

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

Sintesi non tecnica

Oggetto della valutazione

Il Piano di Governo del Territorio (PGT) è un nuovo strumento urbanistico introdotto in Lombardia dalla Legge Regionale Lombarda n.12 dell'11 marzo 2005. Il PGT ha sostituito il Piano Regolatore Generale come strumento di pianificazione urbanistica a livello comunale e ha lo scopo di definire l'assetto dell'intero territorio comunale.

La legge lombarda si discosta notevolmente dall'usuale modello di pianificazione comunale utilizzato da altre Regioni, ossia dal legame stretto e gerarchico tra piano strutturale e piano operativo. Infatti secondo la Lr 12/05

“il governo del territorio si attua mediante una pluralità di piani, fra loro coordinati e differenziati, i quali, nel loro insieme, costituiscono la pianificazione del territorio stesso” (art 2 c.1),

inserendo quindi un impianto che si allontana fortemente dalla tradizione urbanistica.

Il PGT si compone di 3 atti distinti:

- Documento di Piano
- Piano dei Servizi
- Piano delle Regole

I tre atti hanno fini differenti e si relazionano secondo principi di coerenza. La pianificazione comunale trova attuazione tramite il Piano delle Regole, il Piano dei Servizi e gli altri piani attuativi disciplinati dalla normativa. Ciascuno di questi possiede una certa autonomia e divisione funzionale che ne facilita autorizzazione e operatività.

Il Documento di Piano definisce il quadro di coerenze e di azione degli altri piani, ma senza aspetti strettamente operativi, assumendo un ruolo strategico giuridicamente non conformativo.

Documento di Piano (DdP): definisce il quadro generale della programmazione urbanistica anche in base a proposte pervenute da cittadini o da associazioni di cittadini. Questo significa che i cittadini sono chiamati a partecipare già nelle prime fasi del processo di elaborazione del PGT.

Il DdP contiene il quadro organizzato delle conoscenze e dei dati di base necessari per lo sviluppo delle strategie della pianificazione comunale, e deve quindi prevedere un lavoro di analisi del territorio comunale da tutti i punti di vista, inclusi quello geologico, ambientale, urbanistico, viabilistico, infrastrutturale, economico, sociale e culturale, oltre ad evidenziare eventuali beni storici o ambientali di particolare interesse, e ha inoltre lo scopo di definire e pianificare lo sviluppo della popolazione residente nel comune.

Tipicamente il DdP è il primo atto nella stesura del PGT. Non produce effetti diretti sul regime giuridico dei suoli ed ha validità per un massimo di cinque anni, con quindi al minimo una verifica ad ogni mandato amministrativo.

Nell'articolazione del PGT il Documento di Piano svolge due importanti ruoli strategici:

- quale riferimento principale per la strutturazione degli scenari evolutivi del comune, per la definizione degli obiettivi generali, per il coordinamento generale della pianificazione comunale (altri atti del PGT, piani attuativi, piani di settore)
- quale snodo tra pianificazione comunale e pianificazione sovracomunale, evidenziando come obiettivi e azioni dei piani provinciali e regionali siano stati recepiti nella pianificazione comunale, e al contempo segnalando alla scala sovracomunale i problemi e opportunità che si manifestano a scala comunale.

Piano dei Servizi: definisce le strutture pubbliche o di interesse pubblico di cui il comune necessita. Il Piano dei Servizi deve tenere conto della popolazione residente nel comune o che gravita in esso e di quella prevista in futuro dal documento di piano.

Il Piano dei Servizi tiene conto dei costi operativi delle strutture pubbliche esistenti e dei costi di realizzazione di quelle previste, si preoccupa della loro fattibilità e definisce la modalità di realizzazione dei servizi. Le indicazioni contenute nel piano circa le aree identificate come di interesse pubblico sono prescrittive e vincolanti per 5 anni dall'entrata in vigore del PGT e decadono qualora il servizio non sia inserito entro questo termine nel programma triennale delle opere pubbliche.

La Legge Regionale Lombarda n.12 del 11 marzo 2005 prevede che, per comuni inferiori a 20.000 abitanti, sia possibile redigere un piano dei servizi intercomunale.

Piano delle Regole: definisce la destinazione delle aree del territorio comunale e in questo al Piano Regolatore Generale. In particolare individua le aree destinate all'agricoltura, le aree di interesse paesaggistico, storico o ambientale e le aree che non saranno soggette a trasformazione urbanistica.

Il Piano delle Regole definisce anche le modalità degli interventi urbanistici sia sugli edifici esistenti che di quelli di nuova realizzazione. Questo significa che viene stabilito quanto costruire, come costruire e quali sono le destinazioni non ammissibili.



Il Documento di Piano assume valore di contenitore entro il quale l'Amministrazione sviluppa una visione strategica del futuro della città. Uno strumento che, anche per assolvere al meglio a questa sua specifica funzione, viene tenuto separato dagli aspetti più operativi affidati agli altri atti del PGT e alla pianificazione attuativa. La legge e i criteri attuativi forniscono un'elencazione dettagliata dei dati e delle informazioni necessarie per costituire nel Documento di Piano un quadro conoscitivo multidisciplinare, dove i temi dell'ambiente assumono una rilevanza di primo piano. Assegnano inoltre al Documento di Piano il compito di prevedere un quadro sistematico di obiettivi, e di prevedere la verifica delle condizioni di sostenibilità di obiettivi e dimensionamenti di piano.

Al Documento di Piano viene assegnato il compito di delineare gli obiettivi della pianificazione comunale, e di fissarne i limiti dimensionali. La novità importante è che tra i criteri dimensionali, tra i fabbisogni di una comunità, vengano inserite anche le garanzie per adeguate condizioni di sostenibilità.

Il Documento di Piano costituisce un vero e proprio snodo tra pianificazione comunale e pianificazione di area vasta.

Nei criteri regionali attuativi dell'art 7 viene sottolineato che

“La quantificazione dello sviluppo comunale, che deve essere indirizzata alla minimizzazione del consumo di suolo ed orientata preferibilmente ad azioni di riqualificazione urbanistica, paesistica, ambientale, nonché trovare giustificazione nelle condizioni di sostenibilità ambientale definite da indicatori di livello comunale comparabili con quelli di livello provinciale”.

Il documento regionale raccomanda di utilizzare gli strumenti della VAS, ed in particolare di adottare un sistema di indicatori al fine di verificare la sostenibilità dei dimensionamenti di piano.

Partendo da queste considerazioni si sono ipotizzati nel riquadro che segue alcuni criteri da tenere presenti nello sviluppo del Rapporto Ambientale e della VAS del Documento di Piano di Luisago e dei relativi documenti.

Contenuti della Direttiva Europea

L'obiettivo generale della Direttiva sulla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) è quello di "...garantire un elevato livello di protezione dell'ambiente e di **contribuire all'integrazione di considerazioni ambientali all'atto dell'elaborazione e dell'adozione di piani e programmi al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile**, ... assicurando che ... venga effettuata la valutazione ambientale di determinati piani e programmi che possono avere effetti significativi sull'ambiente".

La Direttiva stabilisce che "per "**valutazione ambientale**" s'intende

- ➔ l'elaborazione di un **rapporto di impatto ambientale**,
- ➔ lo svolgimento delle **consultazioni**,
- ➔ la **valutazione** del rapporto ambientale e dei risultati delle consultazioni nell'iter decisionale
- ➔ e la **messa a disposizione delle informazioni** sulla decisione..."

La **valutazione** "... deve essere effettuata durante la fase preparatoria del piano o del programma ed anteriore alla sua adozione..."

La Direttiva stabilisce che per "**rapporto ambientale**" si intende la parte della documentazione del piano o programma "... in cui siano individuati, descritti e valutati gli effetti significativi che l'attuazione del piano o programma potrebbe avere sull'ambiente nonché le ragionevoli alternative alla luce degli obiettivi e dell'ambito territoriale del piano o programma".

I **contenuti del Rapporto** devono essere i seguenti (Allegato I della Direttiva):

contenuti e obiettivi	illustrazione dei contenuti, degli obiettivi principali del piano ... e del rapporto con altri pertinenti piani o programmi
stato attuale dell'ambiente e opzione zero	aspetti pertinenti dello stato attuale dell'ambiente e sua evoluzione probabile senza l'attuazione del piano ... ("opzione zero")
caratteristiche delle aree	ambientali caratteristiche ambientali delle aree che potrebbero essere significativamente interessate;
problemi ambientali	qualsiasi problema ambientale esistente, pertinente al piano ...
obiettivi di protezione ambientale e loro considerazione	obiettivi di protezione ambientale stabiliti a livello internazionale, comunitario o degli Stati membri, pertinenti al piano ..., e il modo in cui, durante la sua preparazione, si è tenuto conto di detti obiettivi ed di ogni considerazione ambientale
effetti sull'ambiente	significativi possibili effetti significativi sull'ambiente, compresi aspetti quali la biodiversità, la popolazione, la salute umana, la flora e la fauna, il suolo, l'acqua, l'aria, i fattori climatici, i beni materiali, il patrimonio culturale, anche architettonico e archeologico, il paesaggio e l'interrelazione tra i suddetti fattori
misure di annullamento, mitigazione e compensazione	misure previste per impedire, ridurre e compensare nel modo più completo possibile gli eventuali effetti negativi significativi sull'ambiente dell'attuazione del piano ...
scelta delle alternative	sintesi delle ragioni della scelta delle alternative individuate e una descrizione di come è stata effettuata la valutazione, nonché le eventuali difficoltà incontrate (ad esempio carenze tecniche o mancanza di know-how) nella raccolta delle informazioni richieste
monitoraggio	descrizione delle misure previste in merito al monitoraggio
sintesi non tecnica	sintesi non tecnica delle informazioni di cui alle letter e precedenti.

3

La Direttiva prevede apposite **consultazioni**: "la proposta di piano o programma e il relativo rapporto ambientale devono essere messe a disposizione delle autorità e del pubblico (una o più persone fisiche e le loro associazioni o gruppi) che devono poter esprimere il loro parere." Assunta la decisione relativamente al piano o programma **le autorità e il pubblico devono essere informate e devono avere a disposizione:**

- a. "il piano o programma adottato,
- b. una **dichiarazione di sintesi** in cui si illustra in che modo le considerazioni ambientali sono state integrate nel piano o programma e come si è tenuto conto ... del rapporto ambientale redatto ..., dei pareri espressi ... nonché le ragioni per le quali è stato scelto il piano o programma adottato, alla luce delle alternative possibili che erano state individuate,
- c. le misure adottate in merito al monitoraggio..."

Per quanto riguarda il **monitoraggio**, la Direttiva stabilisce che occorre controllare: "... gli effetti ambientali significativi ... al fine ... di individuare tempestivamente gli effetti negativi imprevisti e essere in grado di adottare le misure correttive ... opportune".

Procedura adottata

L'Amministrazione comunale individua, con la Delibera di avvio del Procedimento VAS, quale percorso metodologico-procedurale da seguire nella VAS del PGT quello descritto dagli **"Indirizzi per la valutazione ambientale di Piani e Programmi"** approvati dal Consiglio Regionale in data 13/03/2007, nonché nella successiva DGR n. 8/6420 del 27/12/2007e nel rispetto dei contenuti del D. Lgs. N. 152/2006 e smi.

La Regione Lombardia, con D.G.R. n. 8/6420 del 27 dicembre 2007, definisce in modo dettagliato le fasi, gli atti ed i soggetti della procedura di VAS di Piani e Programmi, secondo lo schema

Procedura VAS secondo gli indirizzi regionali

Fase del piano	Processo di piano	Ambiente/ VA
Fase 0 Preparazione	P0.1 Pubblicazione avviso	
	P0.2 Incarico per la stesura del P/P	
	P0.3 Esame proposte pervenute elaborazione del documento programmatico	A0.1 Incarico per la redazione del rapporto ambientale
Fase 1 Orientamento	P1.1 Orientamenti iniziali del piano	A1.1 Integrazione della dimensione ambientale nel piano
	P1.2 Definizione schema operativo per lo svolgimento del processo e mappatura dei soggetti e delle autorità ambientali coinvolte	A1.2 Definizione schema operativo per la VAS e mappatura dei soggetti e delle autorità ambientali coinvolte
	P1.3 Identificazione dei dati e delle informazioni disponibili sul territorio	A1.3 Eventuale Verifica di esclusione (screening)
Conferenza di verifica/ valutazione	Avvio del confronto	Dir./art. 6 comma 5, art. 7 La Conferenza di verifica è volta a stabilire l'esclusione o la non esclusione del piano o programma dalla valutazione ambientale
Fase 2 Elaborazione e redazione	P2.1 Determinazione obiettivi generali	A2.1 Definizione dell'ambito di influenza (scoping) e definizione della portata delle informazioni da includere nel rapporto ambientale
	P2.2 Costruzione dello scenario di riferimento e di piano	A2.2 Analisi di coerenza esterna
	P2.3 Definizione obiettivi specifici e linee d'azione e costruzione delle alternative	A2.3 Stima degli effetti ambientali costruzione e selezione degli indicatori A2.4 Confronto e selezione delle alternative A2.5 Analisi di coerenza interna A2.6 Progettazione del sistema di monitoraggio
	P2.4 Documento di piano	A2.7 Rapporto ambientale e sintesi non tecnica
Conferenza di valutazione	Consultazione sul documento di piano	Valutazione del rapporto ambientale La Conferenza di valutazione è volta ad esaminare i pareri espressi e verificare l'integrazione delle considerazioni ambientali al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile
Fase 3 Adozione approvazione	P3.1 Adozione del piano	A3.1 Dichiarazione di sintesi
	P3.2 Pubblicazione e raccolta osservazioni, risposta alle osservazioni	A3.2 Analisi di sostenibilità delle osservazioni pervenute
	P3.3 Approvazione finale	A3.3 Dichiarazione di sintesi finale dichiarazione in cui si illustra in che modo le considerazioni ambientali sono state integrate nel piano o programma e come si è tenuto conto del rapporto ambientale, dei pareri espressi e dei risultati delle consultazioni, nonché le ragioni per le quali è stato scelto il piano o programma adottato, alla luce delle alternative possibili che erano state individuate;
Fase 4 Attuazione gestione	P4.1 Monitoraggio attuazione e gestione P4.2 Azioni correttive ed eventuali retroazione	A4.1 Rapporti di monitoraggio e valutazione periodica

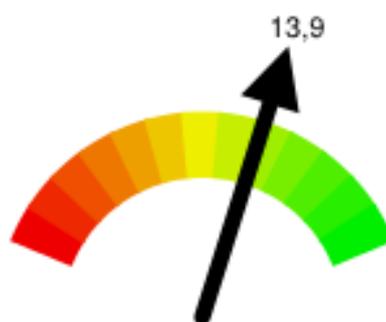
Nello specifico, il percorso procedurale di VAS del Documento di Piano di Luisago è esplicitato e dettagliato come segue.

