



COMUNE DI LUISAGO

Provincia di Como

ESTRATTO DAL REGISTRO DELLE DELIBERAZIONI DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 16/2023

**OGGETTO: AMBITO ATR2 DDP - S.P. 35 DEI GIOVI - VIA RISORGIMENTO / S.P. 28
VIA GORIZIA - PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO IN
VARIANTE CON VERIFICA DI ESCLUSIONE DELLA VAS E MIGLIOR
PRECISAZIONE DELLE PREVISIONI DEL PIANO DEI SERVIZI - ADOZIONE.**

L'anno duemilaventitre addi sette del mese di agosto alle ore 19:00 nella sede Comunale.

Previa notifica degli inviti personali, avvenuta nei modi e termini di legge, si è riunito il Consiglio Comunale in sessione straordinaria ed in seduta pubblica di prima convocazione.

Risultano:

	Presenti	Assenti		Presenti	Assenti
1. DALLA FONTANA Susanna	X		8. SCAPOLO Luciano	X	
2. FRIGERIO Adelio	X		9. TOSCA Roberta	X	
3. COPPA Sara		X	10. NEGRETTI Fabrizio		X
4. BOTTACIN Paola	X		11. CHIGHINE Giovanni		X
5. GANDOLA Flavio	X				
6. VALERIO Claudio		X			
7. BERNASCONI Alessandro	X				
			Totale n.	7	4

Partecipa il Segretario Generale - reggente temporaneo - avv. Gianpietro NATALINO.

Assume la presidenza il Sindaco Susanna DALLA FONTANA e constatata la legalità dell'adunanza dichiara aperta la seduta e pone in discussione la pratica in oggetto:

IL CONSIGLIO COMUNALE

VISTI:

- la L.R. 12/2005 e s.m.i.;
- la L.R. 31/2014;
- la L.R. 16/2017;
- il D.Lgs. n. 267 del 18 agosto 2000;
- lo statuto comunale;
- la normativa vigente in materia;

PREMESSO CHE:

- Il Comune di Luisago è dotato di piano di governo del territorio approvato con deliberazione C.C. n° 18/2013 del 10.10.2013 e pubblicato sul BURL serie Avvisi e Concorsi n° 17 del 23.04.2014;
- Successivamente, con deliberazione di Consiglio Comunale n° 27/2018 del 24.09.2018, il Comune di Luisago ha deliberato la "Proroga della Validità del Documento di Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), in conformità con le disposizioni previste dalla L.R. 28.11.2014 n° 31, come modificata dall'art. 1 della L.R. 26.05.2017 n° 16";

RICHIAMATA:

- la deliberazione di Giunta Comunale n° 43/2021 del 27.09.2021, avente ad oggetto "AVVIO DEL PROCEDIMENTO DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ ALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS) DELLA PROPOSTA DI PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO (PII) RELATIVO ALL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE TR2, IN VARIANTE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (PGT), CON MODIFICHE AL DOCUMENTO DI PIANO" con la quale è stato dato avvio al procedimento relativo al programma integrato di intervento in variante al piano del governo del territorio;
- Con medesima deliberazione sono state individuate quali:
 - Autorità Procedente: il Geom. Christian Baruffini, in qualità di Responsabile del Procedimento per il Settore Urbanistica, nominato con determinazione del Responsabile del Settore Territorio n. 49/Gen. 168 del 13 aprile 2006;
 - Autorità Competente: l'Avv. Gianpietro Natalino, in qualità di Segretario Generale - reggente temporaneo, nonché Responsabile del Settore Servizio Amministrativo del Comune di Luisago, giusto Decreto Sindacale n. 1 del 4 gennaio 2021, dando atto che la stessa Autorità non è direttamente coinvolta nella redazione degli atti pianificatori riferiti al P.I.I. di cui si tratta;

CONSIDERATO INOLTRE CHE:

- La procedura di Piano Integrato di Intervento TR2 in variante al Vigente P.G.T. con relativa procedura di VAS, prevede di separare in due lotti di attuazione l'ambito di trasformazione individuando nel lotto TR2a, l'area interessata dall'attuazione degli interventi da parte del privato con una modifica della scheda normativa e nell'ambito TR2b, il compendio di proprietà pubblica per il quale il Comune ha dato luogo ad uno studio di fattibilità per un intervento di rigenerazione urbana con ristrutturazione urbanistica dell'area con destinazione socio- culturale – ricreativa denominata Luglio Portichettese";
- In generale, il compendio rappresenta un contesto degradato, consistente nella parte privata in un lotto sterrato, già in parte utilizzato come area a parcheggio dall'attività posta oltre la S.P. dei Giovi, ove il medesimo si affaccia, mentre la parte pubblica rileva la presenza di un involucro edilizio non completato per la realizzazione di una nuova chiesa e un'area attualmente utilizzata per manifestazioni temporanee e verde attrezzato;
- Il vigente piano del governo del territorio poneva, a capo dell'intervento privato, interventi perequativi eccessivamente onerosi in relazione al quadro socioeconomico contemporaneo, i quali non rendono sostenibile la realizzazione dell'intervento da parte del privato;

