



COMUNE DI

Luisago

PROVINCIA DI COMO



Variante Ambito ATR2 DdP

S.P. 35 Dei Giovi - Via Risorgimento /S.P. 28 Via Gorizia - Loc. Portichetto

Miglior precisazione previsione Piano dei Servizi

VARIANTE URBANISTICA

Elaborato A012 - DOCUMENTO DI PIANO
Quadro progettuale - relazione
stralcio elaborato vigente

adozione delibera C. C. n° del .2023
approvazione delibera C. C. n° del .2023

il tecnico

geom. Sergio Bassani

il tecnico

dott. arch. Marielena SgROI

la proprietà

Sig. Giorgio Messina

GEOM. SERGIO BASSANI
VIA PASQUALE PAOLI Nr.25 - 22100 COMO (CO)
TEL.: 031-520525 e-mail: geom.bassani@gmail.com

ARCH. MARIELENA SGROI
VIA C. BATTISTI Nr.19 - 22045 LAMBRUGO (CO)
TEL.: 031-3590232 e-mail: elena@studiosgROI.it

Tutta la documentazione: parti scritte, fotografie, planimetrie e relative simbologie utilizzate sono coperte da copyright da parte degli autori estensori del progetto.
Il loro utilizzo anche parziale è vietato fatta salva espressa autorizzazione scritta da richiedere agli autori

PGT

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

COMUNE DI LUISAGO

PROVINCIA DI COMO



DOCUMENTO DI PIANO

QUADRO PROGETTUALE – RELAZIONE

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

Ottobre 2013

INDICE

1 - LA FORMAZIONE DEL PIANO.....	3
2 - IL PROCESSO PARTECIPATO E LE ISTANZE DEI CITTADINI.....	4
2.1 - SUGGERIMENTI E PROPOSTE PRELIMINARI (ISTANZE) DEI CITTADINI.....	4
3 - OBIETTIVI DELLA PIANIFICAZIONE LOCALE E RACCORDO CON GLI OBIETTIVI DELLA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA.....	7
31 1 - OBIETTIVI E AZIONI DEL DDP.....	7
32 2 - GLI OBIETTIVI DELLA PROGRAMMAZIONE SOVRAORDINATA.....	10
4 - QUADRO INTERPRETATIVO.....	11
41 1 - QUADRO INTERPRETATIVO E STRATEGICO – CRITICITA’ E POTENZIALITA’.....	11
411 1 Opportunità e criticità del sistema ambientale e paesistico.....	11
412 2 Opportunità e criticità del sistema infrastrutturale.....	13
413 3 Opportunità e criticità del sistema insediativo.....	14
42 2 LE ALTERNATIVE DI PIANO.....	18
421 1 Alternative disponibili e ipotesi di piano.....	18
5 - IL PROGETTO DI PIANO.....	20
51 1 - INQUADRAMENTO GENERALE E SINTESI DEI CONTENUTI.....	20
52 2 - QUADRO PROGETTUALE - IL SISTEMA PAESISTICO AMBIENTALE.....	24
521 1 La componente ambientale.....	24
522 2 La componente paesistica.....	28
53 3 - QUADRO PROGETTUALE – IL SISTEMA INFRASTRUTTURALE.....	31
531 1 Azioni di piano per il sistema viabilistico.....	31
54 4 - QUADRO PROGETTUALE – IL SISTEMA INSEDIATIVO.....	34
55 5 - QUADRO PROGETTUALE - STRATEGIE DI SVILUPPO DEL SISTEMA COMMERCIALE.....	38
56 6 - QUADRO PROGETTUALE - ATTUAZIONE DEL PGT – COMPARTI REGOLATI DAL PIANO DELLE REGOLE E AMBITI DI TRASFORMAZIONE.....	40
561 1 Comparti residenziali regolati dal Piano delle regole.....	40
562 2 Comparti produttivi o polifunzionali regolati dal Piano delle Regole.....	41

563	3 - Ambiti di trasformazione ai sensi della LR 12/05	43
57	7 LE VERIFICHE DI COMPATIBILITA' CON IL PTCP.....	51
571	1.....La sostenibilità ambientale in relazione al consumo di suolo di cui all'art. 38 del PTCP	51
572	2.....Aree agricole strategiche	55
58	8 VERIFICA DI COMPATIBILITA' E COERENZA CON IL PTR.....	56
6	- QUANTIFICAZIONE DELLE PREVISIONI DI PIANO	62
61	1 Stima della capacità insediativa residenziale del PGT	62
62	2 Dotazione di servizi alla persona	65
63	3 Ulteriori elementi di quantificazione	66



