



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 A03 - DOCUMENTO DI PIANO
Schede degli ambiti di Trasformazione
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

abc: testo oggetto di variante

PGT

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

COMUNE DI LUISAGO

PROVINCIA DI COMO



DOCUMENTO DI PIANO

SCHEDE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE v

INDICE

SCHEDE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE	2
1 - AMBITO DI TRASFORMAZIONE TR1	3
2 - AMBITO DI TRASFORMAZIONE ATR 2a / ATR 2b	7
3 - AMBITO DI TRASFORMAZIONE TR3	11

il DdP individua TRE ambiti di trasformazione (TR1, **ATR 2a / ATR 2b** e TR3) ai sensi dell'art. 8 della LR 12/05.

Le schede di seguito allegate descrivono, ai sensi della lettera e) 2° comma art. 8 della LR 12/05, le vocazioni funzionali, i criteri d'intervento e le quantità in linea di massima insediabili, le modalità d'inserimento ambientale e paesaggistico per esse previste dal DDP.

2 - 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 prefissa 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.**

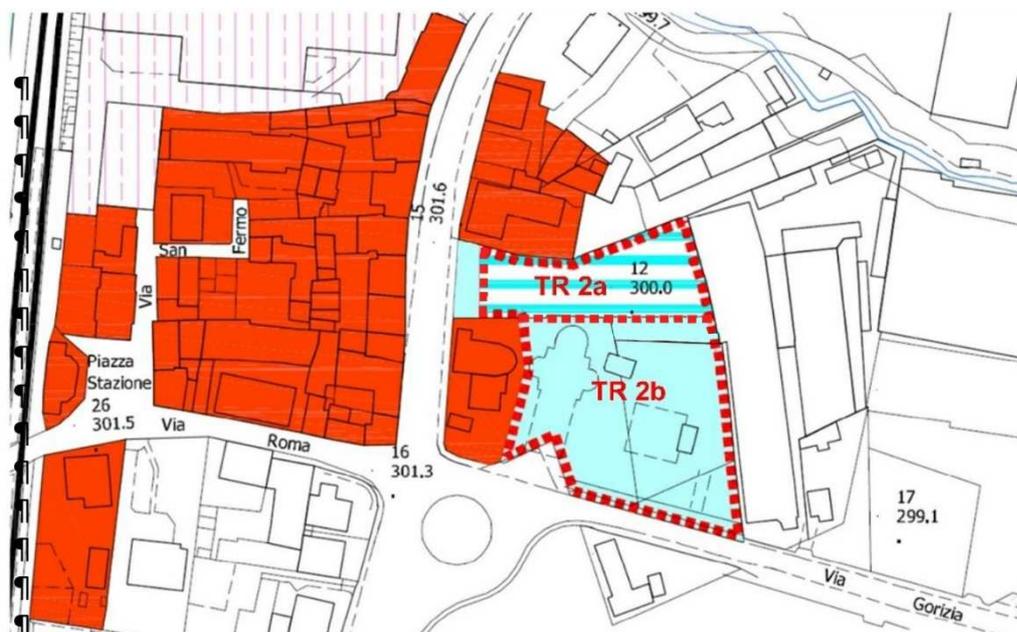


Stralcio grafico della tavola A.3.1 del Documento di Piano con individuazione dell'ambito TR2

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		

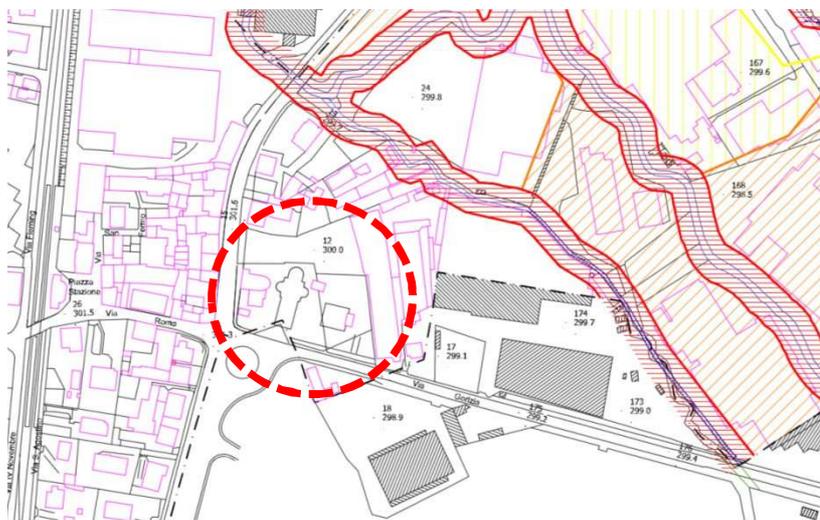
AMBITO DI TRASFORMAZIONE ATR 2b

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.

Dal punto di vista geologico non si segnalano interferenze con limitazioni di tipo geologico.



Stralcio della carta della fattibilità geologica delle azioni di piano (allegato 5b) con evidenziazione dell'ambito TR2

MISURE DI ATTENZIONE/MITIGAZIONE E MISURE DI COMPENSAZIONE PRESCRITTE DAL RAPPORTO AMBIENTALE DEL PGT

Il Rapporto Ambientale redatto durante la procedura di VAS del Documento di Piano prescrive le seguenti misure di attenzione, mitigazione e compensazione per l'area TR2.

Dal punto di vista delle misure di attenzione e mitigazione sono da attuarsi i seguenti criteri/elementi, oltre a quelli già previsti dal DdP:

1. Occorrerà limitare il più possibile l'impermeabilizzazione del suolo. Le aree adibite a parcheggio (da realizzarsi preferibilmente con tecniche di prato armato o similari, con recupero delle acque di prima pioggia) dovranno essere opportunamente piantumate.
2. Una fascia alberata densa dovrà essere interposta tra l'area in oggetto e le aree produttive adiacenti.

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