- La suddivisione in due ambiti di attuazione consente di poter dare attuazione alle finalità poste dalla scheda attuativa di riqualificazione del comparto dismesso, ubicato tra la S.P. n° 35 dei Giovi – via Risorgimento e la S.P. 28 - via Gorizia;
- Sia l'attuazione degli interventi sulla parte pubblica che gli interventi sulla parte privata comportano la realizzazione di volumetrie inferiori rispetto a quanto oggi consentito dalla vigente scheda normativa e mantengono le previsioni di creazione di una barriera verde verso le aree industriali esistenti;
- Per quanto attiene l'attuazione degli interventi nella parte privata si prevede il pagamento al Comune di un contributo perequativo equilibrato rispetto all'intervento che verrà eseguito, mentre per quanto attiene la porzione di proprietà comunale, viene mantenuta la previsione di eseguire la riqualificazione del compendio pubblico, applicando il principio della rigenerazione urbana e le migliori agevolazioni introdotte per gli ambiti dismessi e degradati dalla L.R. 18/19;
- La finalità che si pone il programma integrato di intervento in variante è quella di riqualificare una parte di paese fortemente compromessa posta in un ambito di tessuto urbano consolidato che si sviluppa lungo l'asse commerciale della S.P. dei Giovi;
- Le modifiche sopra illustrate comportano la variante dello strumento urbanistico per quanto riguarda sia gli elaborati grafici che la scheda normativa di comparto;

DATO ATTO ALTRESI' CHE, in relazione all'AMBITO DI TRASFORMAZIONE ATR 2a – PARTE PRIVATA

- il PII ai sensi dell'art. 87 comma 2 della L.R. 12/05 rileva la compresenza di due condizioni:
 - Il progetto proposto prevede una pluralità di funzioni: terziario, uffici, residenza, artigianato di servizio alla persona, esercizi di vicinato;
 - La rilevanza territoriale è tale da incidere sulla riorganizzazione dell'ambito urbano. Il Comune di Luisago ha conferito apposito incarico professionale per la riqualificazione dell'ambito urbano "Luglio Portichettese" che si identifica nell'intero compendio TR2b, per cui si ravvisa un importante interesse pubblico nella suddivisione in due ambiti del compendio così da poter dar luogo, seppur separatamente, al progetto urbanistico già indicato nelle strategie del documento di piano;
- la variante urbanistica dell'ambito TR 2a viene di seguito meglio rappresentata:
 - miglior definizione delle destinazioni d'uso delle aree nell'ambito del comparto:
 - individuazione dei parcheggi pubblici lungo la S.P. n° 35 dei Giovi;
 - definizione dei parcheggi privati al servizio dell'albergo posto oltre la S.P. dei Giovi, suddivisi dalle suddette aree pubbliche e dall'ambito oggetto degli interventi edificatori attraverso dei cancelli che delimitano le aree con diverse destinazioni d'uso;
 - definizione del compendio ove verrà sviluppata la nuova edificazione con i relativi spazi a parcheggio, dovuti ai sensi di legge, per le funzioni insediate (multifunzioni), localizzati nelle aree pertinenziali ed al piano terreno dell'edificio. Quanto sopra prevede la realizzazione di una volumetria/s.l.p. inferiore rispetto a quanto previsto dal vigente P.G.T. per il comparto;
 - modifica delle opere compensative poste in capo al compendio, le quali non risultavano essere equilibrate ed ancor più in considerazione della riduzione della capacità edificatoria che si andrà a sviluppare sul lotto. A seguito della concertazione con la pubblica amministrazione è stato definito il versamento al Comune di un contributo straordinario e la monetizzazione delle aree standard che non saranno cedute al Comune, nell'ambito del comparto;

DATO ATTO INFINE che, nel merito dell'AMBITO DI TRASFORMAZIONE ATR 2b – PARTE PUBBLICA:

- L'ambito territoriale interessato dalla parte pubblica è stato di recente oggetto di un progetto di rigenerazione urbana meglio definito attraverso l'approvazione della deliberazione 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;
- La miglior precisazione della realizzazione degli interventi nell'ambito ATR 2b come di seguito meglio illustrato:

