenze storico architettoniche tutelate per legge, il PdR rileva le specifiche valenze storiche e architettoniche presenti attraverso l'apparato cartografico di dettaglio costituito dalle tavole C.3.1 e C.3.2.

Attraverso di esse e con l'ausilio del repertorio degli interventi edilizi ammessi per i nuclei di antica formazione il Piano delle regole affronta in dettaglio il tema delle preesistenze rurali, delle presenze monumentali, degli episodi di architettura più recente ('900) comunque da tutelare..

Per esse il PdR individua le regole insediative, morfologiche, dimensionali e compositive, sedimentate in un Repertorio di interventi edilizi ammessi in quanto coerenti con le preesistenze rilevate.

Il sistema dei nuclei di antica formazione (Luisago e Portichetto), classificati a destinazione residenziale, è oggetto di pianificazione di dettaglio tesa al recupero e alla valorizzazione dei valori storico testimoniali locali.

Il Piano delle regole si occupa, infine, anche di governare i processi di trasformazione dei fabbricati rurali presenti in aree agricole e ormai non più utilizzati, pur non essendo presenti frequenti episodi in tal senso.

4 ULTERIORI CONTENUTI DEL PIANO DELLE REGOLE.

4.1 COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA DEL PGT (ART. 57 L.R. 12/2005)

Ai sensi dell'art. 10 comma 1 lett d) della Legge Regionale 12/2005 il Piano delle regole contiene, in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica, quanto previsto dall'articolo 57, comma 1, lettera b) della stessa legge 12/05, ovvero *"... l'individuazione delle aree a pericolosità e vulnerabilità geologica, idrogeologica e sismica nonché le norme e le prescrizioni a cui le medesime aree sono assoggettate in ordine alle attività di trasformazione territoriale compresa l'indicazione di aree da assoggettare a eventuali piani di demolizione degli insediamenti esistenti, ripristino provvisorio delle condizioni di sicurezza, interventi di rinaturalizzazione dei siti o interventi di trasformazione urbana,"*.

Le indicazioni delle cartografie del Piano delle Regole sintetizzano i contenuti dello studio geologico del territorio comunale, che costituisce parte integrante e sostanziale del PGT.

Gli interventi previsti dal PGT dovranno essere conformi a quanto previsto per le rispettive classi di fattibilità geologica così come definite nella DGR 22 dicembre 2005, n. 8/1566 e DGR 28 maggio 2008, n. 8/7374, nell'Indagine Geologica tecnica di supporto al PGT, ad esso allegata ed individuate cartograficamente nella medesima Carta della Fattibilità.

Sulla base della mappatura della carta di sintesi la classe IV di fattibilità, corrispondente con i rispetti del reticolo idrico, è stata riportata anche all'interno della cartografia del Piano delle regole.

Tale cartografia fornisce quindi anche indicazioni in ordine alle limitazioni e alle destinazioni d'uso del territorio, alle prescrizioni per gli interventi urbanistici, e indica gli studi ed indagini da effettuare per gli approfondimenti richiesti.

Le tavole C.2.1 e C.2.2 indicano le aree per le quali i documenti della "COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO" del PGT segnalano forti limitazioni d'uso.

Esse sono inserite nella classe di fattibilità geologica 3 (con consistenti limitazioni), in alcuni casi interrelata con le caratteristiche di rischio sismico (Z3b).

4.2 AMBITI NORMATI DAL PIANO DEI SERVIZI

Al puro fine di rendere coerente, leggibile e trasparente l'apparato cartografico del PGT, nella cartografia del Piano delle regole vengono sinteticamente indicati gli ambiti normati dal Piano dei Servizi.

Pertanto ogni indicazione relativa a tali ambiti presente all'interno della strumentazione del Piano delle Regole è da intendersi come indicativa e priva di effetti giuridici di natura urbanistica e di conseguenze o effetti sul regime giuridico dei suoli.

4.3 ZONE DI TRASFORMAZIONE

Identicamente a quanto indicato al precedente paragrafo, l'apparato cartografico del Piano delle Regole riporta anche le zone di trasformazione del PGT.

Anche in questo caso, però, ogni indicazione relativa a tale ambito presente all'interno della strumentazione del Piano delle regole è da intendersi come indicativa e priva di effetti giuridici di natura urbanistica e di conseguenze o effetti sul regime dei suoli. Il Piano delle regole non determina, in tale contesto, nessuna previsione urbanistica né altra

indicazione conformativa o prescrittiva di qualunque genere, essendo posta in capo al Documento di Piano ogni competenza sulle aree di trasformazione (art. 8 L.R. 12/05).