

# PGT

ARCHITETTO GIORGIO BALDIZZONE

ARCHITETTO GIUSEPPE BARRA

ARCHITETTO ADO FRANCHINI

ARCHITETTO FABRIZIO OTTOLINI

**COMUNE DI LUISAGO**

PROVINCIA DI COMO



**DOCUMENTO DI PIANO**

**VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA**

**Addendum al Rapporto Ambientale**

a seguito delle osservazioni della Conferenza di Valutazione Finale

PGT del Comune di Luisago



**VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA  
del DOCUMENTO DI PIANO**

# **Addendum al Rapporto Ambientale**

**a seguito delle osservazioni della Conferenza di Valutazione Finale**

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

## Modifiche complessive di piano

A seguito dei contenuti del Rapporto Ambientale e dei pareri e delle osservazioni pervenute, il PGT, nel complesso dei suoi elaborati (DdP, PdR, PdS) ha subito alcune modifiche che hanno portato ad una diminuzione degli abitanti insediabili e ad un aumento della Rete Ecologica Comunale.

Si riportano di seguito i dati con le variazioni avvenute.

### Versione precedente

#### STIMA DEGLI ABITANTI INSEDIABILI

|                                  |        |   |
|----------------------------------|--------|---|
| abitanti teorici insediabili (1) | 315 ab | TOTALI                                      |
| di cui                           | 92 ab  | AGGIUNTI DAL PGT rispetto al PRG precedente |

(1) stimati sulla base del dato reale di 185 mc/ab misurato nel Comune sulla scorta della popolazione residente e dei volumi reali esistenti calcolati con l'ausilio del data base topografico comunale

### Nuova versione

#### STIMA DEGLI ABITANTI INSEDIABILI

|                                  |        |   |
|----------------------------------|--------|---|
| abitanti teorici insediabili (1) | 278 ab | TOTALI                                      |
| di cui                           | 48 ab  | AGGIUNTI DAL PGT rispetto al PRG precedente |

(1) stimati sulla base del dato reale di 185 mc/ab misurato nel Comune sulla scorta della popolazione residente e dei volumi reali esistenti calcolati con l'ausilio del data base topografico comunale

## Versione precedente

### DATI STATO DI FATTO

|  |        |    |
|--|--------|----|
| Superficie comunale  | 211,06 | ha |
| Ambiti non di rete PTCP (perimetro su CTR fornito dalla Provincia) | 131,51 | ha |
| Ambiti non di rete (PRG) riportati su aerofotogrammetrico comunale | 130,56 | ha |
| AU PRG previgente (ar.38 PTCP)                                     | 116,03 | ha |
| Incidenza % AU su territorio comunale                              | 54,97% |    |
| Estensione proprietà comunali                                      | 6,38   | ha |
| Incidenza % proprietà comunali/Sup. Comunale                       | 3,02%  |    |

### PROGETTO DI RETE RETE ECOLOGICA COMUNALE

|  |       |    |
|--|-------|----|
| Estensione Rete ecologica provinciale originaria (1)             | 76,40 | ha |
| Elementi sottratti alla rete ecologica per usi urbani            | 5,09  | ha |
| Elementi riconvertiti all'uso extraurbano (agricolo/boschivo)    | 11,01 | ha |
| Maggiore estensione della REP rispetto all'estensione originaria | 5,92  | ha |
| Nuova estensione REP da PGT (1)                                  | 82,32 | ha |

(1): i due dati si riferiscono a misurazioni effettuate su basi cartografiche diverse (CTR e aerofotogrammetrico comunale)

## Nuova versione

### DATI STATO DI FATTO

|  |        |    |
|--|--------|----|
| Superficie comunale  | 211,06 | ha |
| Ambiti non di rete PTCP (perimetro su CTR fornito dalla Provincia) | 131,51 | ha |
| Ambiti non di rete (PRG) riportati su aerofotogrammetrico comunale | 130,56 | ha |
| AU PRG previgente (ar.38 PTCP)                                     | 116,03 | ha |
| Incidenza % AU su territorio comunale                              | 54,97% |    |
| Estensione proprietà comunali                                      | 6,38   | ha |
| Incidenza % proprietà comunali/Sup. Comunale                       | 3,02%  |    |

### PROGETTO DI RETE RETE ECOLOGICA COMUNALE

|   |       |    |
|---|-------|----|
| Estensione Rete ecologica provinciale originaria (1)                | 76,40 | ha |
| Elementi sottratti alla rete ecologica per usi urbani o sovralocali | 5,33  | ha |
| Elementi riconvertiti all'uso extraurbano (agricolo/boschivo)       | 12,97 | ha |
| Maggiore estensione della REP rispetto all'estensione originaria    | 7,64  | ha |
| Nuova estensione REP da PGT (1)                                     | 83,52 | ha |

(1): i due dati si riferiscono a misurazioni effettuate su basi cartografiche diverse (CTR e aerofotogrammetrico comunale)

## Modifiche degli AMBITI DI TRASFORMAZIONE

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

A seguito dei contenuti del Rapporto Ambientale e dei pareri e delle osservazioni pervenute, il DdP ha subito alcune modifiche relative agli ambiti TR1 e TR3, che vengono qui di seguito descritte.