- nella scheda normativa viene meglio individuata l'area di proprietà comunale, in relazione alle confinanze risultanti dalla situazione catastale;
 - l'adeguamento dei contenuti della scheda urbanistica si inserisce in quanto previsto dall'art. 9 comma 15 della L.R. 12/2005 e ripreso dall'art. 4 delle norme tecniche di attuazione del Piano dei Servizi.
 - in particolare: *"non comporta comunque variante al piano dei servizi la realizzazione, previa deliberazione motivata del consiglio comunale, di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale, diverse da quelle specificatamente previste nel piano dei servizi"*;
 - nel caso di specie le modifiche introdotte consistono in una migliore precisazione della delimitazione dell'area ed una riduzione delle volumetrie che verranno realizzate sul lotto, mantenendo gli obiettivi di riqualificazione e recupero indicati dal progetto del vigente documento di piano;
- Per una miglior efficienza, efficacia ed economicità dell'azione amministrativa ed organicità di lettura del progetto urbanistico si è operata la scelta di meglio rappresentare le modifiche al piano dei servizi unitamente alla variante al PII di cui al comparto ATR 2 a;

DATO ATTO dell'espletamento della procedura di Valutazione Ambientale Strategica di cui all'art. 4 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i., in coerenza con le seguenti disposizioni:

- D.C.R. N° VII/35 DEL 13.03.2007 – BURL N°14 DEL 02.04.2007 "Indirizzi generali per la Valutazione di Piani e Programmi (art. 4, comma1, l.r. 11 marzo 2005, n. 12)"
- D.G.R. N° 8/ 6420 DEL 27.12.2008 – BURL N°4 – supplemento straordinario del 24.01.2008 "Determinazione della procedura per la Valutazione Ambientale di Piani e Programmi – VAS (art.4, L.R. n° 12/2005; d.c.r. n° 351/2007)"
- D.G.R. N° 8/10971 DEL 30.12.2009 – BURL N° 5 DEL 01.02.2010 "Determinazione della procedura di valutazione ambientale di piani e programmi – VAS (art. 4, l.r. n° 12/2005; dcr n° 351/2007) - Recepimento delle disposizioni di cui al D.lgs. 16.01.2008, n° 4 modifica, integrazione e inclusione dei nuovi modelli.
- Il Capo I e III del Titolo, Parte II del D.lgs. n° 152/2006 (Norme in materia di Ambiente)
- La Direttiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio del 27.05.2001;

DATO ATTO ALTRESI' che, in particolare:

- in relazione all'AMBITO DI TRASFORMAZIONE ATR 2a – PARTE PRIVATA la procedura amministrativa è stata svolta attraverso la formalizzazione degli atti di seguito meglio indicati:
1. l'arch. Marielena Sgroi, unitamente al Geom. Sergio Bassani, estensore della procedura di Verifica di Esclusione della VAS, ha provveduto a depositare il Rapporto Preliminare e gli elaborati di Piano Integrato di Intervento in data 24.03.2022 al prot. n° 1761;
 2. l'Autorità Procedente, unitamente all' Autorità Competente per la VAS, hanno provveduto all'invio agli enti della precitata documentazione con comunicazione del 13.04.2022, prot. n° 2347 e ad emettere Avviso di Deposito in data 13.04.2022, entro il termine di 30 giorni antecedenti la Conferenza di Verifica di Esclusione. Nella medesima lettera si procedeva a convocare la conferenza per il giorno 16.05.2022;
 3. Nella medesima data è stata data pubblicità alla documentazione depositata attraverso la pubblicazione sul SIVAS e di apposito avviso sul sito comunale di avvenuto deposito con convocazione della Conferenza di Verifica di Esclusione;
 4. A seguito dello svolgimento della Conferenza di Verifica di Esclusione VAS è stato redatto apposito verbale in data 16.05.2022.
- Allo stesso è allegato il foglio con la sottoscrizione delle presenze ed i contributi pervenuti, di seguito elencati:

OSSERVAZIONE - A

UFFICIO D'AMBITO DI COMO

Pec del 19.04.2022 - ATO COMO

Prot. n° 2399 del 20.04.2022 - Comune di Luisago

PARERE - B

REGIONE LOMBARDIA - Area programmazione e relazioni esterne rapporti con gli enti locali e loro aggregazioni - Coordinamento degli uffici territoriali - Ufficio Territoriale Regionale Insubria

Pec del 09.05.2022 - REGIONE LOMBARDIA
Prot. n° 2849 del 10.05.2022 - Comune di Luisago

PARERE - C

PROVINCIA DI COMO - Settore tutela ambiente e pianificazione del territorio
Pec del 10.05.2022 - PROVINCIA DI COMO
Prot. n° 2894 del 11.05.2022 - Comune di Luisago

OSSERVAZIONE - D

ARPA LOMBARDIA - Agenzia Regionale per la Protezione dell'Ambiente
Pec del 10.05.2022 - ARPA
Prot. n° 3002 del 16.05.2022 - Comune di Luisago;