Inquadramento

Principali Valori



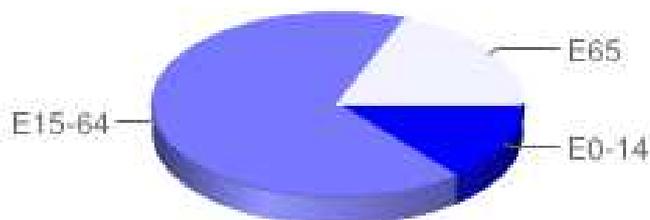
% Trend Popolazione 2001-2010



Altitudine: **327 metri s.l.m.**
superficie kmq: **2,15**
Popolazione: **2.676 abitanti (ISTAT 2010)**  2.676  1.335  1.367  1.244,7 ab./km²

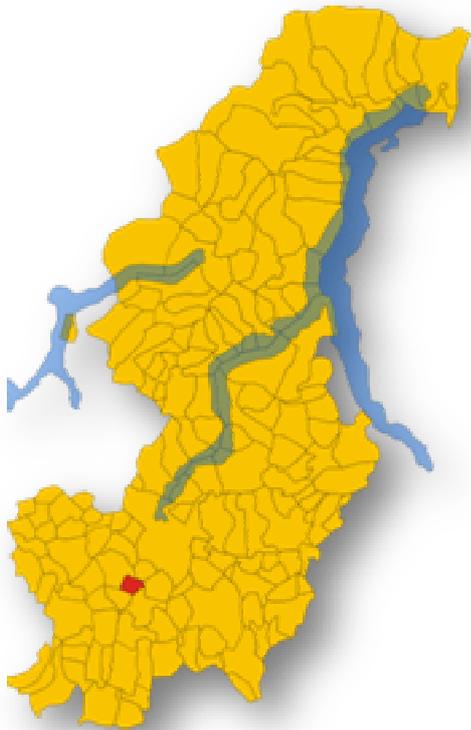
5

Distribuzione per Età



Comuni Confina nti

Casnate con Bernate, Cassina Rizzardi, Fino Mornasco, Grandate, Villa Guardia



Descrizione

Il Comune di Luisago è localizzato nella porzione meridionale della Provincia di Como, all'interno dell'area metropolitana del capoluogo in quella che il PTCP definisce l'area della "brughiera comasca", lungo la direttrice di collegamento Milano-Como della SS35 dei Giovi, affiancata dalla linea ferroviaria Milano-Saronno-Como (direttrice S31 delle Ferrovie Nord Milano a cui si accede dalla stazione ferroviaria di Luisago) e anche dall'autostrada A9 Milano-Como (a cui si accede dagli accessi di Fino Mornasco o Como Sud). Ulteriori elementi di collegamento sovralocale sono rappresentati dalla SP 19 Faloppio - Cassina Rizzardi, che nel territorio comunale corre lungo il confine ovest da nord a sud, e la SP 28 che attraversa il territorio comunale da est ad ovest collegando la SP19 con Casnate. Non da ultimo è da segnalare il ruolo della via Guanzasca comunicante, in territorio di Luisago, con la via IV novembre che costituisce il collegamento all'uscita autostradale di Fino Mornasco alternativa alla SS35.

Nasce storicamente il 17 aprile 1649 per separazione dal Comune di Fino Mornasco.

Il Comune è composto da due nuclei urbani principali: Portichetto, ad est dell'autostrada ed attestato sulla direttrice storica della SS35 e della ferrovia, e Luisago, ad ovest dell'autostrada e connotato da maggiori elementi di naturalità rispetto all'asta conurbata.

Il Comune è localizzato in un ambito collinare caratterizzato da incisioni moreniche con modeste variazioni altimetriche (altitudine compresa tra 297 e 331 m.s.l.m) e da declivi del terreno generalmente dolci.

La distanza dal centro del capoluogo provinciale è di circa 9 Km lungo la rete viaria.

Il Comune confina ad est con Casnate, a sud con Fino Mornasco e Cassina Rizzardi, ad ovest con Villaguardia e a nord con Grandate. La popolazione residente al 31.12.2011 è di 2.692 abitanti, distribuiti nei due nuclei principali di Luisago e di Portichetto.

La superficie comunale è di 2,11 kmq, con una densità territoriale della popolazione residente di 1.280 abitanti/kmq circa.

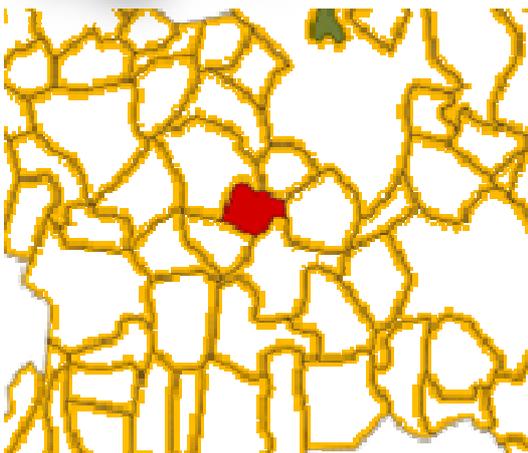
I pesi insediativi maggiori, in termini di densità della popolazione e di articolazione delle attività economiche, sono collocati a

Portichetto, attestato lungo l'asta della SS35 ove si presentano con un certo grado di rilevanza le tendenze conurbative con i comuni confinanti (Grandate a Nord, Fino Mornasco a Sud).

Tali insediamenti si sono però più sviluppati in epoca recente, dal secondo dopoguerra in poi.

L'asta della SS35 è la direttrice di insediamento storico di attività produttive mature (generalmente collegate alla filiera del tessile). Lungo questa direttrice i processi di crisi e riconversione delle attività produttive sono cominciati ormai da tempo, con loro progressive trasformazioni (verso altre attività) o ristrutturazioni. Essa ha quindi progressivamente assunto caratteri polifunzionali, in cui le attività produttive si sono frammiste ad attività commerciali e terziarie.

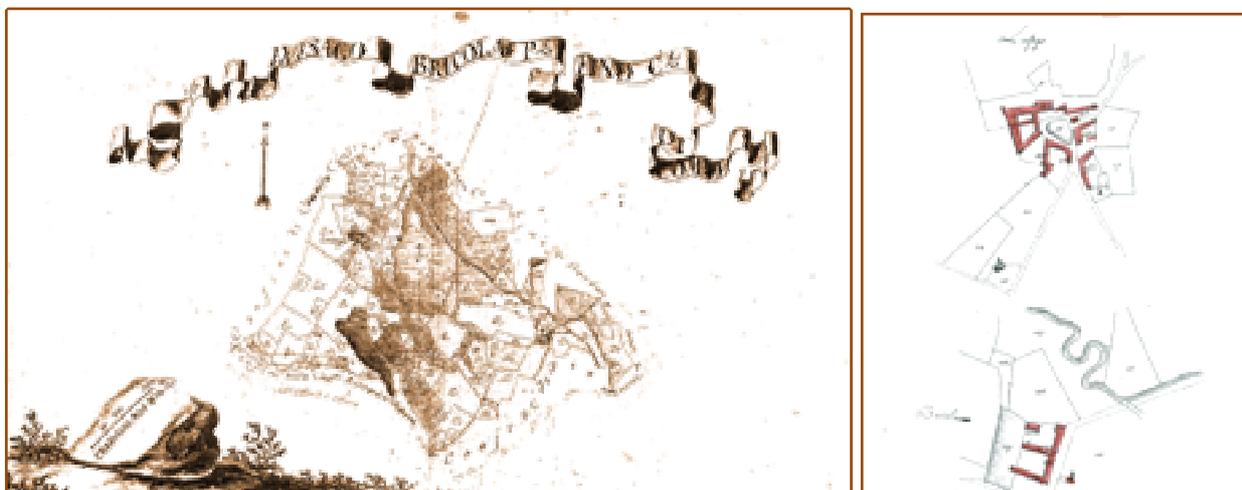
Ad ovest dell'autostrada i caratteri del tessuto urbano sono meno densi e più recenti. In questa porzione di territorio comunale lo sviluppo urbano non è avvenuto per semplice addizione di parti, ma è chiaramente stato governato da un processo di pianificazione che permette ancora oggi di distinguere esattamente la zona dei servizi e della città pubblica (scuola, campo sportivo, uffici amministrativi, cimitero, ecc..) dal nucleo storico e dal tessuto residenziale diffuso nonché dal polo produttivo posto lungo la SP19. Ad eccezione della porzione di conurbazione lineare di Portichetto, ormai consolidata, non sono presenti importanti fenomeni di sfrangiatura urbana, ad eccezione del nucleo produttivo presente al confine sud/ovest con Cassina Rizzardi.



Evoluzione storica

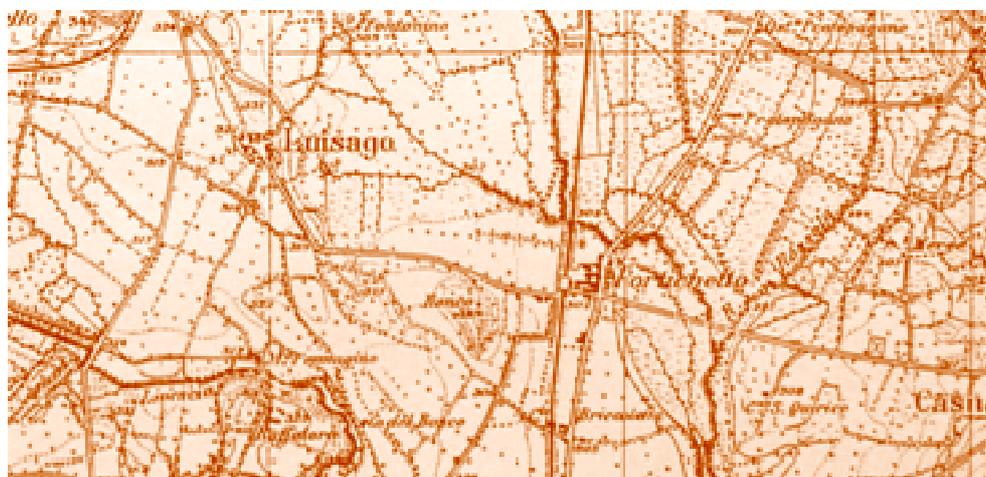
I primi stanziamenti nella zona risalgono all'ottavo secolo a.C.; successivamente vi si insediarono stabilmente celti ed etruschi. Nel 196 a.C. i romani vi sconfissero i comaschi, precedentemente alleatisi con i galli insubri, imponendo il proprio dominio. Il toponimo, infatti, deriva con tutta probabilità dal personale latino LUPICIUS; secondo altre fonti (lo scrittore Arrighi) ha, invece, origini etrusche e andrebbe tradotto all'incirca come 'territorio di Luigi' o 'campo di Luisa'. Nel 1240, dopo aver subito le devastazioni delle invasioni barbariche e le angherie dei longobardi, il suo territorio passò sotto la giurisdizione di Fino Mornasco che, a sua volta, faceva parte del quartiere Porta Monastero di Como: fino al 1649 seguì molto da vicino le vicende di Como, da cui proveniva la famiglia Rusca, che entrò in possesso del suo territorio, facendovi erigere una roccaforte. Fino ai primi decenni del XVI secolo subì le incursioni di numerosi eserciti stranieri, in particolare di quelli spagnoli e austriaci; quando signoreggiavano i primi, il flagello della peste irruppe duramente causando innumerevoli perdite umane. Dopo la parentesi spagnola fu sottoposta alla dominazione austriaca, cui pose fine Giuseppe Garibaldi con la vittoria di San Fermo (si ricorda per la cacciata definitiva degli austriaci ad opera dei garibaldini). Il patrimonio storico-architettonico comprende due edifici sacri, entrambi del XX secolo: la parrocchiale, intitolata alla Beata Vergine Addolorata, ricostruita sulle fondamenta di un edificio del XVIII secolo, e la parrocchiale di Portichetto, dedicata alla Beata Vergine della Neve.

Il Comune di Luisago si è formato quale entità amministrativa autonoma nel 1649, per separazione da Fino Mornasco di cui in precedenza costituiva una frazione. I nuclei urbani principali sono due, Portichetto e Luisago. Nelle cartografie storiche del Catasto Teresiano (1722) il nucleo di Portichetto è denominato Briccola.



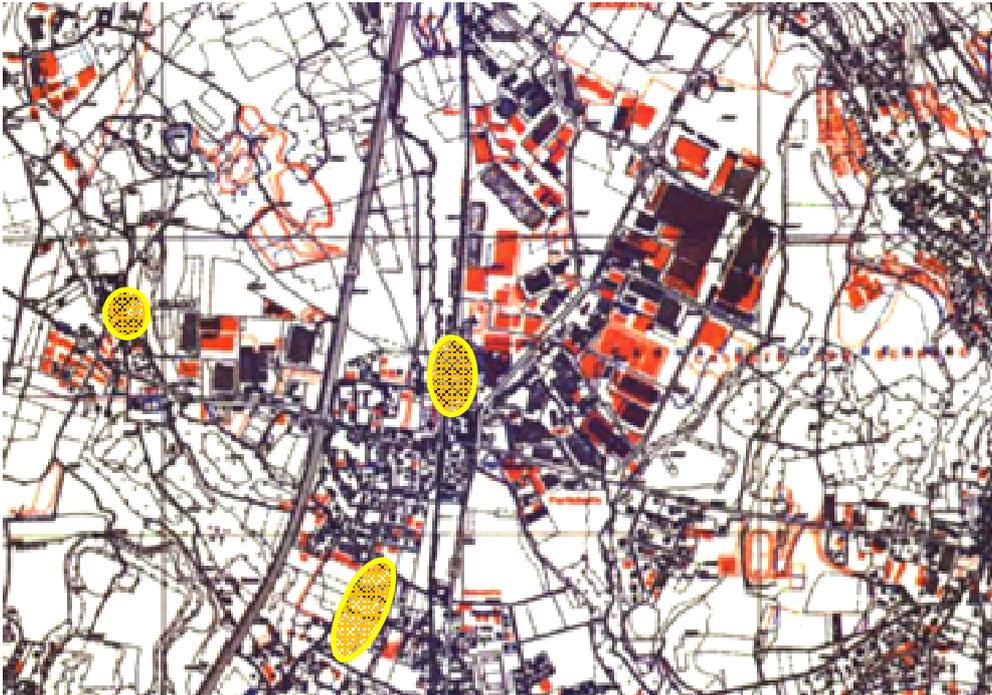
Cartografia del Catasto Teresiano – 1722 – I nuclei di Luisago e Briccola (ora Portichetto)

Già alla fine del secolo successivo (1898) la frazione di Portichetto è individuata con il nome attuale. Dall'analisi delle cartografie storiche si evince che, pur in presenza della ferrovia e della SS35, sino al secondo dopoguerra la conformazione del tessuto urbanizzato non era troppo dissimile da quella registrata nel 1700.



Stralcio cartografia IGM alla data del 1931 – I nuclei distinti di Luisago e Portichetto

La gran parte dello sviluppo urbano è avvenuto nel secondo dopoguerra, con una forte componente derivante dai processi di sviluppo degli ultimi 25 anni, come si evince dal confronto tra la cartografia tecnica regionale del 1984 con quella del 1993.



Confronto CTR 1983 (nero) e 1994 (rosso) – In giallo le ulteriori espansioni verificatesi dopo il 1994

Dalla lettura della cartografia riprodotta per stralcio si può evincere che:

- dal 1931 al 1984 è stata realizzata l'ossatura urbana riportata con colorazione nera nella precedente immagine;
- dal 1983 al 1994 sono stati realizzati ingenti interventi di espansione, riportati in tinta rossa nell'immagine precedente;
- dopo il 1994 e sino alla data odierna, oltre ad una serie di interventi puntuali di completamento sono stati realizzati anche altri importanti interventi di espansione, riportati in giallo nell'immagine precedente, e costituiti dall'espansione a sud verso Fino Mornasco (con il completamento della conurbazione lungo la via Guanzasca), una quota di espansioni a nord del nucleo di Portichetto e le espansioni residenziali realizzate a sud/ovest del nucleo antico di Luisago.

Dinamiche economico-sociali

La popolazione residente a Luisago al 31.12.2011 è di 2.739 abitanti.

L'andamento demografico della popolazione di Luisago dal 1941 al 2011 (dato ISTAT provvisorio) registra un cospicuo incremento, in linea con quanto avvenuto nei comuni confinanti.

La variazione percentuale della popolazione di Luisago nel periodo 1941/2011 è pari a + 156,70 %.

La dinamica del contesto territoriale di appartenenza (media di +153,25% nel periodo 1941/2001) è notevolmente superiore a quelle del contesto provinciale (+ 82,70%) e regionale (+ 67,03%).

Essa presenta poi notevoli differenze anche tra comuni e comune dell'areale di Luisago.