Tali modifiche, dato che sono in recepimento del Rapporto Ambientale e di detti pareri e osservazioni, non richiedono ulteriori convocazioni della Conferenza di Valutazione.

Per una migliore comprensione delle modifiche effettuate si riportano di seguito le schede degli ambiti di trasformazione TR1 e TR3 con sottolineate le integrazioni inserite nella versione definitiva del Documento di Piano.

## 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.**

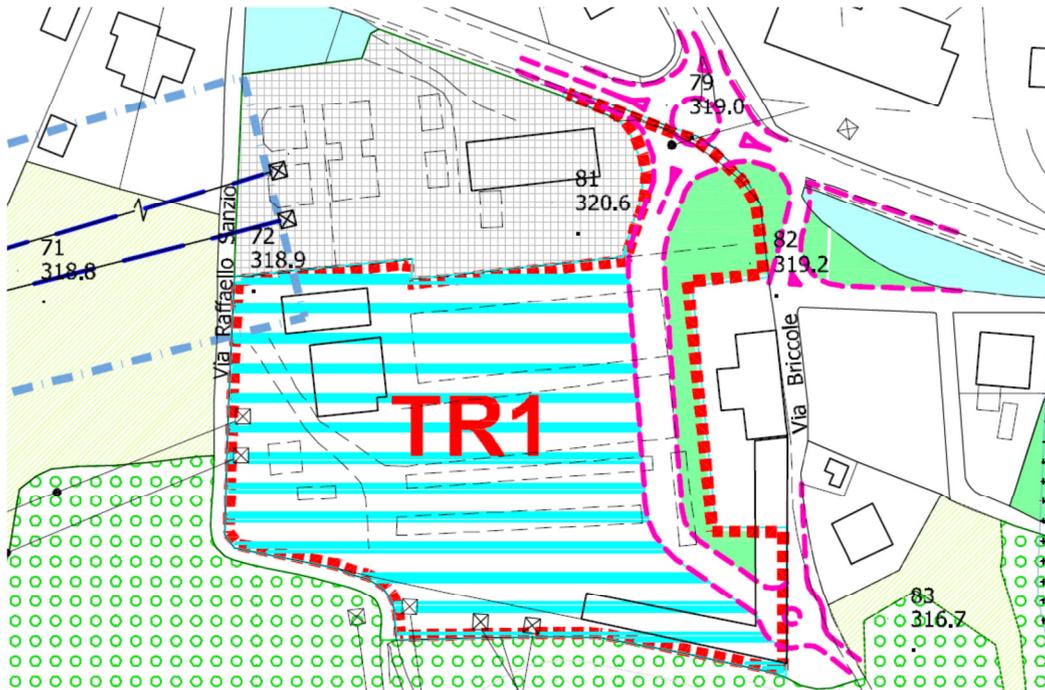
L'insediamento di funzioni residenziali è possibile con un indice fondiario di 0,7 mc/mq.

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.

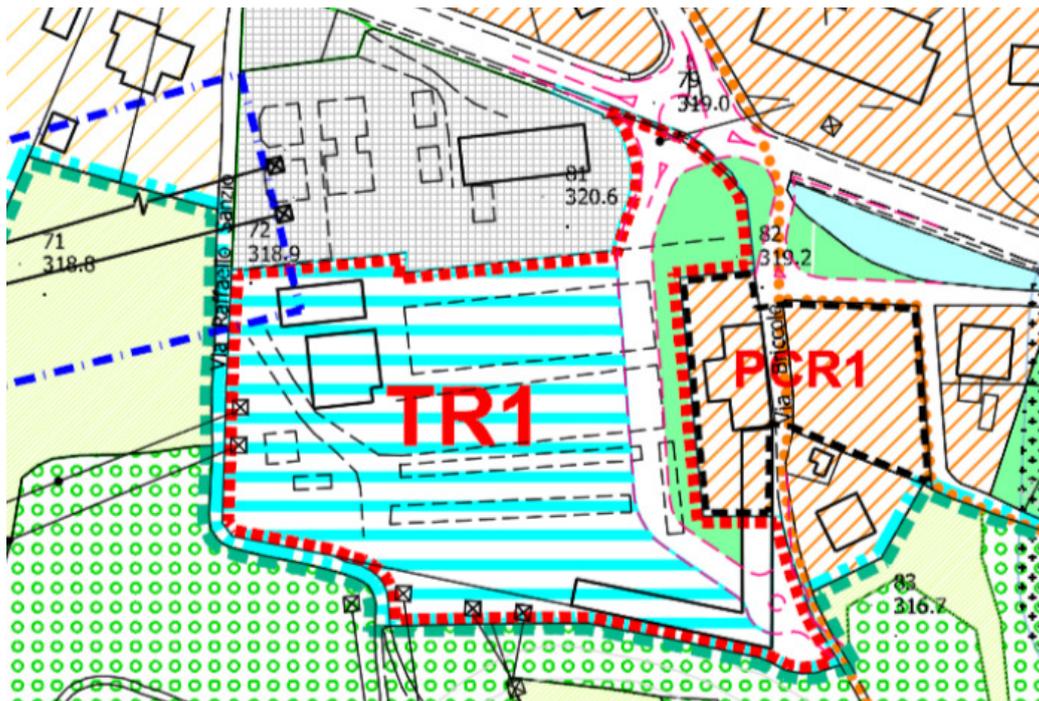
Le superfici di vendita delle attività di vendita di beni o prodotti ingombranti, inamovibili ed a consegna differita si considerano in via convenzionale, pari ad 1/8 della S.V. effettiva ai sensi della DGR 5054/2007.