5. il Parere Motivato "Decreto n° 4419 del 05.07.2022", sottoscritto dall'Autorità Procedente e dall'Autorità Competente per la V.A.S., unitamente al fascicolo "Controdeduzioni Pareri ed Osservazioni VAS" (quest'ultimo rubricato al prot. comunale in data 01.07.2022 con n. 4363), redatto dall'estensore della Valutazione Ambientale Strategica (ove vengono indicate le modifiche da apportare agli elaborati secondo le prescrizioni e le condizioni disposte a seguito dei pareri espressi dagli Enti), sono stati depositati agli atti del Comune e costituiscono parte integrante della presente deliberazione, pur se non materialmente allegati;
- in merito al comparto TR 2b, la D.g.r. 25 luglio 2012 - n° IX/3836 Determinazione della procedura di Valutazione Ambientale di piani e programmi - VAS (art. 4 - L.R. 12/2005; d.c.r. n° 351/2007) - Approvazione allegato 1u - Modello metodologico procedurale e organizzativo della valutazione ambientale di piani e programmi (VAS), contiene la precisazione che le previsioni contenute nel piano dei servizi non richiedono la procedura di Verifica di Esclusione dalla VAS, così come altresì indicato al punto 2.3 Esclusione dalla Valutazione Ambientale - VAS e dalla Verifica di Assoggettabilità:
- a) *per le modifiche degli elaborati di piano finalizzate:*
- *- omissis- al perfezionamento dell'originaria previsione localizzativa di aree per servizi e attrezzature pubbliche di interesse pubblico o generale, anche a seguito delle risultanze catastali e delle confinanze;*
La precisazione delle previsioni contenute nel Piano dei Servizi ha rappresentato la proprietà comunale rispetto alle mappe catastali;
- f) *per varianti che prevedono, esclusivamente, la riduzione degli indici urbanistici e delle volumetrie;*
Lo sviluppo planivolumetrico nel comparto è in riduzione rispetto ai parametri volumetrici attribuiti al compendio dal vigente strumento urbanistico;

RELAZIONA il Vice Sindaco, che cede la parola al geom. Christian Baruffini dell'Ufficio Tecnico Comunale, che espone come da relazione scritta, che viene sottoscritta dal presente verbalizzante per divenire parte integrante e sostanziale del presente procedimento verbale;

INTERVIENE la Cons. Com. Tosca Roberta che chiede chiarimenti sull'obbligo di riprogettazione e demolizione dell'area; chiede, inoltre, come mai il degrado descritto non è stato affrontato in questi anni da parte del Comune;

RISPONDE il Vice Sindaco, specificando che l'attivazione urbanistica di cui trattasi è stata prevista nel PGT del 2013 ed è stata una proposta proveniente da parte del soggetto attuatore privato interessato;

RICHIAMATA la documentazione elencata, la quale costituisce parte integrante e sostanziale della presente deliberazione, pur se non materialmente allegata, relativa all'"AMBITO ATR2 DDP - S.P. 35 DEI GIOVI - VIA RISORGIMENTO /S.P. 28 VIA GORIZIA - LOC. PORTICHETTO PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO IN VARIANTE CON VERIFICA DI ESCLUSIONE DELLA VAS E MIGLIOR PRECISAZIONE DELLE PREVISIONI DEL PIANO DEI SERVIZI", pervenuta al protocollo di questo Ente in data 25.05.2023, prot. n. 3049, da parte del Sig. Giorgio Messina, a firma dell'arch. Marielena Sgroi, iscritta all'Ordine degli Architetti di Como al n°1473 e del Geom. Sergio Bassani, iscritto al Collegio dei Geometri di Como al n° 1404:

PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO (P.I.I.)

Redatto da Geom. Sergio Bassani e Arch. Marielena Sgroi

- | | |
|---|-------------------|
| Tav. 1 - Inquadramento territoriale | scala 1:1.000/500 |
| Tav. 2 - Planimetria generale stato di fatto – Rilievo planoaltimetrico | scala 1: 200 |
| Tav. 3 - Planimetria generale stato di progetto | scala 1: 200 |
| Tav. 4 - Edificazione in progetto: Piante - Sezione - prospetto sud | scala 1: 100 |
| Tav. 5 - Planimetria reti sottoservizi esistenti ed in progetto | scala 1: 200 |
- Relazione Tecnica - verifiche urbanistico – edilizie
 - Indagine geologica per la verifica della compatibilità geologica dell' "Ambito di Trasformazione ATR2a"
Redatta da Dott. Geologo Flavio Rossini
 - Documentazione fotografica
 - Schema di Convenzione urbanistica

ELABORATI VARIANTE URBANISTICA:

Variante Ambito ATR2 DdP - S.P. 35 Dei Giovi - Via Risorgimento /S.P. 28 Via Gorizia - Loc. Portichetto

Miglior precisazione previsione Piano dei Servizi _____

Redatto da Geom. Sergio Bassani e Arch. Marielena Sgroi

DOCUMENTO DI PIANO:

- Elaborato A 01.2 – Quadro progettuale - Relazione
Stralcio elaborato VIGENTE
- Elaborato A 01.2v – Quadro progettuale - Relazione
Stralcio elaborato VARIANTE
- Elaborato A 03 - SCHEDE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE
Stralcio elaborato VIGENTE
- Elaborato A 03v - SCHEDE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE
Stralcio elaborato VARIANTE

PIANO DEI SERVIZI:

- Tavola B 1.2 – Indicazioni di Piano
Stralcio elaborato VIGENTE
scala 1:2.000
- Tavola B 1.2v – Indicazioni di Piano
Stralcio elaborato VARIANTE
scala 1:2.000

PIANO DELLE REGOLE

- Tavola C 1.2 – Indicazioni di Piano
Stralcio elaborato VIGENTE
scala 1:2.000
- Tavola C 1.2v – Indicazioni di Piano
Stralcio elaborato VARIANTE
scala 1:2.000

- Relazione variante urbanistica

Verifica di Esclusione della Valutazione Ambientale Strategica (VAS) _____

Redatta da Dott. Arch. Marielena Sgroi

- RAPPORTO PRELIMINARE E DETERMINAZIONE DEI POSSIBILI EFFETTI SIGNIFICATIVI
ALLEGATO II – DIRETTIVA U.E.

VISTA la Dichiarazione sostitutiva dell'Atto di Notorietà effettuata, in data 25.05.2023, dal Dott. Geologo Flavio Rossini e dal Responsabile del Settore Territorio Adelio Frigerio, nella quale si esplicita la congruità delle previsioni contenute nella variante urbanistica ai contenuti del vigente studio geologico;

RITENUTO di procedere all'adozione dell'AMBITO ATR2 DDP - S.P. 35 DEI GIOVI - VIA RISORGIMENTO /S.P. 28 VIA GORIZIA - LOC. PORTICHETTO PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO IN VARIANTE E MIGLIOR PRECISAZIONE DELLE PREVISIONI DEL PIANO DEI SERVIZI, nonché relativa procedura di verifica di esclusione della Valutazione Ambientale Strategica (VAS), composto della documentazione indicata ai punti precedenti, ai sensi dell'art. 13 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 e della L.R. 31/2014;

DATO ATTO che, ai sensi del D.Lgs. n. 33 del 14.03.2013, si è proceduto alla pubblicazione, sul sito ufficiale dell'Ente – sezione Amministrazione Trasparente, voce Pianificazione e Governo del Territorio – della documentazione afferente la presente deliberazione;

ACCERTATO che, ai sensi e per gli effetti degli artt. 49 co.1 e 147bis del D.Lgs. 267/00, è stato richiesto, in merito al presente provvedimento, il parere del Responsabile del Settore Territorio in ordine alla regolarità tecnica;

CONSIDERATO che detto parere, riprodotto nell'allegato, è favorevole, per cui, per quanto attiene la normativa citata, il presente provvedimento contiene ogni elemento essenziale del procedimento richiesto dalle vigenti disposizioni in materia;

Con voti n. 6 favorevoli e n. 1 contrario (Tosca Roberta), resi nei modi e nelle forme di Legge;

DELIBERA

1. **DI DARE ATTO** che le premesse costituiscono parte integrante della presente deliberazione;
2. **DI ADOTTARE**, ai sensi dell'art. 92 comma 8 della Legge Regionale (Regione Lombardia) n. 12 del 11.03.2005 e successive modifiche ed integrazioni, l'"AMBITO ATR2 DDP - S.P. 35 DEI GIOVI - VIA RISORGIMENTO /S.P. 28 VIA GORIZIA - LOC. PORTICHETTO PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO IN VARIANTE CON VERIFICA DI ESCLUSIONE DELLA VAS E MIGLIOR PRECISAZIONE DELLE PREVISIONI DEL PIANO DEI SERVIZI", come da documentazione elencata, facente parte integrante e sostanziale del presente atto, pur se non allegata alla medesima, ma depositata agli atti presso l'Ufficio di Segreteria Comunale, composta dagli elaborati redatti ai sensi della citata Legge Regionale n. 12/2005 e s.m.i. e della L.R. 31/2014, pervenuta al protocollo di questo Ente in data 25.05.2023 prot. 3049, da parte del Sig. Giorgio Messina, a firma dell'arch. Marielena Sgroi, iscritta all'Ordine degli Architetti di Como al n°1473 e del Geom. Sergio Bassani, iscritto al Collegio dei Geometri di Como al n° 1404:

PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO (P.I.I.)