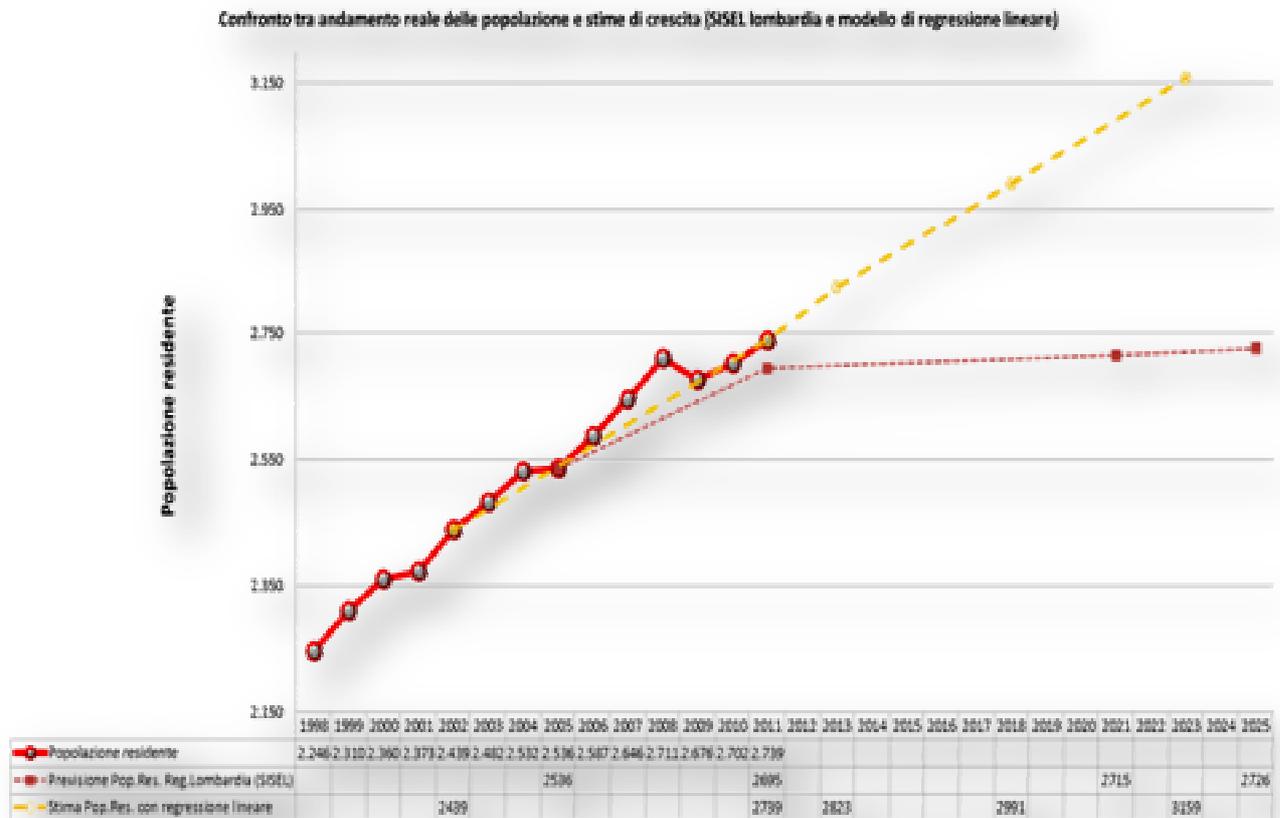
Infatti nello stesso periodo Cassina Rizzardi è cresciuta del 235,76%, Casnate con Bernate del 232,07%, Fino Mornasco del 201,73% e Luisago del 152,30%. Solo Villa Guardia, Lurate Caccivio e Grandate presentano valori di crescita inferiori a quelli di Luisago e degli altri comuni.

In relazione allo sviluppo demografico possono essere confrontate le previsioni demografiche elaborate dalla Regione Lombardia nel 2001 con scenario temporale al 2021 (stimato secondo tre scenari di sviluppo, "basso", "medio" e "alto") e le previsioni formulabili calcolando la regressione lineare dei valori demografici registrati.

L'analisi di questi dati evidenzia che le previsioni regionali sottostimano il reale andamento della popolazione registrato tra il 2005 e il 2011 (in questo periodo, di sovrapposizione tra stime regionali e i dati anagrafici nel frattempo registrati, l'errore delle stime al 2011 è di 44 abitanti, pari al 21,23% dell'incremento realmente registrato).

Le ipotesi di sviluppo demografico regionale stimavano infatti al 2011 una popolazione pari a 2.695 abitanti, contro i 2.739 effettivamente registrati all'anagrafe.

La popolazione stimata dalla Regione per Luisago al 2021(2.715 abitanti) e al 2025 (2.726 abitanti) è poi già stata superata dal valore registrato dall'anagrafe al 2.011. Questi dati, pertanto, non appaiono utilizzabili per stimare la popolazione attesa nello scenario temporale di attuazione del PGT. Al fine di formulare delle stime di crescita utilizzabili per la pianificazione locale si è quindi proceduto al calcolo del valore di regressione lineare¹ dei dati demografici registrati all'anagrafe.



Le soglie temporali di riferimento per la previsione sono state individuate con specifico richiamo al processo di pianificazione in atto.

Ovvero si è formulata una prima stima all'anno 2013 quale anno di entrata in vigore del PGT (anno zero) e si è proceduto poi alla stima della variazione demografica attesa nel decennio successivo, considerato quale lasso temporale di riferimento congruo per la concreta attuazione delle azioni di piano.

I risultati, confrontati con i dati di popolazione rilevati e con le ipotesi di sviluppo demografico della Regione Lombardia sono descritti dal grafico seguente, dal quale si evince che il calcolo del valore di regressione lineare dei dati anagrafici stima per Luisago 2.823 abitanti al 2013, 2991 abitanti al 2018 e 3.159 abitanti al 2023.

Il tessuto economico locale, pur non avendo abbandonato il tradizionale settore primario, che si rivolge essenzialmente alla produzione di cereali e foraggi, conta principalmente su un settore industriale articolato e differenziato. La popolazione attiva è occupata principalmente in imprese industriali e artigianali, che hanno i loro comparti trainanti nel tessile e nel chimico, cui si affiancano quelli metalmeccanico ed edile. Una rete commerciale di discrete dimensioni completa il quadro del terziario. Da questo assetto economico discendono valori di reddito e di consumi abbastanza significativi a cui purtroppo non corrisponde una buona dotazione di infrastrutture locali:

¹ Questo metodo empirico si basa sull'ipotesi che l'andamento futuro della popolazione seguirà la tendenza registrata nei periodi precedenti. In particolare il metodo permette di interpolare i valori registrati nel periodo precedente calcolando la retta (o la curva) che meglio interpola i valori rilevati. Tale curva è quella in cui è minima la somma dei quadrati delle deviazioni rispetto al valore rilevato. La retta dei minimi quadrati si esprime nella forma $[Y = \bar{Y} + (\sum XY / \sum X^2) X]$ dove Y è il punto della retta interpolante (che indica la popolazione), \bar{Y} è la media della popolazione, X è riferito al numero di anni considerato.

non si registra la presenza di particolari strutture sociali o di strutture destinate all'arricchimento culturale, quali biblioteche e musei. Nelle scuole locali si impartisce la sola istruzione primaria; analogamente risultano piuttosto carenti le strutture destinate all'assistenza sanitaria, che garantiscono il solo servizio farmaceutico. Le strutture ricettive offrono possibilità sia di ristorazione che di soggiorno.

POPOLAZIONE RESIDENTE 2009			
	<i>Maschi</i>	<i>Femmine</i>	Totale
fino a 14 anni	209	194	403
da 15 a 64 anni	932	878	1.810
oltre i 65 anni	197	301	498
totale	1.338	1.373	2.711
di cui stranieri	74	67	141

INDICATORI SOCIALI

	2001	2009	
Famiglie	924	1.123	▲
Celibi/Nubili	880	1.085	▲
Coniugati/e	1.249	1.393	▲
Separati/e	37	-	-
Divorziati/e	35	53	▲
Vedovi/e	167	180	▲

10

INDICATORI ECONOMICI

(numero di imprese/aziende per settore e variazioni intercensuali)

	1991	2001	Variazione '91/'01
Industria	73	68	-6,85 %
Commercio	41	42	2,44 %
Servizi	52	72	38,46 %
Artigianato	56	58	3,57 %
Istituzionali	6	9	50,00 %
	1990	2000	Variazione '90/'00
Agricoltura	5	2	-60,00 %

Sistema Ambientale

Il territorio comunale è caratterizzato da valori ambientali diversificati a seconda delle porzioni territoriali considerate (a est e a ovest della ex SS35, a sud e a nord della SP28) e da una correlata variabilità del sistema paesistico. Alle aree libere (agricole o forestali) del sistema ambientale viene riconosciuto un ruolo di primaria importanza per il mantenimento dell'equilibrio ecologico locale. Esse tuttavia presentano elementi di fragilità che le rendono aggredibili dai processi di trasformazione urbana. Per questo motivo assumono importanza le azioni di connessione e integrazione delle diverse parti del sistema ambientale locale con quelle di livello sovralocale (rete ecologica provinciale e regionale). Proprio in quest'ottica possono quindi individuarsi le opportunità e le criticità del sistema ambientale.

Opportunità

- **Articolazione e varietà del sistema paesistico/ambientale locale.**

Le aree libere presenti ad ovest dell'autostrada (e bipartite dalla via De Gasperi – SP28) rappresentano ancora un elemento di forte caratterizzazione territoriale, anche per effetto della variabilità degli elementi naturali presenti. Sono infatti riconoscibili:

- i terrazzamenti dei depositi alluvionali, ad ovest dell'autostrada ancora fortemente connotati dal punto di vista ambientale, ad est perlopiù edificati (collina di via Volta – via Ronco)
- i corpi idrici superficiali del Seveso, della roggia Livescia e del cavo Fontanino, che costituiscono elementi di varietà del paesaggio naturale;
- il tessuto agrario locale, con forte connotazione ambientale data dalla buona presenza di pascoli e prati stabili;
- il patrimonio boschivo, articolato in boschi, filari e radure a nord della via De Gasperi (SP28) e fortemente compatto a sud della stessa;
- le aree umide ricomprese tra l'autostrada A9 e il Seveso, a nord dell'abitato di Portichetto, e caratterizzate dalla confluenza del cavo Fontanino con il Seveso.

Questi diversi ambiti, pur costituendo parti di un sistema unitario, possono svolgere ruoli specifici nella valorizzazione del sistema ambientale, anche in merito alle diverse esigenze e vocazioni fruibili e alle diverse strutture della produzione agricola e silvoforestale. Le aree agricole e boschive possono svolgere un ruolo "tampone" sia rispetto alle dinamiche insediative sia rispetto alle infrastrutture presenti (A9, eliporto per servizio di emergenza "118" di Villa Guardia) e agli impatti che saranno generati dalla Pedemontana (direttrice Como – Varese) e dalla Tangenziale nord di Cassina. Il sistema ambientale si connota però anche per la sua frammentazione rispetto al sistema insediativo. Ciò determina la necessità primaria di salvaguardare o potenziare le connessioni ecologiche esistenti, in più punti e rose o indebolite dai processi conurbativi. Funzionale a questo scopo può essere la costruzione di una rete della fruibilità ambientale ora assente ma necessaria per attivare un processo di riappropriazione del territorio, dei suoi significati e dei suoi valori ambientali.

Fra le altre potenzialità presenti spicca la possibilità di realizzare un sistema ciclopedonale sovracomunale che consenta anche la connessione ai principali elementi di servizio presenti sul territorio comunale (Ferrovia, nucleo consolidato della città pubblica, attrezzature sportive, ambiente naturale).

- **Ambito paesaggistico del Torrente Seveso, della Roggia Livescia e del sistema idrico minore (Fontanino).**

Il sistema paesistico ambientale determinato dalla presenza dei corpi idrici connota il paesaggio locale costituendone un elemento di forte qualificazione e condizionamento. Questo sistema costituisce peraltro l'elemento di naturalità meno antropizzato del territorio comunale. Lo sviluppo ad andamento lineare dei corpi idrici e i vincoli di tutela imposti dal D.Lgs.142/2004 ne fanno una direttrice privilegiata di connessione della Rete Ecologica Provinciale e Comunale. La ricostruzione del paesaggio in questi ambiti potrebbe comprendere la realizzazione di un sistema fruitivo lineare (ciclopedonale).

- **Ambiti paesaggistici dei nuclei storici.**

La presenza di due nuclei storici (Luisago e Portichetto) caratterizzati da sufficienti livelli di integrità della matrice originaria costituisce un elemento fortemente identitario del paesaggio. La loro valorizzazione è utile a sostenere la promozione territoriale, anche di insediamento di funzioni a contenuto economico (attività ricettive, commerciali di vicinato, di servizio, culturali, ecc...).

Criticità

- **Fenomeni conurbativi ed erosione dei varchi del sistema ambientale.**

I fenomeni conurbativi hanno dispiegato i loro effetti principalmente lungo il tracciato storico della SS 35, con diffusa saldatura del tessuto urbano dei comuni di Fino Mornasco, Casnate e Grandate. Ad est dell'autostrada il territorio comunale si presenta pressochè tutto urbanizzato (ad eccezione delle zone umide poste a nord dell'abitato e ricomprese tra A9 e Seveso). Anche ad ovest dell'A9 i processi urbanizzativi attestati lungo la via De

Gasperi (SP 28 da Piazza Libert  alla SP19) hanno determinato la separazione degli ambiti agricoli e forestali posti a nord e a sud della strada provinciale. Criticit  di ordine inferiore si registrano all'estremo confine sud/ovest, tra la zona produttiva esistente e gli insediamenti di Cassina Rizzardi.

I residui elementi di discontinuit  dell'urbanizzato necessitano di azioni di salvaguardia, ridisegno e attribuzione di significato al fine di consentirne il mantenimento e il ruolo di riconnessione tra i diversi settori ambientali del territorio comunale e provinciale. Questo obiettivo pu  trovare nel disegno della REP (Rete ecologica provinciale) a scala comunale.

- **Criticitt  e debolezze generate dal sistema infrastrutturale.**

Il sistema infrastrutturale esistente (A9 e SS35) riverbera gi  da tempo i suoi impatti sul sistema ambientale e su quello insediativo. La recente realizzazione della 3^ corsia della A9 se da un lato ha comportato nuovo consumo di suolo dall'altro ha permesso di attenuare una parte degli impatti negativi (realizzazione di nuove barriere antirumore). La prossima realizzazione della nuova Pedemontana (tangenziale sud di Como e proseguimento verso Varese) con il suo ingente carico di consumo di suolo (per l'asta viaria ma anche e soprattutto per la realizzazione delle strutture di servizio, come i cantieri manutentivi posti a cavallo della A9 in Luisago) aggravano la situazione esistente in merito a:

- ulteriore frammentazione e occlusione del territorio naturale (agricolo e boschivo);
- confinamento e frazionamento delle aree naturali di frangia a nord di Portichetto, ricomprese tra la A9, la conurbazione della SS35 e la futura Pedemontana;
- conflitto (anche solo potenziale) tra gli impatti della nuova infrastruttura viaria e il sistema urbano e ambientale preesistente (in termini di emissioni e di nuovi flussi viari indotti);

Sistema Infrastrutturale

Luisago   collocato sulla direttrice (ferroviaria e viaria) di collegamento tra Como e Milano e lungo il programmato collegamento autostradale/superstradale Dalmine-Lecco-Como-Varese-Valico del Gaggiolo.

Le infrastrutture di mobilit  hanno fortemente condizionato l'evoluzione del sistema urbano locale, con sviluppo di accentuate dinamiche insediative (anche di carattere produttivo e commerciale) lungo la viabilit  principale (SS35 principalmente e SP28 e 19 in misura largamente inferiore).

La linea ferroviaria (direttrice S310 delle FNM, Milano - Saronno - Como) garantisce un buon livello di collegamento dei flussi pendolari (per motivi di studio e lavoro) verso l'esterno. Di nessun rilievo appare invece il suo ruolo rispetto al sistema produttivo locale (traffico merci). La programmata realizzazione della nuova tangenziale sud di Como (Pedemontana) elever  l'accessibilit  del territorio, ampliando le opportunit  di riutilizzo del tessuto urbano, sia di quello posto lungo la SS35 sia di quello posto lungo gli altri elementi di viabilit  principale (SP 19 e SP28). All'interno di questo quadro anche le possibilit  di riutilizzo e riqualificazione delle aree dismesse presenti assumono nuovi significati potenziali. Questi elementi sono di seguito schematicamente individuati.