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.**

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



Schema grafico indicativo dell'impianto urbanistico dell'ambito TR1 e della viabilità di accesso connessa (nuova versione)

**AMBITO DI TRASFORMAZIONE TR1**

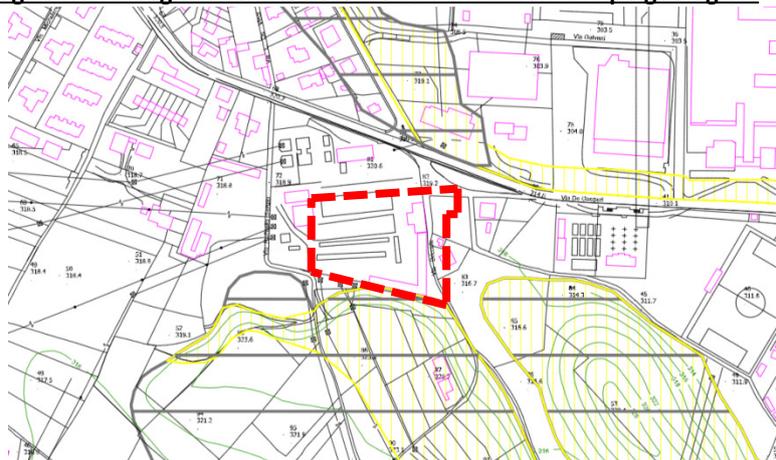
| ID DDP        | DESTINAZIONI                                    | Superficie territoriale | Superficie fondiaria | Superficie coperta ammessa | Slp terziario commerciale ammessa (2) | di cui sup. di vendita in MSV (max 70% slp) a superficie non ragguagliata (3) | Volume residenziale ammesso (2) | I.f 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:

- 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
- 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
- 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
- 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:**

- Occorrerà limitare il più possibile l'impermeabilizzazione del suolo.**
- Le aree adibite a parcheggio (da realizzarsi con tecniche di prato armato o simili con recupero delle acque di prima pioggia) dovranno essere opportunamente piantumate.**
- 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.

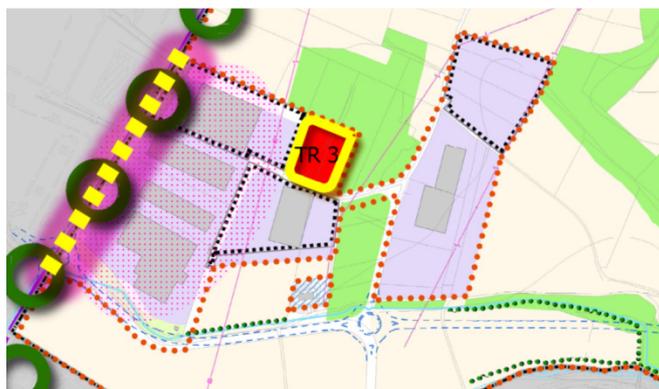
Visti gli effetti ambientali dell'intervento e le misure di mitigazione, non sussistono impatti residui che richiedano misure compensative.

### 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



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

Il PGT prevede quindi l'insediamento di 1750 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)            | 1.750,00 mq (2)        | 0,50 mq/mq              | 8 m   |  |  |
| <b>TOTALI</b>                |              |                         |                      | <b>1.750,00 mq (2)</b>     | <b>1.750,00 mq (2)</b> | <b>0,50 mq/mq</b>       |       |  |  |

Tabella di quantificazione dell'Ambito TR3

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.