Redatto da Geom. Sergio Bassani e Arch. Marielena Sgroi

- | | |
|---|-------------------|
| Tav. 1 - Inquadramento territoriale | scala 1:1.000/500 |
| Tav. 2 - Planimetria generale stato di fatto – Rilievo planoaltimetrico | scala 1: 200 |
| Tav. 3 - Planimetria generale stato di progetto | scala 1: 200 |
| Tav. 4 - Edificazione in progetto: Piante - Sezione - prospetto sud | scala 1: 100 |
| Tav. 5 - Planimetria reti sottoservizi esistenti ed in progetto | scala 1: 200 |
- Relazione Tecnica - verifiche urbanistico – edilizie
 - Indagine geologica per la verifica della compatibilità geologica dell'"Ambito di Trasformazione ATR2a"
Redatta da Dott. Geologo Flavio Rossini
 - Documentazione fotografica
 - Schema di Convenzione urbanistica

ELABORATI VARIANTE URBANISTICA:

**Variante Ambito ATR2 DdP - S.P. 35 Dei Giovi - Via Risorgimento /S.P. 28 Via Gorizia - Loc. Portichetto
Miglior precisazione previsione Piano dei Servizi**

Redatto da Geom. Sergio Bassani e Arch. Marielena Sgroi

DOCUMENTO DI PIANO:

- Elaborato A 01.2 – Quadro progettuale - Relazione
Stralcio elaborato VIGENTE
- Elaborato A 01.2v – Quadro progettuale - Relazione
Stralcio elaborato VARIANTE
- Elaborato A 03 - SCHEDE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE
Stralcio elaborato VIGENTE
- Elaborato A 03v - SCHEDE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Stralcio elaborato VARIANTE

PIANO DEI SERVIZI:

- Tavola B 1.2 – Indicazioni di Piano scala 1:2.000
Stralcio elaborato VIGENTE
- Tavola B 1.2v – Indicazioni di Piano scala 1:2.000
Stralcio elaborato VARIANTE

PIANO DELLE REGOLE

- Tavola C 1.2 – Indicazioni di Piano scala 1:2.000
Stralcio elaborato VIGENTE
- Tavola C 1.2v – Indicazioni di Piano scala 1:2.000
Stralcio elaborato VARIANTE

- Relazione variante urbanistica

Verifica di Esclusione della Valutazione Ambientale Strategica (VAS) _____

Redatta da Dott. Arch. Marielena Sgroi

- **RAPPORTO PRELIMINARE E DETERMINAZIONE DEI POSSIBILI EFFETTI SIGNIFICATIVI**
ALLEGATO II – DIRETTIVA U.E.

Costituiscono altresì parte integrante della presente Variante agli atti del P.G.T. i seguenti documenti:

- Decreto di Verifica di Esclusione;
 - Dichiarazione sostitutiva dell'Atto di Notorietà - Dott. Geologo Flavio Rossini;
3. **DI DISPORRE** ai sensi del comma 3 dell'art. 14 della L.R. n.12/2005 e s.m.i. la pubblicazione all'albo pretorio dell'avviso di deposito;
 4. **DI DARE ATTO** che gli atti sopra citati, in attuazione di quanto indicato dall'art. 14 comma 3) della L.R. 12/2005 e s.m.i., saranno depositati nella Segreteria Comunale per un periodo continuativo di trenta giorni, mentre nei successivi trenta giorni sarà possibile presentare eventuali osservazioni e di acquisire la compatibilità provinciale ed il parere da parte della Regione Lombardia entro il termine di 45 giorni;
 5. **DI DARE ATTO** che nel periodo intercorrente tra l'adozione e la pubblicazione dell'avviso di approvazione degli atti del P.I.I. in variante si applicheranno le misure di salvaguardia in relazione ad interventi che risultano in contrasto con le previsioni degli atti medesimi ai sensi del comma 12 dell'art. 13 della L.R. 12/2005 e s.m.i.;
 6. **DI DARE MANDATO** al Responsabile del Settore Territorio affinché adotti tutti gli atti necessari e consequenziali alla presente deliberazione;

Inoltre, il Consiglio Comunale, valutata l'urgenza imposta dalla volontà di concludere tempestivamente il procedimento, con successivi e separati voti n. 6 favorevoli e n. 1 contrario (Tosca Roberta), resi nei modi e nelle forme di Legge;

DELIBERA

di **dichiarare immediatamente eseguibile** la presente, ai sensi e per gli effetti dell'art. 134, co. 4, D. Lgs. 267/2000.



COMUNE DI LUISAGO

Provincia di Como
Piazza Libertà – C.A.P. 22070
Tel. 031/880601 Fax 031/880575

ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE DI C. C. N. 16/2023 DEL 07/08/2023

Proposta di Deliberazione del Consiglio Comunale

OGGETTO: Ambito ATR2 DDP - S.P. 35 Dei Giovi - Via Risorgimento / S.P. 28 Via Gorizia - Programma Integrato di Intervento in variante con verifica di esclusione della VAS e miglior precisazione delle previsioni del Piano dei Servizi - Adozione.