Opportunit 

- Nuova tangenziale sud di Como (pedemontana): aumento dell'accessibilit  territoriale e insorgenza di nuove potenzialit  urbane

La realizzazione della nuova tangenziale sud di Como aumenter  l'accessibilit  potenziale di Luisago. In particolare sar  maggiormente connessa al sistema della viabilit  regionale la SP19 e tutta la porzione ovest di Luisago, con insorgenza di nuove potenzialit  urbane lungo la stessa SP19 e per le aree dismesse o sottoutilizzate ad ovest dell'A9.

- Nuova tangenziale nord di Cassina: ricadute sulla rete urbana di viabilit .

La realizzazione della nuova tangenziale nord di Cassina messa a sistema (per il tramite della SP19) con il nuovo sistema Pedemontano potrebbe partecipare all'espulsione di quote di traffico in attraversamento est/ovest (sulla SP28) del nucleo urbano di Luisago.

- Interventi di riqualificazione della SS35 nel tratto tra la rotonda di Portichetto e Grandate – riflessi sull'organizzazione urbana della conurbazione storica.

Gli interventi programmati di riqualificazione del tratto di SS35 da Portichetto verso Grandate consentono di risolvere i conflitti presenti e di elevare i livelli di sicurezza dell'asta urbana.

Criticitt 

- Sovrapposizione di direttrici di traffico e relativa inefficienza viaria della SS35

I carichi di traffico presenti sulla SS35 sono determinati dalla sovrapposizione di flussi di diversa natura: di attraversamento (provinciale o intercomunale) ma anche in destinazione perch  originati dalle molteplici attivit  insediate sulla direttrice storica. Questa condizione potrebbe peggiorare con la realizzazione della nuova

Pedemontana se non supportata dagli interventi già previsti ma non ancora realizzati al contorno (riqualificazione SS35 verso Grandate e nuova tangenziale nord di Cassina).

- Nuova tangenziale sud di Como (pedemontana): possibile incremento dei flussi di attraversamento est ovest (SP28).

La realizzazione della nuova tangenziale sud di Como costituirà la principale direttrice di attraversamento, in senso est-ovest, della conurbazione comasca. Ciò potrebbe comportare un incremento dei flussi di attraversamento di Luisago tra la SS35 e la SP19, in direzione del nuovo svincolo posto ad ovest del comune.

- Pericolosità di alcuni nodi di viabilità urbana

I temi sono quelli ricorrenti. Sulla SS35 devono essere realizzati gli interventi programmati a livello provinciale per la risoluzione dei conflitti di accesso alle attività presenti lungo l'asta. Sulla SP 28 deve essere risolto l'incrocio tra la via Dante (di accesso al nucleo storico di Luisago) e la SP28.

- Impatti generati o attivati dal nuovo sistema infrastrutturale.

I nuovi elementi del sistema infrastrutturale (Pedemontana e tangenziale nord di Cassina) genereranno inevitabilmente nuovi impatti in termini paesaggistici, ambientali e di emissioni.

Sistema Insediativo

Il sistema insediativo è caratterizzato dalla presenza di due distinti nuclei urbani, che presentano caratteri e vocazioni diverse. Ne deriva un carattere identitario dei luoghi e la necessità di porre in atto specifiche valorizzazioni delle potenzialità presenti.

Ciò determina specifici elementi di debolezza e di forza del sistema, di seguito analizzati.

Opportunità

- **Specificità locali**

Lungo la direttrice di sviluppo storico (della SS35 e della ferrovia) è maggiore la vocazione all'insediamento di attività polifunzionali ad alto contenuto economico. Qui sono però anche presenti le attività produttive più mature e più fortemente in crisi. Le opzioni di sviluppo devono considerare la possibilità di sostenere le attività in essere, anche con l'introduzione di regole di flessibilità d'uso dei fabbricati esistenti, senza compromettere la possibilità di mantenimento di una forte componente occupazionale del comparto produttivo.

- **Elementi di qualità ambientale del sistema urbano**

La porzione ovest del sistema urbano è ancora caratterizzata da una buona qualità ambientale dell'insediamento urbano derivata dalla relazione diretta con il limitrofo sistema ambientale. Occorre procedere però anche all'infrastrutturazione ambientale, laddove possibile, del sistema insediativo.

Il sistema dei servizi, pur estremamente limitato nella dotazione procapite, è ottimamente distribuito. La qualità dei singoli servizi appare peraltro adeguata e soddisfacente.

- **Qualità paesistica dei nuclei storici**

I nuclei storici presentano ancora molti dei tratti originali, pur se spesso degradati o parzialmente alterati. Ad essi si affiancano porzioni urbane che, anche se più recenti, partecipano alla connotazione identitaria dei luoghi (ad esempio ex case FISAC).

Uno degli elementi che ne hanno favorito il mantenimento è il relativo sottoutilizzo del patrimonio edilizio. Questo elemento costituisce un carattere di qualità potenziale da valorizzare da parte del PGT.

- **Potenzialità pregresse della pianificazione urbanistica ancora coerenti e riattivabili**

Una parte delle previsioni insediative residenziali del precedente PRG sono rimaste inattuata (stato di attuazione attorno al 50%). Tuttavia esse presentano ancora un buon grado di coerenza rispetto ad ipotesi di sviluppo coerente con il sistema territoriale pregresso. Ciò consente di ritrarre le precedenti previsioni senza necessità di innescare nuove aspettative d'uso del sistema ambientale.

- **Polarizzazione del sistema dei servizi pubblici**

L'organizzazione originaria del territorio, per nuclei autonomi, non ha determinato la dispersione territoriale dell'offerta di servizi.

Anche in riferimento alla scarsità di risorse disponibili occorre potenziare tale sistema senza tralasciare la necessità di potenziare anche il sistema di relazioni della popolazione insediata nel nucleo di Luisago, sprovvisto di sistemi di relazioni e di servizi di prossimità.

Criticità

- **Dinamiche evolutive recenti e criticità del sistema insediativo della SS35.**

Il sistema lineare posto lungo la SS35 è stato l'elemento trainante del sistema economico locale, sia per pesi insediativi sia per la natura delle attività economiche insediate (produttivo, commercio, terziario e servizi privati).

In epoca più recente anche l'area produttiva posta ad ovest dell'A9 (verso Luisago) ha assunto un ruolo importante nel sistema economico locale. Il tessuto attestato sulla SS35, storicamente formatosi per addizione di parti successive e non regolato da veri e propri processi di pianificazione, se da un lato costituisce un elemento di forza (economica, produttiva, di competizione in genere) del sistema locale, dall'altro lato determina gradi di complessità e criticità territoriale (densità, impatti da traffico, impatti da emissioni, ecc.), aspettative di trasformazione (delle attività più deboli), domanda di servizi legati alla produzione e agli addetti (mense, ristoranti, presidi sanitari, asili nido, parcheggi, ecc.), consumo idrico ed energetico, domanda di qualità ambientale e paesistica in genere. La riqualificazione del sistema lineare deve rispondere alle necessità di migliorare la qualità e l'organizzazione del tessuto urbano, di strutturare meglio il sistema dei servizi, di riorganizzare il sistema della mobilità in modo più coerente rispetto all'efficienza attesa e al suo ruolo urbano svolto.

- **Dinamiche evolutive recenti ed elementi di fragilità del sistema produttivo.**

Le attività manifatturiere localizzate sulla SS35 sono spesso connotate da caratteri economici maturi. Gli edifici produttivi sono progressivamente coinvolti in meccanismi di dismissione o riconversione, ulteriormente accentuati dagli attuali processi di crisi economica. Ne deriva un sottoutilizzo o un degrado relativo del patrimonio edilizio. Si pone pertanto il tema di ridefinire le funzioni insediabili e il rapporto di queste con il sistema urbano complessivo (in termini di rapporto con il sistema viario, con il sistema dei servizi e con il tessuto residenziale) al fine di ottenere una rivitalizzazione economica ed occupazionale.

- **Processi conurbativi e saldature in atto**

Lo sviluppo urbano recente ha determinato fenomeni di progressiva conurbazione interna al Comune (dei diversi nuclei urbani) e verso i comuni limitrofi (principalmente verso Fino Mornasco, Grandate, Casnate, ma in modo meno marcato e più sfrangiato anche verso Cassina). Tale fenomeno comporta non solo il decadimento dei caratteri ambientali del luogo ma anche il depauperamento della qualità urbana degli insediamenti.

- **Consistenza e qualificazione dei servizi pubblici**

L'analisi svolta individua due elementi di criticità:

- dotazione non adeguata in termini di dotazione procapite;
- necessità di potenziare il sistema locale di relazioni dei due nuclei originari, con particolare riferimento a Luisago.

Relativamente alla scarsa dotazione procapite occorre individuare gli interventi utili al potenziamento del sistema dei servizi, in modo da elevare la dotazione procapite ai minimi di legge. La soluzione a questo problema consente anche la possibilità di risolvere la seconda criticità individuata.

Per Portichetto, con un tessuto più articolato, le alternative di intervento sono limitate dall'indisponibilità di suolo urbano, con l'unica eccezione del nucleo di proprietà pubblica all'incrocio tra la SS35 e via Gorizia (SP28).

Per Luisago si impone invece la necessità di articolare maggiormente il sistema insediativo (oggi prevalentemente monofunzionale residenziale) con la realizzazione di un sistema di relazioni, anche con riguardo alle utenze più deboli (bambini, giovani, anziani). La relativa disponibilità di aree consente qui di delineare reali ipotesi progettuali.

Pianificazione urbanistica comunale

Il PRG previgente è stato approvato nel 1998 (DGR 6/34156 del 12/01/1998).

Successivamente sono state poi approvate 9 varianti parziali semplificate ai sensi della LR 23/97 e una variante di rettifica ai sensi dell'art. 25 comma 8 quinquies della LR 12/05.

Ulteriori piani attuativi sono stati approvati in variante (semplificata o in regime di PII) al PRG.

La tavola A.2.4 del DdP riporta la sintesi delle previsioni del PRG previgente, con indicazione in calce dello stato di attuazione relativo ai comparti soggetti a pianificazione attuativa.

La capacità insediativa stimata con la variante di PRG del 1999 era di 3.993 abitanti. Con l'ultima variante del 2003 questa quantità si è elevata a 4.078 abitanti.

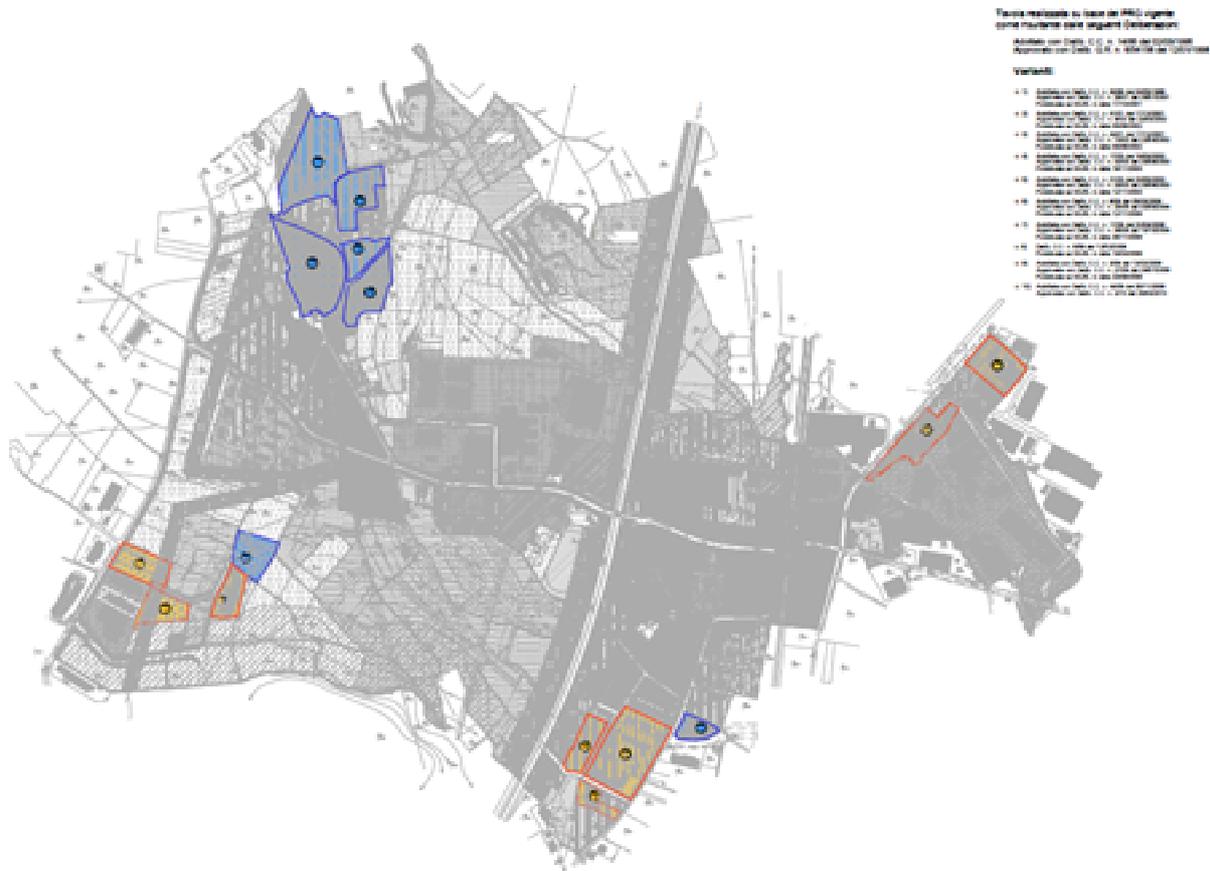
Durante i 14 anni di vigenza del PRG la popolazione reale è invece passata dai 2.246 abitanti di partenza agli 2.739 abitanti attuali (+ 17,99%), largamente inferiore (-43%) a quella stimata come carico teorico insediabile.

Questa discrasia tra dato teorico stimato e dato reale registrato ha imposto al PRG un forte sovradimensionamento delle aree a destinazione pubblica (standard), complessivamente pari a 328.873 mq (dato ultima variante 2003) comprensive di quelle disegnate sulla tavola di azionamento e di quelle da reperire in sede di pianificazione attuativa.

La dotazione procapite teorica di aree per servizi pubblici che ne deriva è pari a 80,64 mq/ab.

Le quantificazioni sopra descritte sono il frutto dell'applicazione della normativa previgente (L.R.51/75) che sul tema era grandemente scollegata dai termini reali di sviluppo del territorio.

L'effetto del sovradimensionamento teorico degli abitanti insediabili e di quello conseguente delle aree per servizi pubblici hanno comportato, qui come altrove, una generalizzata non attuazione delle previsioni di piano in materia di servizi pubblici.



Stralcio della tavola A.1.4 del DdP, con indicazione in azzurro dei Piani attuativi non attuati e in arancio di quelli attuati.

