



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 VARIANTE

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

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 v

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
3.1 1 - OBIETTIVI E AZIONI DEL DDP.....	7
3.2 2 - GLI OBIETTIVI DELLA PROGRAMMAZIONE SOVRAORDINATA	10
4 - QUADRO INTERPRETATIVO.....	11
4.1 1 - QUADRO INTERPRETATIVO E STRATEGICO – CRITICITA’ E POTENZIALITA’	11
4.1.1 1 Opportunità e criticità del sistema ambientale e paesistico	11
4.1.2 2 Opportunità e criticità del sistema infrastrutturale	13
4.1.3 3 Opportunità e criticità del sistema insediativo	14
4.2 2 LE ALTERNATIVE DI PIANO	18
4.2.1 1 Alternative disponibili e ipotesi di piano	18
5 - IL PROGETTO DI PIANO.....	20
5.1 1 - INQUADRAMENTO GENERALE E SINTESI DEI CONTENUTI.....	20
5.2 2 - QUADRO PROGETTUALE - IL SISTEMA PAESISTICO AMBIENTALE.....	24
5.2.1 1 La componente ambientale	24
5.2.2 2 La componente paesistica.....	28
5.3 3 - QUADRO PROGETTUALE – IL SISTEMA INFRASTRUTTURALE	31
5.3.1 1 Azioni di piano per il sistema viabilistico	31
5.4 4 - QUADRO PROGETTUALE – IL SISTEMA INSEDIATIVO	34
5.5 5 - QUADRO PROGETTUALE - STRATEGIE DI SVILUPPO DEL SISTEMA COMMERCIALE.....	38
5.6 6 - QUADRO PROGETTUALE - ATTUAZIONE DEL PGT – COMPARTI REGOLATI DAL PIANO DELLE REGOLE E AMBITI DI TRASFORMAZIONE.....	40
5.6.1 1 Comparti residenziali regolati dal Piano delle regole.....	40
5.6.2 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
3		Ulteriori elementi di quantifi	

abc: testo oggetto di variante

5.6.3.1 - Ambito di trasformazione **ATR 2a / ATR 2b**

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 **ATR 2a / ATR 2b**



Vista aerea del comparto **ATR 2a / ATR 2b**

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 e commerciali, **queste ultime eccedenti il commercio di vicinato.**

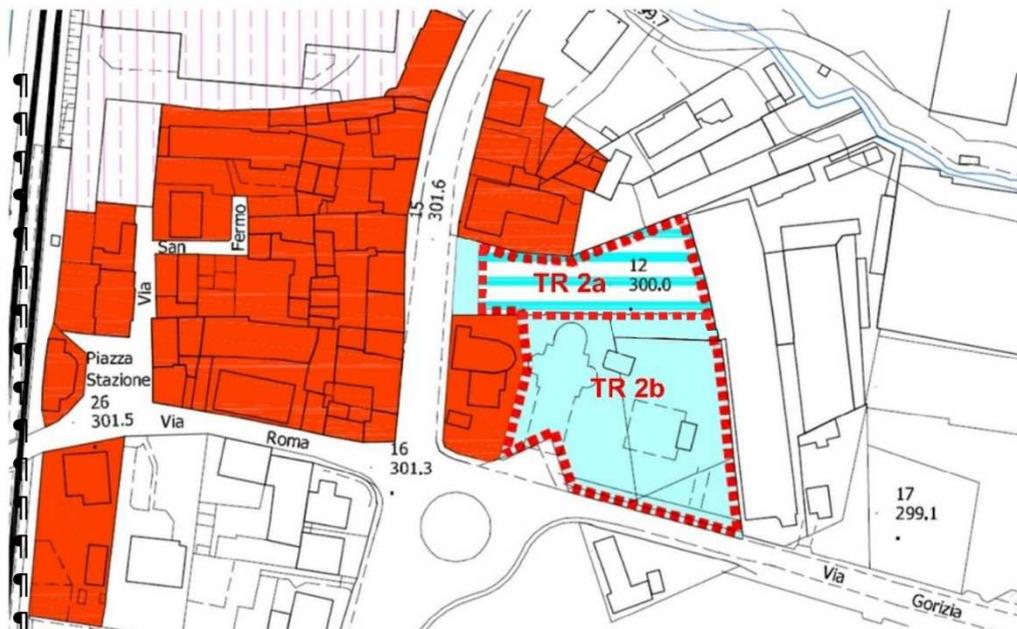


Stralcio grafico della tavola A.3.1 del Documento di Piano con individuazione dell'ambito TR2

Il **presente ambito di trasformazione** prevede l'insediamento di **900 mq di s.l.p.**, distribuita su **massimo quattro piani fuori terra** (superficie coperta massima **300 mq**) **con la possibilità di insediamento di destinazioni residenziali, commerciali (nel limite massimo del solo commercio di vicinato), artigianali di servizio, direzionali e turistico ricettive**, tutte dotate di servizi e parcheggi esclusivi.

I limiti dimensionali delle superfici di vendita ammesse per i beni o prodotti ingombranti, inamovibili ed a consegna differita, sono quelli previsti dalla DGR 5054/2007, nella quale si considera la superficie di vendita, in via convenzionale, ossia in misura pari ad 1/8 della S.V. effettiva.

I principali elementi dimensionali e di impianto urbanistico degli **ambiti ATR 2a** e **ATR 2b** sono descritti dal seguente schema grafico e dalla successiva tabella di quantificazione.



Schema grafico indicativo dell'impianto urbanistico dell'ambito **ATR 2a** e **ATR 2b**

AMBITO DI TRASFORMAZIONE ATR 2a							
ID DDP	DESTINAZIONI	Superficie territoriale	Superficie fondiaria	Superficie coperta ammessa	S.l.p. ammessa	I.f risultante (mq/mq) h.max	
ATR 2a	RESIDENZIALE, COMMERCIALE (SOLO COMMERCIALE DI VICINATO), ARTIGIANATO DI SERVIZIO, DIREZIONALE, TURISTICO/RICETTIVOI	1.540,55 mq	1.540,55 mq	300,00 mq	900,00 mq	0,45 mq/mq 12,00 m	L'attuazione degli interventi può avvenire con strumento di urbanistica negoziata (PII o altro PA)
TOTALI				300,00 mq	900,00 mq	0,45 mq/mq	

AMBITO DI TRASFORMAZIONE ATR 2b							
ID DDP	DESTINAZIONI	Superficie territoriale	Superficie coperta ammessa	S.l.p. ammessa	I.f risultante (mq/mq) h.max		
ATR 2b	AREA PER SERVIZI PUBBLICI SOCIO-RICREATIVI E SPORTIVI	3.853,45 mq	1.541,38 mq	1.541,38 mq	0,40 mq/mq 11,50 m	Delibera di giunta comunale n° 53/2022 del 03.10.2022 " Approvazione studio di fattibilità Tecnico Economica con ristrutturazione urbanistica dell'area con destinazione socio culturale e ricreativa denominata luglio portichettese" L'attuazione degli interventi 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.	
TOTALI				1.541,38 mq	1.541,38 mq	0,40 mq/mq	

Tabella di quantificazione dell'Ambito **ATR 2a** e **ATR 2b**

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.