Lo scrivente Adelio Frigerio in funzione di Responsabile del Settore Territorio;

Esaminata la proposta di deliberazione in oggetto;

Visti gli artt. 49, co. 1 e 147bis del D. Lgs. n. 267/2000;

E S P R I M E

parere favorevole per quanto concerne la regolarità tecnica della suindicata proposta di deliberazione.

Luisago, 02/08/2023

Il Responsabile del Servizio
F.to Adelio Frigerio

Il 22 settembre 2021, i Sigg.ri MESSINA GIORGIO e GOLINELLI ANGELA hanno presentato una proposta di Programma Integrato d'Intervento relativo all'ambito di trasformazione TR2, in variante al Piano di Governo del Territorio, con modifiche al Documento di Piano, riguardante i terreni, di loro proprietà, siti in Via Risorgimento, in adiacenza con l'area polifunzionale di proprietà comunale di Via Gorizia.

L'area interessata complessivamente dal PII è rappresentata da un contesto consistente, nella parte privata, in un lotto in parte sterrato e in parte asfaltato, già in parte utilizzato come area a parcheggio dall'attività ricettiva di proprietà dei Sigg.ri Messina/Golinelli, mentre la parte pubblica è caratterizzata dalla presenza di un involucro edilizio non completato per la realizzazione di una nuova chiesa e un'area polifunzionale.

La necessità di un intervento attraverso una riqualificazione del contesto territoriale nel suo insieme è già stata evidenziata dal Comune di Luisago in sede di approvazione del PGT vigente, in quanto costituisce un obiettivo strategico delle indicazioni fornite dalla scheda normativa del documento di piano del vigente strumento urbanistico.

Il Piano di Governo del Territorio ora vigente a Luisago individua la seguente previsione planivolumetrica:

AMBITO DI TRASFORMAZIONE TR							
ID DDP	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

Il vigente piano del governo del territorio pone, a capo dell'intervento privato, un intervento perequativo eccessivamente oneroso in relazione al quadro socioeconomico contemporaneo, che non rende economicamente sostenibile la realizzazione dell'intervento da parte del privato, con la conseguenza che il Comune di Luisago vedrebbe un progressivo ulteriore degrado dell'intero comparto, che rimarrebbe così del tutto inutilizzato, oltretutto in un'area direttamente fronteggiante le Strade Provinciali 35 e 28.

Il Piano Integrato d'Intervento che viene esaminato questa sera prevede di separare in due lotti di attuazione l'attuale ambito di trasformazione TR2, individuando, nel lotto TR2a, l'area interessata dall'attuazione degli interventi da parte del privato e nell'ambito TR2b, il compendio di proprietà pubblica, e fissando le seguenti previsioni plano-volumetriche e funzionali:

AMBITO DI TRASFORMAZIONE ATR 2a							
ID	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
TOTALI				300,00 mq	900,00 mq	0,45 mq/mq	

AMBITO DI TRASFORMAZIONE ATR 2b							
ID	DESTINAZIONI	Superficie territoriale	Superficie fondiaria	Superficie coperta ammessa	S.l.p. ammessa	I.f. risultante (mq/mq)	h.max
ATR 2b	AREA PER SERVIZI PUBBLICI SOCIO-RECREATIVI E SPORTIVI	3.853,45 mq		1.541,38 mq	1.541,38 mq	0,40 mq/mq	11,50 m
TOTALI				1.541,38 mq	1.541,38 mq	0,40 mq/mq	

La suddivisione in due ambiti di attuazione consente di poter dare attuazione alle finalità poste dalla scheda attuativa di riqualificazione del comparto dismesso, ubicato tra la S.P. n° 35 dei Giovi – via Risorgimento e la S.P. 28 - via Gorizia.

L'attuazione degli interventi sulla parte privata comporta la realizzazione di volumi inferiori (900 mq. contro gli attuali 1.500 mq.) rispetto a quanto oggi consentito dalla vigente scheda normativa.

In relazione all'aspetto perequativo previsto nella scheda normativa del documento di piano, è stato concertato un contributo economico di € 45.000,00 (previsto dall'art. 16 comma 4 del DPR 380/2001). Si prevede inoltre la monetizzazione delle aree da destinare a standard, in considerazione della mancata cessione delle stesse, il cui valore è stato quantificato, in sede preliminare, in € 50.000,00 circa. Entrambi tali importi

dovranno essere versati al Comune, dai Proprietari dell'area privata, in sede di sottoscrizione della convenzione urbanistica.

Infine, in fase di rilascio del Permesso di Costruire per l'edificazione dell'edificio privato, i Proprietari dell'area dovranno corrispondere al Comune il relativo contributo di costruzione, quantificabile, in via preliminare, in € 69.000,00 circa, tenendo comunque presente che tale quantificazione si basa sull'ipotesi progettuale preliminare allegata al presente PII ed è pertanto suscettibile di variazioni, che potranno essere quantificate nel dettaglio solo ad avvenuta presentazione della richiesta definitiva di Permesso di Costruire. In totale, quindi, in termini economici, è possibile ipotizzare, in via preliminare, un'entrata complessiva, a favore del Comune, di € 164.000,00 circa, a carico dei Proprietari delle aree private del comparto identificato come TR2a.