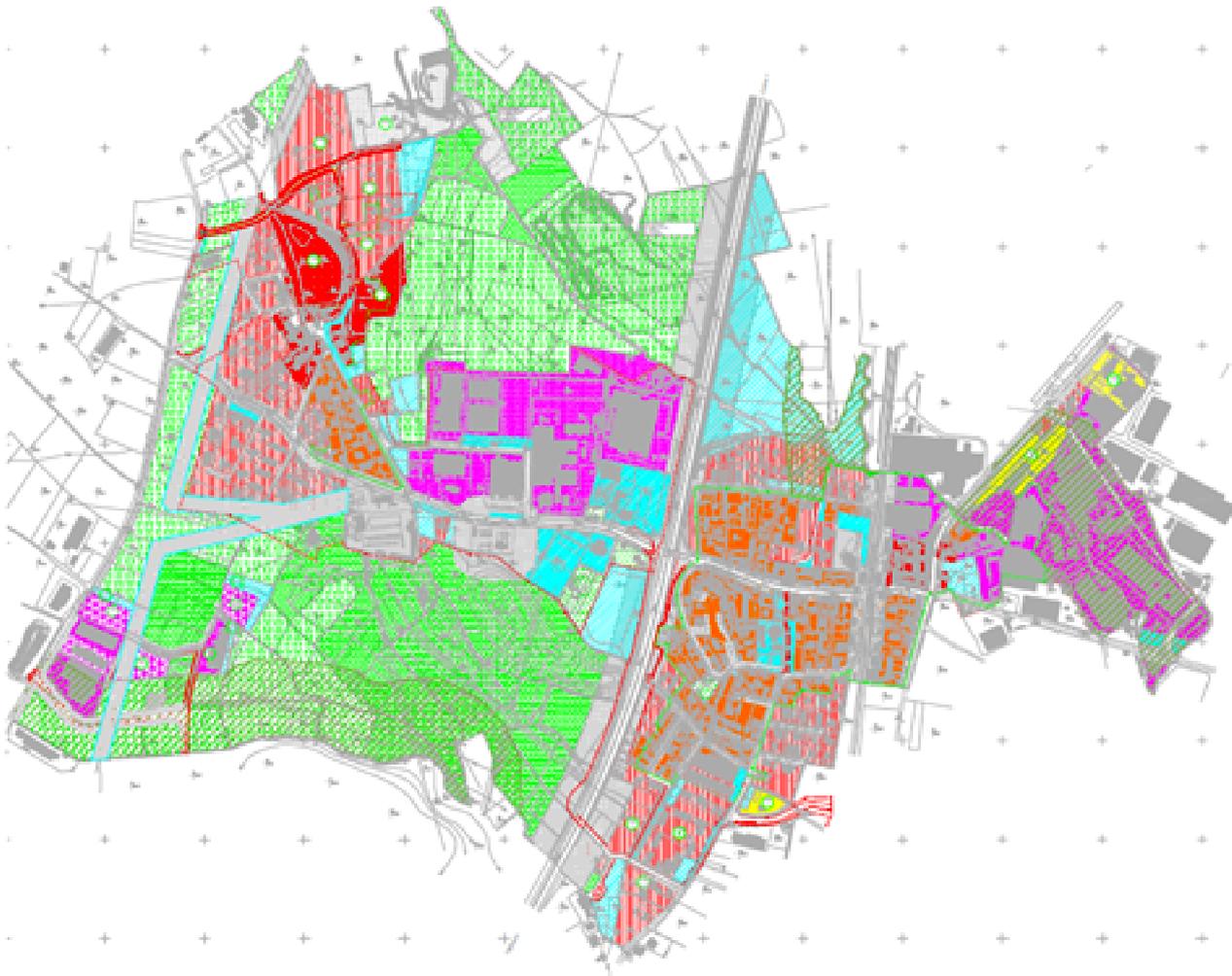
La gran parte delle previsioni per aree pubbliche (standard) del PRG non ha infatti trovato attuazione, come tipicamente riscontrabile nella gran parte dei piani dell'ultimo periodo di vigenza della LR 51/75, sia per mancanza di risorse disponibili sia per la generale sovrastima dei fabbisogni.

Dal punto di vista delle ipotesi di progetto viario è stato realizzato il collegamento tra la via IV Novembre e la SS35 con sovrappasso della ferrovia. Non è invece stato realizzato il sistema viario a nord di Luisago, su cui avrebbero dovuto gravitare tutti gli interventi residenziali programmati a nord del nucleo antico di Luisago e anche la struttura del golf posta nell'ex area cava (a confine con Villaguardia). E' da sottolineare come tale sistema viario si presentava come estremamente complesso ed oneroso, con ingenti opere in rilevato.

Il confronto tra ipotesi insediative del PRG e stato di attuazione alla data di redazione del PGT è di seguito sinteticamente descritto:

- gli interventi residenziali ammessi in intervento diretto hanno trovato pressoché completa attuazione. Le residue aree libere non soggette a Piano Attuativo hanno infatti ormai carattere prevalentemente residuale;
- gli insediamenti residenziali soggetti a pianificazione attuativa previsti a Portichetto hanno trovato completa attuazione;
- gli insediamenti residenziali soggetti a pianificazione attuativa (anche piani di recupero in zona A) previsti a nord del nucleo storico di Luisago non hanno trovato attuazione per effetto dell'eccessiva difficoltà ed onerosità di realizzazione del sistema viario connesso;
- le previsioni di insediamenti produttivi in PA, tutte localizzate all'estremo confine sud/ovest con Cassina, hanno trovato quasi completa attuazione, ad eccezione di un comparto (PA7);
- i piani attuativi commerciali localizzati sulla SS35 (PA10 e PA11) hanno trovato completa attuazione, mentre l'unico piano commerciale non direttamente connesso a tale asta (PA13) non ha trovato attuazione.

Nelle tabelle seguenti viene analiticamente descritto lo stato di attuazione delle aree soggette a pianificazione attuativa, utile a valutare le eventuali previsioni non attuate che saranno riconfermate dal PGT.



Stralcio tavola di azionamento del PRG previgente

Alternative di Piano

A fronte degli obiettivi prefissati e dell'individuazione delle criticità e potenzialità locali sono disponibili vari scenari alternativi per il progetto di Piano. La scelta dell'alternativa da percorrere è comunque condizionata dall'obiettivo dichiarato di contenimento del consumo di suolo, volto alla tutela ambientale e territoriale del Comune, con conseguente limitazione all'erosione del territorio ancora libero dall'edificazione.

Pertanto le opzioni di sviluppo urbano devono essere perlopiù perseguibili all'interno dell'assetto urbanistico preesistente, limitando le previsioni esterne.

Fatta questa necessaria premessa possono essere individuate tre distinte alternative di Piano:

- 1) alternativa definibile di **"ipotesi zero"**, ovvero di riconferma dello stato di fatto in termini di pesi insediativi e di funzioni insediabili. Tale ipotesi, per quanto suggestiva, non risolve i temi relativi a:
 - reperimento delle risorse necessarie per gestione e miglioramento del sistema dei servizi;
 - reperimento delle aree necessarie per completare il sistema dei servizi (per i nuclei di Luisago e Portichetto);
 - reperimento delle risorse necessarie a qualificare il sistema ambientale;
 - reperimento delle risorse necessarie a riqualificare i margini urbani degradati.
- 2) alternativa definibile di **"massima densificazione"**, ovvero di occupazione di tutti gli spazi liberi urbani disponibili per gli insediamenti futuri (residenziale, produttivo, terziario). Tale ipotesi è però in contrasto con gli obiettivi di qualità dell'ambiente urbano prefissati. Essa inoltre pregiudica, per il futuro, la possibilità di operare scelte graduali di evoluzione urbana a fronte del manifestarsi di nuovi scenari evolutivi (del sistema sociale ed economico complessivo);
- 3) alternativa definibile del **"riuso e riqualificazione degli spazi urbani e delle aree di frangia"** che senza negare la possibilità di interventi puntuali di densificazione o di ridefinizione del perimetro urbano li orienta però al miglioramento delle valenze urbane del costruito o alla risoluzione dei temi emersi nel corso delle analisi (riqualificazione paesaggistica, rivitalizzazione delle attività economiche, ricostruzione della trama verde di connessione ecologica, riorganizzazione del sistema dei servizi) consentendo il

reperimento delle risorse necessarie all'interno dei processi di trasformazione edilizia e urbanistica programmati.

Il progetto di piano elaborato all'interno del presente DdP si orienta sul versante delineato dall'alternativa del "riuso e della riqualificazione degli spazi urbani e delle aree di frangia" (alternativa 3), interpretando dentro questo quadro gli obiettivi dettati dall'Amministrazione Comunale e dagli strumenti di pianificazione sovralocale.

Le alternative sopra delineate circoscrivono il campo di azione possibile rispetto agli scenari di sviluppo o trasformazione urbana e dei connessi fenomeni di consumo di suolo.

La loro individuazione non consente ancora, però, di sciogliere l'altro nodo fondamentale. Ovvero l'individuazione delle alternative disponibili per l'organizzazione della città pubblica, intesa come insieme di quelle attività urbane che fondano la loro articolazione sul sistema dei servizi e delle relazioni sociali locali.

L'assetto policentrico di Luisago, con i nuclei di Luisago e Portichetto, rende il tema complesso e di difficile soluzione, preso atto della limitatezza delle risorse disponibili e della aleatorietà di quelle attivabili nel breve-medio periodo.

Il tema ruota attorno a due modelli teorici disponibili, ovvero:

- a) alternativa "**monocentrica**", con concentrazione del sistema dei servizi e del sistema di relazioni, massimizzando economie di scala e di gestione;
- b) alternativa "**policentrica**" del sistema dei servizi e di relazione, con elevata distribuzione e diffusione territoriale degli stessi.

Entrambe le alternative scontano dei limiti propri.

Da un lato la massimizzazione degli elementi di gestione consente la razionalizzazione della spesa e dei costi economici, ma determina il decadimento degli indispensabili servizi di prossimità (verde attrezzato, centri di relazione, ecc..) necessari a rivitalizzare il sistema di relazioni sociali del tessuto residenziale.

Dall'altro lato l'organizzazione policentrica e diffusa di servizi e dei sistemi di relazione è ottimale solo in linea teorica, per l'impossibilità di fare fronte al reperimento delle risorse economiche necessarie al suo reale funzionamento.

Il piano sposa perciò **una terza alternativa**, forse ibrida dal punto di vista concettuale, ma utile si crede a rispondere al carattere duale (efficienza economica vs distribuzione territoriale dei servizi) della questione.

Il Piano, in buona sostanza riconferma la **concentrazione dei servizi principali** (assistenza, istruzione, sport, servizi amministrativi) nel polo esistente, anche con un suo potenziamento, ma cerca di prefigurare una sorta di "**città pubblica di prossimità**" che per alcune funzioni di base (svago, tempo libero, fruizione del verde) riarticoli il sistema insediativo residenziale monofunzionale.

Processo partecipativo

La LR 12/2005 differenzia il percorso di formazione dei piani urbanistici rispetto alle modalità del PRG istituendo, tra l'altro, un processo di partecipazione preliminare alla redazione del piano.

Questo processo è costituito da due momenti fondamentali:

- suggerimenti e proposte presentate a seguito dell'avvio del procedimento formulato ai sensi dell'art. 13 comma 2 della LR 12/05;
- partecipazione prevista dal procedimento di VAS.

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 fissata 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.
Per venute 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
Per venute 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	Invemizzi Antonio	2	578
Per venute entro i termini del 2° avviso (entro il 07/11/09)	25	30/10/09	Invemizzi 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
	32	27/11/09	Negrini Pietro	2	415, 684, 590, 683
Per venute oltre il 07/11/09	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 Adetio	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.

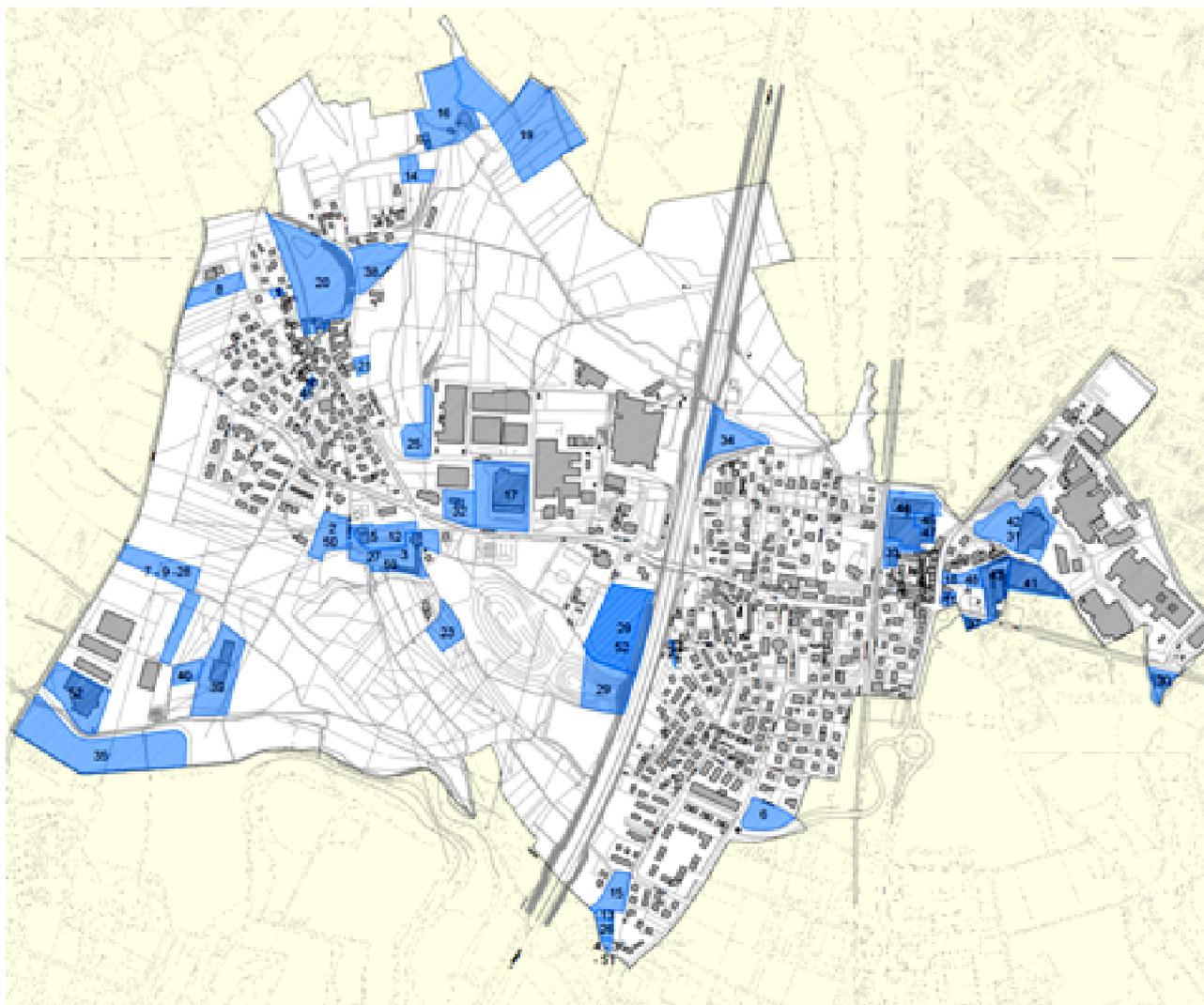


Tavola A.1.3 del Documento di Piano – individuazione delle istanze preliminari pervenute

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.

Per la definizione degli obiettivi e dei contenuti di Piano si sono tenuti i seguenti incontri:

- **1ª conferenza VAS - 24.03.2011 (in seduta pubblica)**
- **incontro del 30.06.2011 di informazione e confronto con i soggetti interessati**
- **incontro del 30.06.2011 di informazione e confronto con il pubblico**
- **incontro del 19.12.2011 di informazione e confronto con il pubblico**

I verbali dei suddetti incontri sono visionabili sul sito del Comune all'indirizzo: <http://www.comune.luisago.co.it> alle pagine dedicate alla VAS del PGT.

Inoltre, a scopo conoscitivo, è stato formulato il seguente questionario distribuito ai cittadini (sono ritornati 84 questionari compilati).



COMUNE DI LUISAGO
Provincia di Como
C.A.P. 22070 Tel. 031/88061 Fax 031/880575

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Convocazione
INCONTRO PUBBLICO
di informazione e confronto
in riferimento alla Valutazione Ambientale Strategica
connessa alla redazione del Piano di Governo del Territorio

- Vista la legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i. per il Governo del Territorio ed i relativi criteri attuativi;
- Visti gli indirizzi generali per la valutazione ambientale (VAS) approvati con delibera di Consiglio regionale del 13 marzo 2007 n. VIII/251 e gli ulteriori adempimenti di disciplina approvati dalla Giunta Regionale;

SI AVVISA

che è indetto per il giorno

LUNEDÌ 19 DICEMBRE 2011 ALLE ORE 20:30
presso la Sala Consiliare del Comune di Luisago

un incontro aperto al pubblico, finalizzato ad acquisire nuovi pareri, contributi ed osservazioni in merito alla Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) connessa alla redazione del Piano di Governo del Territorio (P.G.T.).