5.6.3.1 - Ambito di trasformazione TR2

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

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



Le aree interessate dall'ambito di trasformazione TR2

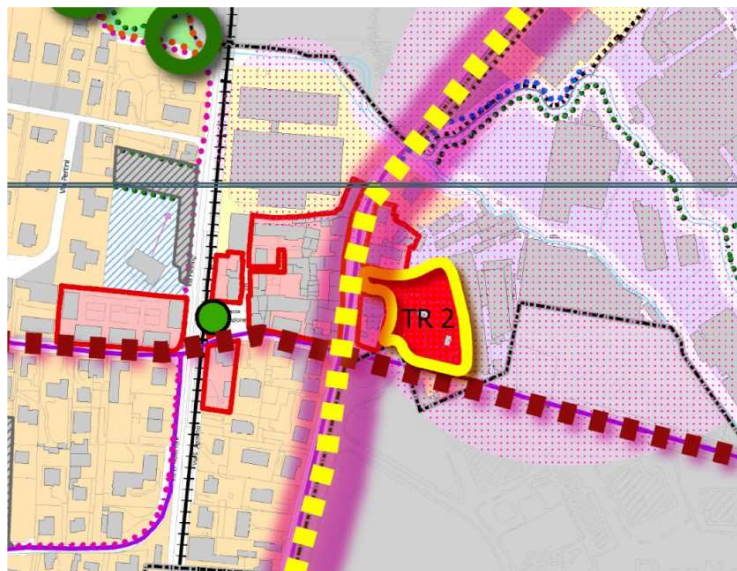


Vista aerea del comparto TR2

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

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

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



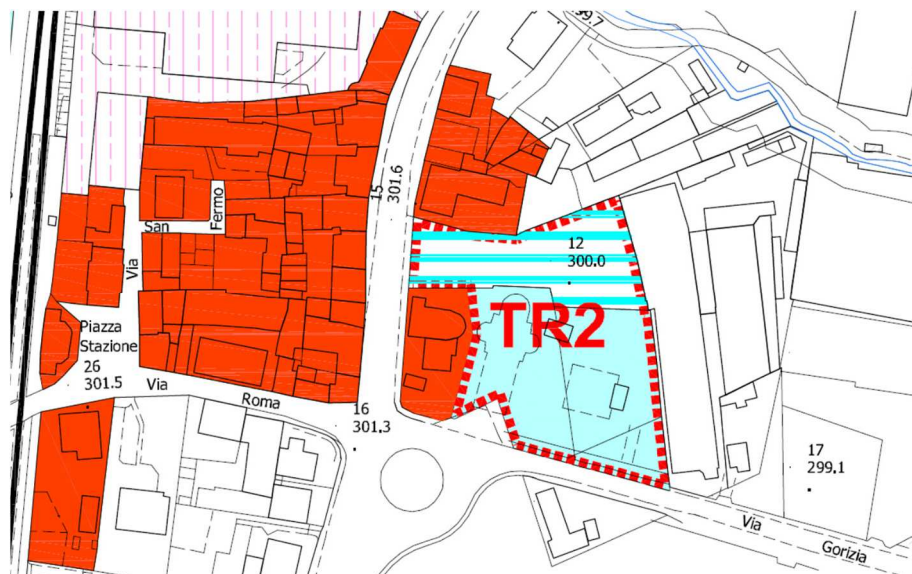
Stralcio grafico della tavola A.3.1 del Documento di Piano con individuazione dell'ambito TR2

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

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

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

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



Schema grafico indicativo dell'impianto urbanistico dell'ambito TR2

AMBITO DI TRASFORMAZIONE TR2							
ID	DESTINAZIONI	Superficie territoriale	Superficie fondiaria	Superficie coperta ammessa	S.l.p. ammessa	I.f. risultante (mq/mq)	h.max
TR 2	RICETTIVO, TERZIARIO, ARTIGIANATO DI SERVIZIO, COMMERCIO ENTRO LIMITI DIMENSIONALI PREFISSATI	5.550,00 mq	1.980,00 mq (1)	500,00 mq (2)	1.500,00 mq (2)	0,76 mq/mq	11,50 m
TOTALI				500,00 mq (2)	1.500,00 mq (2)	0,76 mq/mq	

L'attuazione degli interventi può avvenire con strumento di urbanistica negoziata (PII o altro PA) e deve garantire la riconfigurazione dello spazio pubblico, previa demolizione dello scheletro edilizio presente e la realizzazione di una struttura coperta al servizio delle manifestazioni temporanee per una superficie coperta di almeno 200 mq.
L'attuazione deve prevedere la realizzazione di un sistema di permeabilità pedonale tra SS35 e SP28

NOTE:

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

Tabella di quantificazione dell'Ambito TR2 modificata a seguito di controdeduzione alle osservazioni

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.