Per quanto riguarda la soluzione progettuale in ambito privato, ipotizzata dai Progettisti, si rileva che, da un'area destinata a posti auto pubblici, posti in fregio alla Via Risorgimento, si accede, attraverso una sbarra automatica, ad uno spazio, sempre destinato a parcheggio ma riservato all'attività ricettiva di proprietà dei Sigg.ri Messina/Golinelli, ubicato dalla parte opposta della strada e, poi, attraverso un cancello, si giunge al lotto interessato dall'intervento di trasformazione.

Nell'ambito del lotto di proprietà privata si prevede la realizzazione di un edificio, con accesso dalla Via Risorgimento, il cui piano terreno verrà riservato a box auto, mentre gli ulteriori posti auto necessari per assolvere alla dotazione minima di legge verranno individuati a raso, nella circostante area pertinenziale.

Lungo il confine est del comparto verrà poi realizzato un filare alberato, con funzione di barriera verde verso gli ambiti industriali confinanti.

Nella soluzione progettuale preliminare individuata dai Progettisti, avente la sola funzione di dimensionamento planivolumetrico, il piano primo dell'edificio è destinato a multifunzioni tra quelle consentite (uffici, terziario, artigianato di servizio alla persona), mentre il secondo ed il terzo piano sono destinati alla residenza. Tuttavia, quando verrà presentata la richiesta di Permesso di Costruire definitivo, la distribuzione delle diverse funzioni d'uso tra i diversi piani dell'edificio potrà variare, sempre

nell'ambito di quanto consentito dalla scheda normativa aggiornata dell'Ambito di Trasformazione.

Per quanto riguarda l'iter amministrativo e procedurale in corso, lo stesso si può riassumere come segue:

Il 27 settembre 2021, la Giunta Comunale ha dato avvio al procedimento di verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) del suddetto PII, individuando sia l'Autorità Competente sia l'Autorità Procedente per la VAS.

Nei mesi successivi si è quindi svolto il procedimento di verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS), che si è concluso, dopo aver consultato tutti gli Enti e i Soggetti in materia ambientale (tra cui la Provincia di Como, la Regione Lombardia, l'ARPA e l'ATS), con un provvedimento, emesso il 5 luglio 2022 dall'Autorità Competente e dall'Autorità Procedente, che ha decretato di non assoggettare a VAS il Programma Integrato d'Intervento.

Nel caso di adozione, questa sera, da parte del Consiglio Comunale, del Programma Integrato d'Intervento, lo stesso verrà pubblicato nella Segreteria Comunale per 30 giorni, acquisendo, nei successivi ulteriori 30 giorni, le eventuali osservazioni da parte degli aventi interesse e i pareri di ARPA e ATS. Il Piano verrà poi inviato alla Provincia per l'acquisizione del parere di compatibilità con il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale e verranno poi convocati, in Conferenza di Servizi, tutti gli altri Enti gestori di sottoservizi, al fine dell'acquisizione dei rispettivi pareri di competenza.

Entro 60 giorni dalla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni il Piano dovrà essere sottoposto nuovamente, per l'approvazione, all'esame di questo Consiglio Comunale e, solo ad avvenuto completamento di tale adempimento, potrà essere firmata la convenzione urbanistica, a seguito della quale i Proprietari saranno legittimati alla presentazione della richiesta di Permesso di Costruire.

Letto, confermato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE
F.to Susanna Dalla Fontana

IL SEGRETARIO GENERALE
reggente temporaneo
F.to avv. Gianpietro Natalino

ATTESTAZIONE DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto Segretario attesta che il presente provvedimento viene affisso all'Albo Pretorio on line di questo Comune il giorno 05/09/2023 per ivi rimanervi gg. 15 consecutivi.

Lì, 05/09/2023

IL SEGRETARIO GENERALE
reggente temporaneo
F.to avv. Gianpietro Natalino

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

La presente deliberazione è stata dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D. Lgs. 18 agosto 2000 n. 267.

La presente deliberazione è divenuta esecutiva ai sensi dell'art. 134, comma 3, del D. Lgs. 18 agosto 2000 n. 267.

Lì, 07/08/2023

IL SEGRETARIO GENERALE
reggente temporaneo
F.to avv. Gianpietro Natalino

Copia conforme all'originale in carta libera per uso amministrativo.

Lì, 05/09/2023



IL SEGRETARIO GENERALE
reggente temporaneo
avv. Gianpietro Natalino

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'G. Natalino', written over the printed name of the Secretary General.