SI INFORMA CHE

la documentazione relativa alla procedura di valutazione è disponibile presso l'Ufficio Tecnico Comunale, sul sito web del Comune all'indirizzo www.comune.luisago.co.it (all'interno della sezione "Piano di Governo del Territorio") e sul sito web della Regione Lombardia all'indirizzo www.cartografia.regione.lombardia.it/sivaz/

Luisago, 29 novembre 2011

Il Sindaco
Adelio Frigerio

1. Pensi che vivere a LUISA GO

è bello	non è bello	non risponde	per:
n. 52 (61,9%)	n. 15 (17,9%)	n. 17 (20,2%)	qualità della vita
n. 42 (50%)	n. 19 (22,6%)	n. 23 (27,4%)	qualità dei servizi
n. 31 (36,9%)	n. 33 (39,3%)	n. 20 (23,8%)	qualità dell'ambiente
n. 27 (32,1%)	n. 28 (33,3%)	n. 29 (34,6%)	rapporto diretto tra i cittadini
			<i>Altro:</i>
	n. 1		<i>rapporti umani inesistenti</i>
n. 1			<i>trasporti</i>

2. A LUISA GO pensi che la qualità ambientale sia

	positiva	negativa	non risponde
delle aree agricole	n. 37 (44,1%)	n. 20 (23,8%)	n. 27 (32,1%)
delle aree naturali	n. 34 (40,5%)	n. 27 (32,1%)	n. 23 (27,4%)
delle aree edificate	n. 34 (40,5%)	n. 34 (40,5%)	n. 16 (19,0%)
delle acque superficiali	n. 19 (22,6%)	n. 28 (33,3%)	n. 37 (44,1%)

3. Pensi che i luoghi

più piacevoli	meno piacevoli	NON RISPONDE	siano:
n. 54 (64,3%)	n. 10 (11,9%)	n. 20 (23,8%)	le aree boscate
n. 47 (55,9%)	n. 16 (19,1%)	n. 21 (25,0%)	gli spazi privati (giardini, edifici,...)
n. 39 (46,4%)	n. 15 (17,9%)	n. 30 (35,7%)	gli edifici pubblici
n. 35 (41,7%)	n. 20 (23,8%)	n. 29 (34,5%)	le aree agricole
n. 32 (38,1%)	n. 29 (34,5%)	n. 23 (27,4%)	le piazze, i giardini pubblici
			<i>Altro</i>
n. 2			parchi giochi per bambini
	n. 1		industrie/capannoni
n. 1			aree naturali protette

4. Secondo te i problemi da risolvere hanno le seguenti priorità:

	alta	bassa	non risponde
Inquinamento (acustico, atmosferico)	n. 51 (60,7%)	n. 14 (16,7%)	n. 19 (22,6%)
Ambiente naturale e paesaggio	n. 49 (58,4%)	n. 16 (19,0%)	n. 19 (22,6%)
Sociali (giovani, anziani, giovani, ecc)	n. 49 (58,4%)	n. 11 (13,1%)	n. 24 (28,5%)
Lavoro-economia locale	n. 46 (54,8%)	n. 13 (15,4%)	n. 25 (29,8%)
Viabilità-Trasporti	n. 35 (41,7%)	n. 27 (32,1%)	n. 22 (26,2%)
Assistenza sanitaria	n. 35 (41,7%)	n. 24 (28,5%)	n. 25 (29,8%)
Microcriminalità	n. 35 (41,7%)	n. 24 (28,5%)	n. 25 (29,8%)
Scuola	n. 28 (33,3%)	n. 23 (27,4%)	n. 33 (39,3%)
Casa	n. 23 (27,4%)	n. 31 (36,9%)	n. 30 (35,7%)
Acqua - Fognature	n. 20 (23,8%)	n. 32 (38,1%)	n. 32 (38,1%)
Rifiuti	n. 19 (22,6%)	n. 33 (39,3%)	n. 32 (38,1%)

Altro:

Troppi edifici e autovetture	n. 1
Corse in moto	n. 2
Occupazione	n. 1
Rotatoria Portichetto su ex SS 35	n. 1

5. Quali sono secondo te, le attività più dannose per l'ambiente a Luisago ?

- Traffico	n. 70 (83,3%)
- Attività industriali/commerciali	n. 30 (35,7%)
- Mancanza di rispetto e consapevolezza ambientale della cittadinanza	n. 25 (29,8%)
- Gestione dei servizi (rifiuti, acquedotto, fognature,)	n. 9 (10,7%)
- <i>altro:</i>	
Troppi edifici	n. 3 (3,6%)
Centro di deposito e trattamento rifiuti di Via Livescia	n. 2 (2,4%)
Area ENEL di Via Briccole	n. 1 (1,2%)

6. Secondo te in passato si è costruito:

- troppo	n. 45 (53,6%)
- il giusto	n. 36 (42,9%)
- poco	n. 1 (1,2%)
- non risponde	n. 2 (2,3%)

7. Secondo te la popolazione di LUISAGO dovrebbe

- rimanere stabile	n. 45 (53,6%)
- crescere poco	n. 28 (33,3%)
- crescere molto	n. 7 (8,3%)
- non risponde	n. 4 (4,8%)

8. Indica se negli ultimi anni, le condizioni di questi servizi, a livello locale, sono migliorate, rimaste stabili o peggiorate.

(barrare una delle tre caselle):

	Migliorate	Stabili	Peggiorate	Non risponde
Arredo urbano-verde pubbl.	n. 44 (52,4%)	n. 13 (15,5%)	n. 15 (17,9%)	n. 12 (14,2%)
Rifiuti solidi urbani e pulizia	n. 41 (48,8%)	n. 27 (32,1%)	n. 6 (7,2%)	n. 10 (11,9%)
Assist. sanit. e socio-ass.	n. 33 (39,3%)	n. 34 (40,5%)	n. 7 (8,3%)	n. 10 (11,9%)
Scuola	n. 24 (28,6%)	n. 34 (40,5%)	n. 5 (5,9%)	n. 21 (25,0%)
Trasporti – Viabilità	n. 13 (15,5%)	n. 31 (36,9%)	n. 28 (33,3%)	n. 12 (14,3%)
Tempo libero e cultura	n. 5 (5,9%)	n. 40 (47,6%)	n. 22 (26,2%)	n. 17 (20,3%)
Acquedotto – Fognatura	n. 7 (8,3%)	n. 47 (55,9%)	n. 11 (13,1%)	n. 19 (22,7%)

9. In quale direzione si potrebbe sviluppare, secondo te, LUISAGO?

- Servizi alle persone e alle imprese	n. 60 (71,4%)
- Agricoltura	n. 30 (35,7%)
- Artigianato	n. 25 (29,8%)
- Commercio	n. 25 (29,8%)
- Edilizia pubblica	n. 20 (23,8%)
- Turismo	n. 11 (13,1%)
- Industria	n. 9 (10,7%)
- Edilizia privata	n. 4 (4,8%)
- Altro:	
attività ricreative e socioculturali	n. 2 (2,3%)
piste ciclabili	n. 1 (1,2%)
novità e aggregazione giovanile	n. 1 (1,2%)
occupazione giovanile	n. 1 (1,2%)
trasporti	n. 1 (1,2%)
recupero aree boschive	n. 1 (1,2%)
sottoservizi	n. 1 (1,2%)
nuovi esercizi commerciali	n. 1 (1,2%)

Obiettivi e azioni di Piano

1	Tutela e valorizzazione del patrimonio ambientale
2	Tutela e valorizzazione del paesaggio
3	Riqualificazione del tessuto urbano
4	Valorizzazione e integrazione del sistema dei servizi
5	Riorganizzazione del sistema di mobilità interna all'edificato
6	Verifica e aggiornamento del quadro normativo vigente

1 Tutela e valorizzazione del patrimonio ambientale

Il territorio comunale è ancora connotato da un buon livello di naturalità degli spazi liberi, sia nell'estrema porzione settentrionale sia nella parte meridionale, con presenze boschive di qualche interesse.

Le due porzioni territoriali rischiano però di isolarsi l'una rispetto all'altra, anche per effetto della cesura territoriale costituita dall'Autostrada A9 e dalla linea FNM Como Milano. Occorre quindi promuovere un'azione di riqualificazione e di integrazione dei diversi ambiti territoriali a valenza naturalistica, a cui sia associata una politica di contenimento dell'uso del suolo libero per fini edificatori, privilegiando il riutilizzo delle aree già edificate/edificabili o delle aree dismesse.

Partecipano a questo obiettivo anche le previsioni della pianificazione sovralocale, con particolare riferimento alle previsioni di Rete Ecologica Provinciale (PTCP della Provincia di Como).

In questo contesto l'agricoltura deve assumere un ruolo fondamentale di presidio del territorio naturale, soprattutto laddove essa sia ancora espressione di caratteri specifici della tradizione produttiva locale e del corretto rapporto con l'ambiente naturale.

Le possibili azioni del PGT in relazione a questo obiettivo sono le seguenti:

- tutelare le aree libere contenendo l'uso del suolo per fini edificabili, anche attraverso il riutilizzo delle aree già edificate/edificabili o delle aree dismesse;
- partecipare all'attuazione del progetto di rete ecologica provinciale, favorendo l'interconnessione naturale dei diversi ambiti territoriali (a settentrione e a meridione del tessuto urbano);
- tutelare l'attività agricola locale, soprattutto nelle componenti a più alto valore ecologico/ambientale o più alto radicamento territoriale;
- monitorare l'evoluzione sullo stato dell'ambiente e del territorio naturale;
- strutturare un sistema di fruizione delle aree libere e a vocazione ambientale del territorio comunale.

22

2 Tutela e valorizzazione del paesaggio

La tutela del paesaggio, pur operando in stretta relazione con le politiche di salvaguardia ambientale, travalica il contenuto meramente ambientale del Piano, partecipando alla valorizzazione e alla ricostruzione della memoria identitaria del territorio inteso nella sua accezione più ampia (ambiente naturale e tessuto antropico).

In tal senso entrano a far parte della connotazione paesaggistica non solo gli elementi riferibili alla componente ambientale (boschi, colture agricole, elementi del reticolo idrico, ecc...) o a quella puramente visuale (quadri paesaggistici o bellezze di insieme) del territorio, ma anche gli elementi introdotti nel corso del tempo dall'azione dell'uomo e che via via si sono sedimentati su di esso, come i manufatti rurali, le percorrenze poderali e forestali, gli edifici storici dei nuclei antichi, ecc.

Le possibili azioni del PGT in relazione a questo Obiettivo sono le seguenti:

- individuare e valorizzare gli elementi del paesaggio riferibili agli elementi di carattere naturalistico, a quelli di carattere visuale, a quelli di carattere storico o simbolico di natura identitario
- prestare attenzione ai residui elementi antropici con funzione paesaggistica, anche con l'ausilio di un'ideologia normativa per il riutilizzo e il recupero dei fabbricati e dei manufatti storici. A tal fine saranno considerati meritevoli di interesse sia le emergenze architettoniche (edifici religiosi o civili di pregio) sia gli edifici dei nuclei di antica formazione o gli edifici rurali tradizionali
- favorire la fruizione del paesaggio, sinergica alle possibili attività ricreative e di servizio insediabili e comunque funzionale alla riappropriazione dei significati locali del territorio
- attenuare e/o risolvere i conflitti generati dagli elementi detrattori (cave, aree dismesse a vario titolo, attività produttive, ecc...)

3 Riqualificazione del tessuto urbano

Il tessuto urbano costituisce il fulcro delle attività quotidiane della popolazione e delle attività economiche in genere.

Le esigenze di sviluppo territoriale devono correlarsi con la più generale esigenza di tutela della risorsa suolo e di contenimento dei processi di consumo. Ai fini dell'utilizzo ottimale della risorsa suolo e delle necessarie politiche di governo del territorio e di programmazione dello sviluppo territoriale, il PGT valuterà l'entità e la natura delle precedenti previsioni non attuate, valutando al contempo le opportunità di riconfigurazione di tali scelte o la necessità di delineare scenari di sviluppo e localizzazioni territoriali alternativi a quelli già vigenti.

Risulta allora opportuno che il Piano appronti politiche di valorizzazione delle porzioni già edificate e di utilizzo delle porzioni ancora libere solo se collocate in posizione opportuna rispetto al tessuto urbano o alla maglia infrastrutturale esistente, compattando la forma urbana ed evitando la diffusione generalizzata dei fenomeni insediativi. Un ruolo centrale sembra ricoprire il tema della connessione dei due nuclei di Portichetto e Luisago sia tra di loro sia con il sistema dei servizi pubblici, fortunatamente posizionato perlopiù in posizione baricentrica rispetto ai due nuclei insediativi. Il riutilizzo delle aree dismesse, la riqualificazione delle porzioni urbane limitrofe alla ex- Statale SS 35 e la riqualificazione del patrimonio storico, l'organizzazione del sistema di accesso ai servizi pubblici, del sistema di fruibilità e di percorrenza del tessuto antropico, costituiscono quindi gli elementi principali attorno ai quali approntare politiche di pianificazione urbana. All'interno delle opportunità offerte dalla riorganizzazione del tessuto urbano andranno considerate poi le scelte attivabili per la difesa delle utenze deboli (anziani, giovani coppie, ecc...) anche in termini insediativi, attraverso l'individuazione di possibili quote di edilizia convenzionata.

Le possibili azioni del PGT in relazione a questo Obiettivo sono le seguenti:

- a) contenere il consumo di suolo addensando la forma urbana
- b) valutare l'opportunità di individuare scenari alternativi di sviluppo territoriale e di ipotesi insediative in presenza di consistenti previsioni urbanistiche previgenti non attuate
- c) innalzare la qualità urbana, attraverso:
 - il recupero delle aree dismesse
 - la riqualificazione dei nuclei di antica formazione e degli edifici
 - la riqualificazione degli episodi insediativi a ridosso della ex- SS 35.
 - l'ottimizzazione del sistema viario e della sosta internamente all'edificato (con ampliamento del sistema della mobilità dolce)
 - l'ottimizzazione e l'ampliamento del sistema dei servizi urbani
- d) rispondere ai fabbisogni locali in termini di quantità insediabili e di funzioni e attività attivabili
- e) rispondere alla domanda espressa dalle utenze deboli (anziani, giovani coppie, ecc...) anche in termini insediativi (edilizia convenzionata)

4 Valorizzazione e integrazione del sistema dei servizi

La dotazione di servizi a scala comunale garantisce la copertura dei servizi di base (istruzione, ricreazione e svago, amministrazione pubblica, assistenza socio sanitaria e elementare).

Le ipotesi insediative e di sviluppo dovranno confrontarsi con l'offerta disponibile di servizi di base, al fine di non configurare scenari di sviluppo squilibrati rispetto alla sostanziale situazione di equilibrio attuale.

Le ipotesi di incremento di popolazione dovranno quindi essere rapportate al limite dimensionale consentito dall'attuale offerta di servizi.

Saranno indagate le necessità in termini di nuove strutture da attivare o di riqualificazione di quelle esistenti, considerando anche modalità e azioni per migliorare l'accessibilità dei servizi esistenti (riorganizzazione del sistema di accesso e sosta, ipotesi di nuove localizzazioni maggiormente fruibili da una più vasta domanda locale).

La politica dei servizi sarà pertanto integrata con le politiche per la corretta configurazione del sistema della sosta urbana, analizzando e risolvendo le criticità puntuali eventualmente riscontrate.

All'interno del disegno più generale di riqualificazione del tessuto urbano saranno considerate le opportunità offerte per il potenziamento del ruolo connettivo e fruitivo delle aree di verde attrezzato in ambito urbano.

Le possibili azioni del PGT in relazione a questo Obiettivo sono le seguenti:

- a) formulazione di ipotesi insediative e di sviluppo del PGT rapportate al limite dimensionale consentito dall'attuale offerta di servizi
- b) elaborazione di un disegno di interconnessione delle strutture dei servizi agevolando l'accesso dell'utenza debole (bambini e anziani) anche attraverso la mobilità dolce (ciclopedonale)
- c) risolvere le criticità delle strutture esistenti (di carattere dimensionale, localizzative o manutentive)
- d) individuare ipotesi insediative per le nuove strutture pubbliche eventualmente attivabili (aree a parcheggio, aree a verde attrezzato, strutture di relazione)

5 Riorganizzazione del sistema di mobilità interna all'edificato

I temi legati alla mobilità sono perlopiù riferibili a quelli derivanti da criticità localizzate di accessibilità, viabilità e sosta determinate da specifici generatori di traffico (stazione ferroviaria, servizi pubblici e privati, attività commerciali, ecc...) o da limiti prestazionali della rete.

Gli interventi, probabilmente, possono porsi come semplici azioni di riqualificazione di temi puntuali e localizzati sull'attuale rete della mobilità.

L'individuazione di una struttura portante e diffusa della mobilità dolce, connessa ad una possibile ridefinizione della circolazione veicolare negli ambiti centrali, possono costituire un ulteriore elemento di riqualificazione del territorio.

Nella porzione nord/ovest del Comune le azioni di riqualificazione o potenziamento della rete della mobilità saranno individuate in stretto raccordo con le opzioni di sviluppo insediativo individuate nell'area dal PGT.

Lungo l'asse di attraversamento est/ovest del territorio comunale, costituito da via de Gasperi, andranno valutate le opportunità di riqualificazione dei nodi, con individuazione di eventuali modalità di regolamentazione delle intersezioni (rotatorie, ecc...)

Le possibili azioni del PGT in relazione a questo Obiettivo sono le seguenti:

- a) individuare e risolvere i temi legati all'accessibilità e alla sosta nei pressi dei principali generatori di traffico urbani
- b) individuare un sistema portante della ciclopeditività comunale, con risoluzione anche delle possibili interferenze (attraversamenti e/o contiguità) con le altre principali infrastrutture di mobilità (viabilità autostradale, statale e provinciale, ferrovia, ecc..).
- c) individuare gli ulteriori interventi possibili per la fluidificazione del traffico sul tratto urbano della ex SS 35
- d) valutare le necessità di riorganizzazione viaria della porzione nord/ovest del Comune in rapporto alle scelte localizzative che saranno individuate dal PGT.
- e) valutare le opportunità di riqualificazione dell'asta di via De Gasperi, con individuazione di eventuali interventi di regolamentazione delle intersezioni (rotatorie, ecc...)

6 Verifica e aggiornamento del quadro normativo vigente

La redazione del PGT costituisce l'occasione per adeguare l'impianto normativo dello strumento urbanistico comunale all'assetto normativo sovraordinato (statale e regionale).

Esso costituisce però anche il momento ideale per riformulare le regole insediative consolidate che abbiano denotato, nel periodo di applicazione, elementi di criticità.

All'interno di questo quadro potranno essere riformulate anche le capacità edificatorie di alcuni contesti territoriali laddove l'analisi urbanistica, territoriale e morfologica, ne individui la necessità o le opportunità.

Le possibili azioni del PGT in relazione a questo Obiettivo sono le seguenti:

- a) adeguamento normativo del PGT all'assetto legislativo sovraordinato
- b) verifica delle normative vigenti per l'eliminazione di eventuali criticità applicative emerse nel passato
- c) verifica e riformulazione di eventuali indici urbanistici laddove evidenziato da valutazioni urbanistiche, territoriali o morfologiche sull'esistente

Progetto di Piano

Il Documento di Piano costituisce il momento strategico delle scelte di pianificazione a cui poi si riferiscono i contenuti operativi del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi.

Va sottolineato però che la definizione di un piano strategico con un orizzonte temporale di breve medio termine, come si configura il DdP nell'accezione della LR 12/2005, può risultare non sufficiente per definire un quadro strutturale del territorio che necessita di tempi di attuazione e di linee di intervento di più ampio respiro.

Nella stesura del Documento di Piano si è ritenuto pertanto opportuno delineare uno strumento di indirizzo in grado di definire le linee strategiche non solo di breve ma anche di medio e lungo termine. Tale strumento realizzato sulla scorta degli obiettivi strategici dell'Amministrazione ha come riferimento un quadro di area vasta e rappresenta anche uno strumento utile per un confronto con tutti gli attori locali.

Rispondendo agli obiettivi fissati nelle fasi iniziali il DdP configura scenari di valorizzazione urbana, ambientale e delle specificità locali più che a scenari tipici e ricorrenti degli ultimi anni, ove lo sviluppo territoriale era inteso prevalentemente come fenomeno intensivo di uso e consumo del suolo.

La tavola A.3.1 del DdP descrive il quadro degli interventi coerente con gli scenari e obiettivi individuati, dove la ricucitura del sistema paesistico e ambientale, la riqualificazione dell'assetto urbano, il potenziamento del sistema dei servizi e gli interventi di razionalizzazione viaria, sono le azioni portanti del Piano.



Tavola A.3.1 del DdP – Indicazioni di Piano

Si possono così descrivere gli elementi strutturali del Piano:

Sistema ambientale

Il sistema ambientale viene interpretato dal Documento di piano non solo sulla base della sua consistenza fisica o ambientale (ampiamente conosciuta e ricostruita dalle analisi di piano) ma anche in base al ruolo strategico che tale sistema può assumere.

Esso svolge tre ruoli che vengono riconosciuti come fondamentali:

- 1) costituisce l'elemento regolatore del sistema ecologico, con tutte le sue valenze naturalistiche.
- 2) svolge un ruolo fondamentale dal punto di vista paesaggistico.
- 3) è il supporto per lo svolgimento delle attività agricole, che sono il presidio dell'ambiente naturale e che consentono di perpetuare le forme del paesaggio valorizzando cultura e territorio locale.

Il PGT pone al centro delle proprie scelte la **continuità del sistema ambientale**, riconnettendo le diverse parti che lo costituiscono, quale elemento essenziale dell'equilibrio ecologico locale. Ciò tanto più alla luce del consistente consumo di suolo libero indotto dalle previsioni di sviluppo del sistema infrastrutturale locale, che costituisce il più grosso elemento di erosione e frammentazione ambientale presente sul territorio comunale. Lo strumento di base per questa azione è la tavola A.3.2 – *Carta della Rete Ecologica Comunale e dei sistemi verdi* - che individua gli elementi portanti del sistema ambientale e le direttrici di connessione.

L'azione di riconnessione ambientale è favorita dalla contestuale assenza di nuove direttrici di sviluppo, con il contenimento di tutte le previsioni del PGT all'interno delle aree individuate come edificabili del PRG. Una parte delle aree precedentemente destinate a funzione urbana (aree a standard) vengono inoltre ricondotte all'interno della rete ecologica provinciale, al fine di consolidare l'azione di contenimento del consumo di suolo.

L'unica eccezione a tale quadro è costituito da un'area di trasformazione (TR3) che costituisce di fatto un semplice completamento urbano. Ne conseguono azioni opportunamente declinate dal Piano delle Regole e dal Piano dei Servizi che consentono di perseguire i risultati delineati;

A supporto di questa azione sono chiamate anche le aree agricole strategiche di cui all'art.18 comma 2) lett.c della LR 12/05. La tavola A.3.4 – *Individuazione delle aree agricole strategiche* –contiene la proposta comunale di individuazione di queste aree, tendente a ricostruire anche in questo caso una continuità, laddove possibile, del tessuto agrario locale. Di fatto l'individuazione delle aree agricole strategiche corrisponde a quella del REP, con esclusione delle aree boschive.

La **valorizzazione paesaggistica** costituisce l'altro elemento fondamentale di azione PGT sul sistema ambientale. Essa parte dal presupposto che l'azione di piano debba riguardare non solo gli elementi del sistema ambientale ma anche le parti del tessuto urbano importanti per la qualificazione complessiva del territorio (centro storico, porzioni di città pubblica, caratteri dello sviluppo di specifiche porzioni urbane, ristrutturazione urbanistica delle aree dismesse o degradate, ecc...) e i caratteri dei singoli interventi di trasformazione (urbanistica od edilizia) del territorio. Per questo ultimo aspetto lo strumento operativo del PGT è la tavola A.3.3 – *Carta della sensibilità paesaggistica* – che consente di controllare le trasformazioni edilizie e urbanistiche del territorio.

Sistema infrastrutturale

Il PGT recepisce i programmi sovraordinati (Pedemontana) e le ipotesi di intervento intercomunale (tangenziale nord di Cassina e riqualificazione della SS35 nel tratto Portichetto Grandate) già riepilogati e descritti nel quadro conoscitivo.

Le ulteriori azioni di piano sono quindi limitate e di dettaglio, per lo più volte a garantire più elevati livelli di sicurezza della viabilità urbana.

Coerentemente con le esigenze di efficienza complessiva del sistema della mobilità e con quanto delineato dagli indirizzi generali e specifici dettati dal PTCP, il PGT conferma il ruolo centrale della stazione FNM e del sistema di interscambio ferro/gomma locale.

Il PGT struttura poi un sistema ciclopedonale interconnesso di fruizione urbana e ambientale.

Sistema insediativo

Le previsioni insediative del PGT sono contenute all'interno degli ambiti edificabili o edificati del precedente PRG. Negli sporadici casi in cui ciò non avviene (ambito TR3) le nuove aree consumate sono abbondantemente compensate dal conferimento alla rete ecologica di nuove e più consistenti aree a precedente destinazione urbana. Il saldo, positivo, delle aree urbane conferite alla rete ecologica rispetto alle aree naturali consumate è infatti pari a 5,92 ha.

L'azione del PGT è orientata alla valorizzazione delle potenzialità esistenti, come la riqualificazione del patrimonio storico, la riqualificazione e il recupero degli episodi di dismissione e sottoutilizzo presenti, la valorizzazione delle presenze ambientali o paesistiche presenti all'interno dell'urbanizzato, la costruzione di un sistema del verde urbano (laddove possibile) connesso con il sistema ambientale, la rimozione degli elementi di degrado .

Ciò avviene attraverso:

- la valorizzazione dei nuclei storici.
- la ridefinizione delle modalità d'uso e di intervento sul patrimonio edilizio esistente o delle residue aree libere, al duplice fine di rispondere ai fabbisogni insorgenti (di abitazione, di servizi, di riqualificazione delle attività economiche) e di valorizzazione, anche ambientale, del nucleo urbano. Ciò anche attraverso la rimodulazione degli indici edilizi delle porzioni troppo dense, al fine di perseguire livelli di qualità paesistica dell'urbano maggiormente coerenti con il contesto e con gli obiettivi di valorizzazione del paesaggio urbano prefissati ;
- la rimodulazione delle principali scelte del precedente PRG rimaste inattuato, anche attraverso la ridefinizione dei criteri attuativi previgenti;
- l'individuazione, la salvaguardia o la strutturazione degli elementi (pubblici o privati) del verde urbano di valenza ecologica o paesistica;
- il potenziamento del sistema dei servizi pubblici (nuovo parco pubblico di Luisago con annesso centro di relazione, parcheggio pubblico di servizio all'asilo di P.za Libertà, zona orti pubblici, Piazza Mercato utilizzabile anche per manifestazioni temporanee, ridefinizione del ruolo urbano dell'area pubblica di Portichetto), con individuazione degli elementi della città pubblica di prossimità (parco pubblico e centro di aggregazione di Luisago, area gioco di Luisago) utili a sostenere il sistema di relazione locale.

Le previsioni insediative del PGT risultano coerenti con quanto delineato. Infatti:

- il saldo delle aree precedentemente ad uso urbano conferite alla **rete ecologica** è pari a **+ 5,02ha** pur in presenza di un limitato consumo di suolo generato dall'area di trasformazione TR3;
- gli altri ambiti di trasformazione individuati (ai sensi dell'art.8 della LR.12/05) sono interni al tessuto urbano esistente e si prefiggono di risolvere puntuali situazioni di dismissione o sottoutilizzo rilevate dall'analisi;

- gli abitanti teorici insediabili vengono contenuti a **3.018 abitanti, con incremento decennale di 279 unità**, nettamente inferiore allo sviluppo demografico stimato nell'apposito paragrafo del quadro conoscitivo;
- la **dotazione procapite di servizi** viene elevata **oltre i 20 mq/ab**, prefigurando reali modalità attuative.

Il PGT delinea pertanto un quadro progettuale in cui gli elementi di riqualificazione urbana costituiscono uno degli elementi di fondo del piano.

Le azioni di controllo e monitoraggio del Piano, previste dalla LR 12/05, consentiranno comunque di definire, all'interno di un quadro di riferimento ormai consolidato, eventuali correzioni da apportare alle strategie e degli scenari individuati anche durante il periodo di gestione del piano.



Tavola A.3.2 del Documento di Piano – Carta della Rete ecologica comunale e dei sistemi verdi.

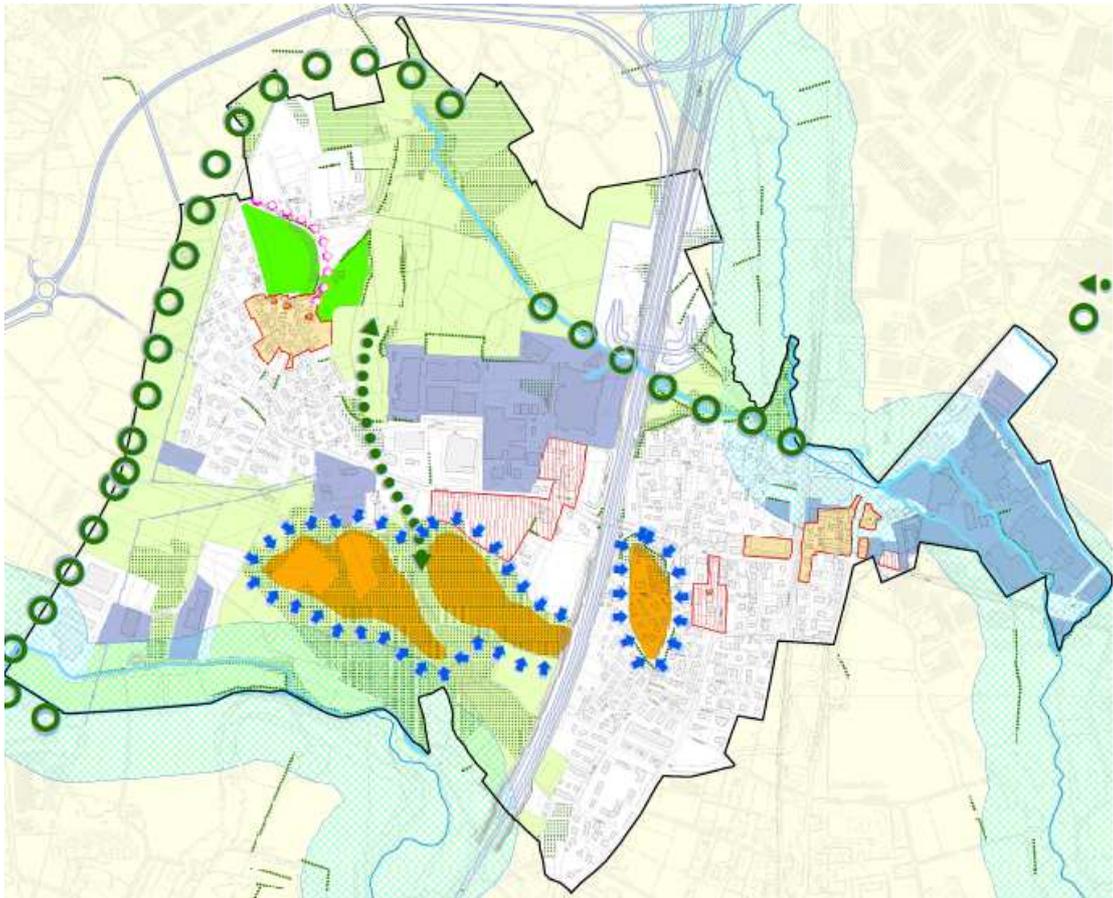


Tavola A.2.5 del Documento di Piano – Carta del Paesaggio

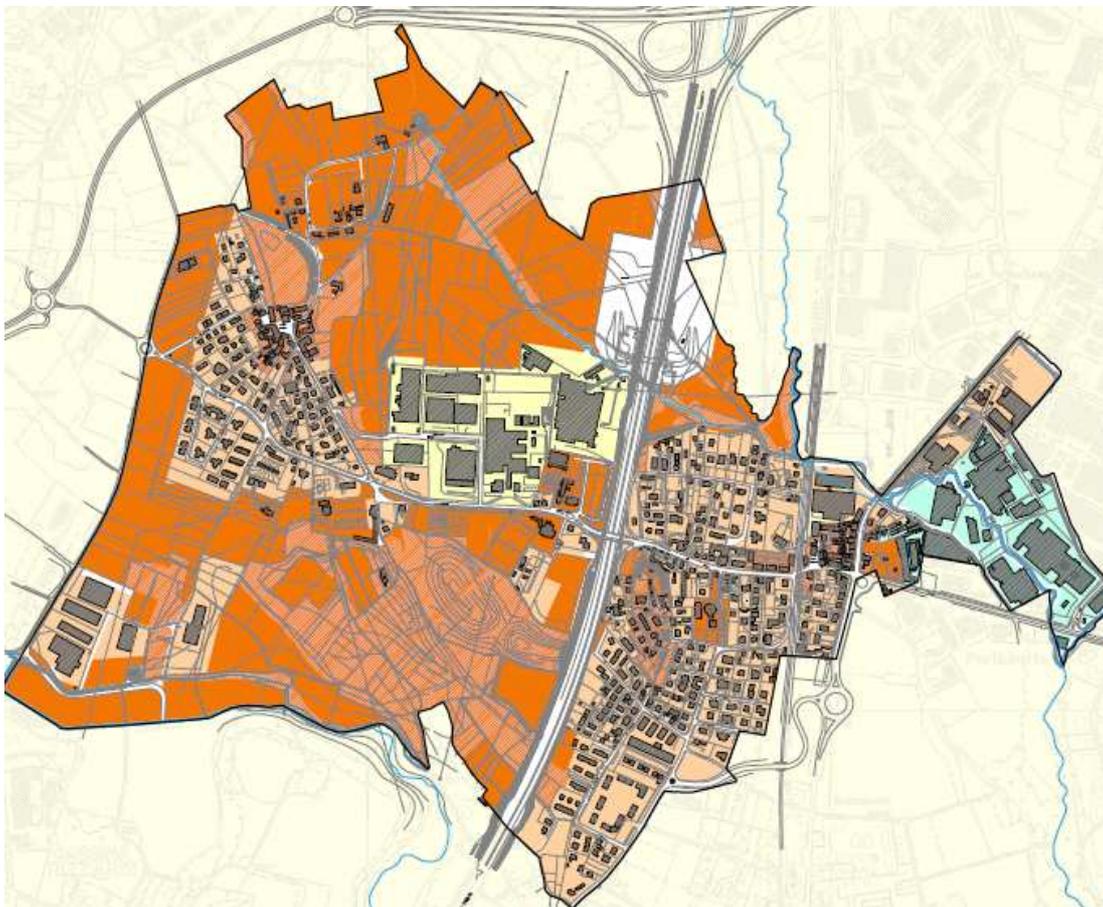
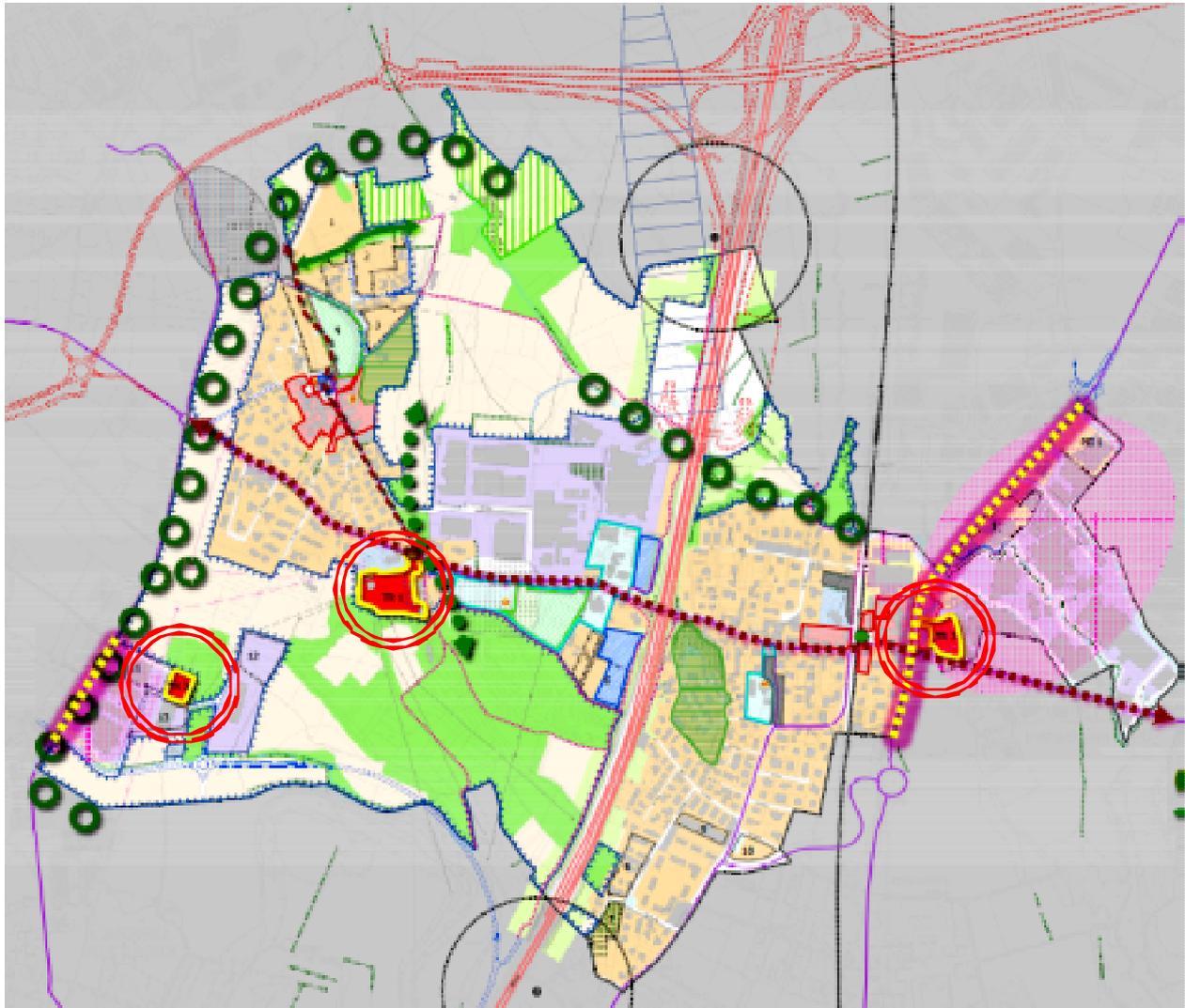


Tavola A.3.3 del Documento di Piano – Carta della sensibilità paesistica

Ambiti di Trasformazione

Come già anticipato il DdP individua tre ambiti di trasformazione (TR1, TR2 e TR3) ai sensi dell'art. 8 della LR 12/05. Nel seguito vengono descritti i principali obiettivi, contenuti ed azioni attese con la trasformazione di tali ambiti e le relative valutazioni di carattere ambientale.



Evidenziazione (cerchi rossi) degli ambiti di trasformazione del DdP

Ambito di trasformazione TR1



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



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

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

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.

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.

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

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)	lf risultante (mq/mq) o (mc/mc) (2)	h.max
TR1	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
TOTALI				3.760,00 mq	4.500,00 mq(2)	3.000,00 mq(3)	6.580,00 mc(2)		

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

TR1 – VALUTAZIONE SINTETICA

Il PGT consente l'insediamento residenziale e polifunzionale (con al massimo 3.000 mq di superfici di vendita commerciale in almeno due distinte MSV, ciascuna dotata di servizi e parcheggi esclusivi).

L'area **TR1** è situata all'incrocio tra la Strada Provinciale 28 e via Briccole (continuazione di via Alighieri).

Se, quindi, la posizione è ideale per la localizzazione delle funzioni proposte, con una accessibilità ottimale, problemi potrebbero essere portati dal traffico veicolare generato da tali insediamenti.

La viabilità proposta e la realizzazione della rotonda posizionata all'incrocio suddetto (leggermente spostato ad ovest) dovrebbero permettere il soddisfacimento delle nuove esigenze e la risoluzione dei problemi generati dall'incrocio attuale.

Non sussistono particolari problemi di carattere ambientale, se non la presenza della rete di elettrodotti, con i vincoli specifici da rispettare.

L'area è già massimamente impermeabilizzata, con una presenza residua boschiva al centro.

Ambito di trasformazione TR2



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



Le aree interessate dall'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.

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.

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 TR1 sono descritti dal seguente schema grafico e dalla successiva tabella di quantificazione.

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.

TR2 – VALUTAZIONE SINTETICA

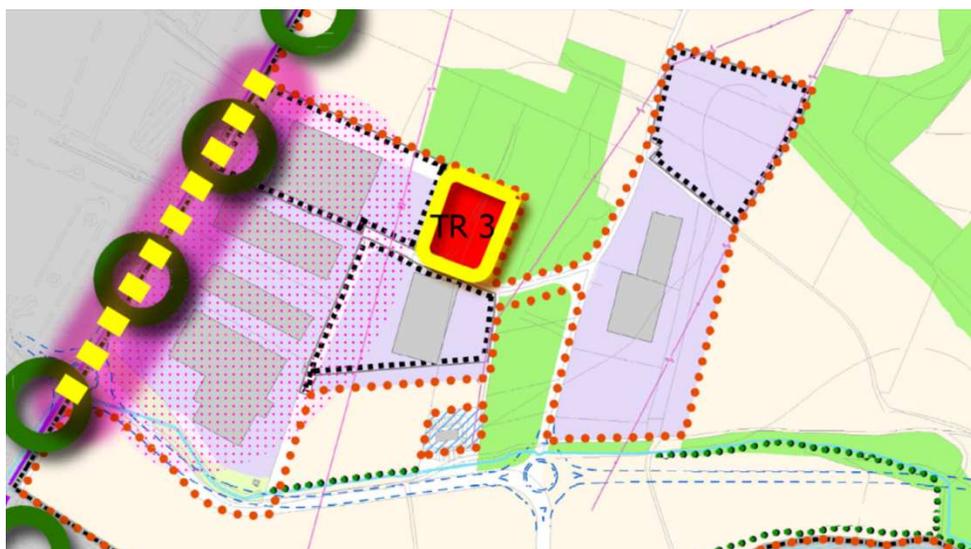
L'ambito è posizionato tra la ex SS35 e via Gorizia (SP28) a Portichetto.

L'area in parte è adibita a parcheggio sterrato e in parte è utilizzata per manifestazioni temporanee e area a verde attrezzato gioco bimbi.

Non sussistono problemi di carattere ambientale, tranne la vicinanza degli edifici produttivi che possono entrare in contrasto con la funzione ricettiva.

Gli insediamenti commerciali possono ingenerare flussi veicolari gravanti sulla viabilità primaria.

Ambito di trasformazione TR3



Stralcio grafico della tavola A.3.1 del Documento di Piano con individuazione dell'ambito 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. 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				
TOTALI				1.750,00 mq (2)	1.750,00 mq (2)	0,50 mq/mq					

TR3 – VALUTAZIONE SINTETICA

L'intervento è destinato ad un ampliamento delle attività produttive già insediate nel polo produttivo a confine con Cassina Rizzardi. Non sussistono interferenze con insediamenti residenziali. La viabilità interna permette di separare i flussi veicolari rispetto alla nuova viabilità prevista al confine con Cassina Rizzardi. Sussiste consumo di suolo e impermeabilizzazione dello stesso. Sussiste consumo di area boschiva: viene infatti ad essere intaccata una vasta area boschiva alle spalle dell'area produttiva esistente. L'intervento comporta un decremento della dotazione naturale complessiva del territorio comunale

Monitoraggio

Il **monitoraggio** di un piano ha come finalità principale di misurare l'efficacia degli obiettivi al fine di proporre azioni correttive, e permettere quindi ai decisori di adeguarlo in tempo reale alle dinamiche di evoluzione del territorio. In una logica di piano-processo il monitoraggio è la base informativa necessaria per un piano che sia in grado di anticipare e governare le trasformazioni, piuttosto che adeguarsi a posteriori. **Il piano, giunto a conclusione del suo iter procedurale, deve essere sottoposto ad un monitoraggio che ne permetta una valutazione in corso di attuazione**, sulla base della quale siano possibili gli opportuni interventi correttivi.

Si propone di aprire una discussione tra parti politiche, tecnici e cittadinanza, al fine di definire target a breve e lungo termine per le azioni di pianificazione urbanistica. L'utilizzo di target e la discussione sul loro raggiungimento può divenire un utile strumento di "monitoraggio partecipato", con forum urbani annuali che uniscano la partecipazione in modo continuo al processo di VAS e al suo monitoraggio. Ad approvazione avvenuta del PGT quindi, si suggerisce di coinvolgere in un processo partecipativo apposito i vari soggetti per la definizione di target quantitativi e temporali

suolo e sottosuolo

Superficie urbanizzata (Kmq)
Incidenza superficie urbanizzata (%)
Superficie impermeabilizzata (kmq)
Superfici aree a rischio di compromissione e degrado (Kmq)
Verde urbano pro capite (kmq/ab)
Superficie agricola totale (kmq)
Superficie agricola utilizzata (Kmq)

acque

Stato Ecologico dei Corsi d'Acqua – SECA
Stato Chimico delle Acque Sotterranee – SCAS
Carico organico potenziale (AE)
Copertura rete duale di fognatura (%)
Consumo idrico pro capite (mc/ab*anno)
Disponibilità di acqua potabile sul territorio pro capite (mc/ab*anno) (sorgenti e pozzi)

aria

Concentrazione media mensile di PM10, O3, NO2, CO, SO2 ($\mu\text{g}/\text{mc}$)
Concentrazione media stagionale di PM10, O3, NO2, CO, SO2 ($\mu\text{g}/\text{mc}$)
Superamento dei livelli di attenzione e di allarme per PM10, O3, NO2, CO, SO2 (n.)

natura e aree verdi

- Superficie aree a bosco (%)
- Incidenza aree protette (%)
- Superficie aree naturali (%)
- Impermeabilizzazione del suolo (%)
- Verde pubblico pro capite (mq/ab)
- Verde attrezzato pro capite (mq/ab)
- Verde privato pro capite (mq/ab)

energia

- Consumo di energia pro capite (KWh/ab)
- Consumo di energia per settore (%)
- Produzione di energia da fonti rinnovabili (KWh)
- Classificazione energetica del patrimonio edilizio pubblico (%)

clima acustico

- Incidenza superficie classificata in zone 4-5-6 (%)
- Popolazione esposta, da mappatura acustica (ab.)
- Stato di attuazione dei piani di risanamento acustico

mobilità

- viabilità carrai (km totali e procapite)
- viabilità ciclabile (km totali e procapite)
- viabilità pedonale (km totali e procapite)
- offerta di sosta per tipologia (libera, disco, pagamento, riservata)
- numero incidenti anno

rifiuti

- Produzione di rifiuti urbani (t)
- Produzione di rifiuti urbani procapite (kg(ab))
- Incidenza della raccolta differenziata per frazione merceologica (%)