

PGT

PROGETTISTI P.G.T.

ARCHITETTO GIORGIO BALDIZZONE

ARCHITETTO GIUSEPPE BARRA

ARCHITETTO ADO FRANCHINI

ARCHITETTO FABRIZIO OTTOLINI

COMUNE DI LUISAGO

PROVINCIA DI COMO



Variante Ambito ATR2 DdP

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

Miglior precisazione previsione Piano dei Servizi

Adozione C.C. n° 16 del 07.08.2023 - Approvazione C.C. n°03 del 15.01.2024



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
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
3		Ulteriori elementi di quantifi	

abc: testo oggetto di variante Ambito ATR2 e miglior precisazione previsione Piano dei Servizi

1 - LA FORMAZIONE DEL PIANO

Il PGT istituito dalla legge urbanistica regionale n.12 del 2005 è composto da tre documenti fondamentali: il Documento di piano, il Piano dei servizi e il Piano delle regole.

Il DdP ha una doppia valenza: delinea il quadro di riferimento di lungo periodo a scala territoriale e urbana e stabilisce le strategie attuative per il periodo del mandato amministrativo; fornisce il quadro conoscitivo del territorio e inquadra il comune nella pianificazione sovraordinata; individua gli ambiti di trasformazione e ne detta gli indirizzi; classifica il territorio in relazione alla sensibilità paesistica ed indica le strategie di salvaguardia e ricomposizione del paesaggio. Il DdP non ha potere conformativo dell'uso del suolo.

Il Piano dei servizi delinea l'assetto della città pubblica e della struttura dei servizi pubblici e di uso pubblico; non ha scadenza temporale e pone vincoli diretti sull'uso del suolo.

Il Piano delle regole governa l'attività edilizia nella città consolidata; definisce le regole in relazione alle tipologie e ai caratteri dei tessuti urbanistici esistenti; individua i vincoli esistenti di diversa natura e pone i nuovi vincoli derivanti dalle previsioni di PGT.

Il Comune di Luisago ha dato avvio al procedimento di definizione del PGT e della procedura di VAS il 28 luglio 2009 con delibera G.C. n°48/2009.

Il 4 febbraio 2011, con delibera di G. C. n° 5/ 2011 sono state individuate l'autorità competente e l'autorità procedente per la VAS. Nel medesimo provvedimento sono stati individuati gli Enti territorialmente interessati nonché i soggetti competenti in materia ambientale da invitare alle Conferenze di Valutazione previste dalla procedura, ovvero:

ARPA, ASL, Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Lombardia, Soprintendenza per i beni architettonici e per il paesaggio, Soprintendenza per i beni archeologici, Autostrade per l'Italia spa, Ferrovie Nord Milano, Autostrada Pedemontana Lombarda Spa, Azienda Servizi Integrati Colline Comasche Spa, Consorzio Livescia Depur, Consorzio Depurazione Acque Bacino Imbrifero Alto Seveso Spa, Autorità di Bacino del Fiume PO, Regione Lombardia Direzione Generale Territorio e Urbanistica, Regione Lombardia STER di Como, Provincia di Como Settore Pianificazione del Territorio, Comune di Casnate con Bernate, Comune di Cassina Rizzardi, Comune di Fino Mornasco, Comune di Villa Guardia, Comune di Grandate;

A seguito della pubblicazione sul sito regionale SIVAS del Documento di Scoping, si è tenuta la prima conferenza di valutazione presso la sala consiliare di Luisago il 24 marzo 2011.

2 - IL PROCESSO PARTECIPATO E LE ISTANZE DEI CITTADINI

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.

Dell'attività di partecipazione nell'ambito della procedura di VAS viene dato conto nel Rapporto Ambientale del PGT.

2.1 - SUGGERIMENTI E PROPOSTE PRELIMINARI (ISTANZE) DEI CITTADINI

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 fissato 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 Pierantonia	2	463
	9	19/03/08	R.G.F. Costruzioni srl	2/4	2411, 2416, 2418, 2421

	N.	data present.	Soggetti richiedenti	Fg.	Mapp.
Pervenute 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	
Pervenute 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	Invernizzi Antonio	2	578
Pervenute entro i termini del 2° avviso (entro il 07/11/09)	25	30/10/09	Invernizzi 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
Pervenute oltre il 07/11/09	32	27/11/09	Negrini Pietro	2	415, 684, 590, 683
	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 Adelio	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 .

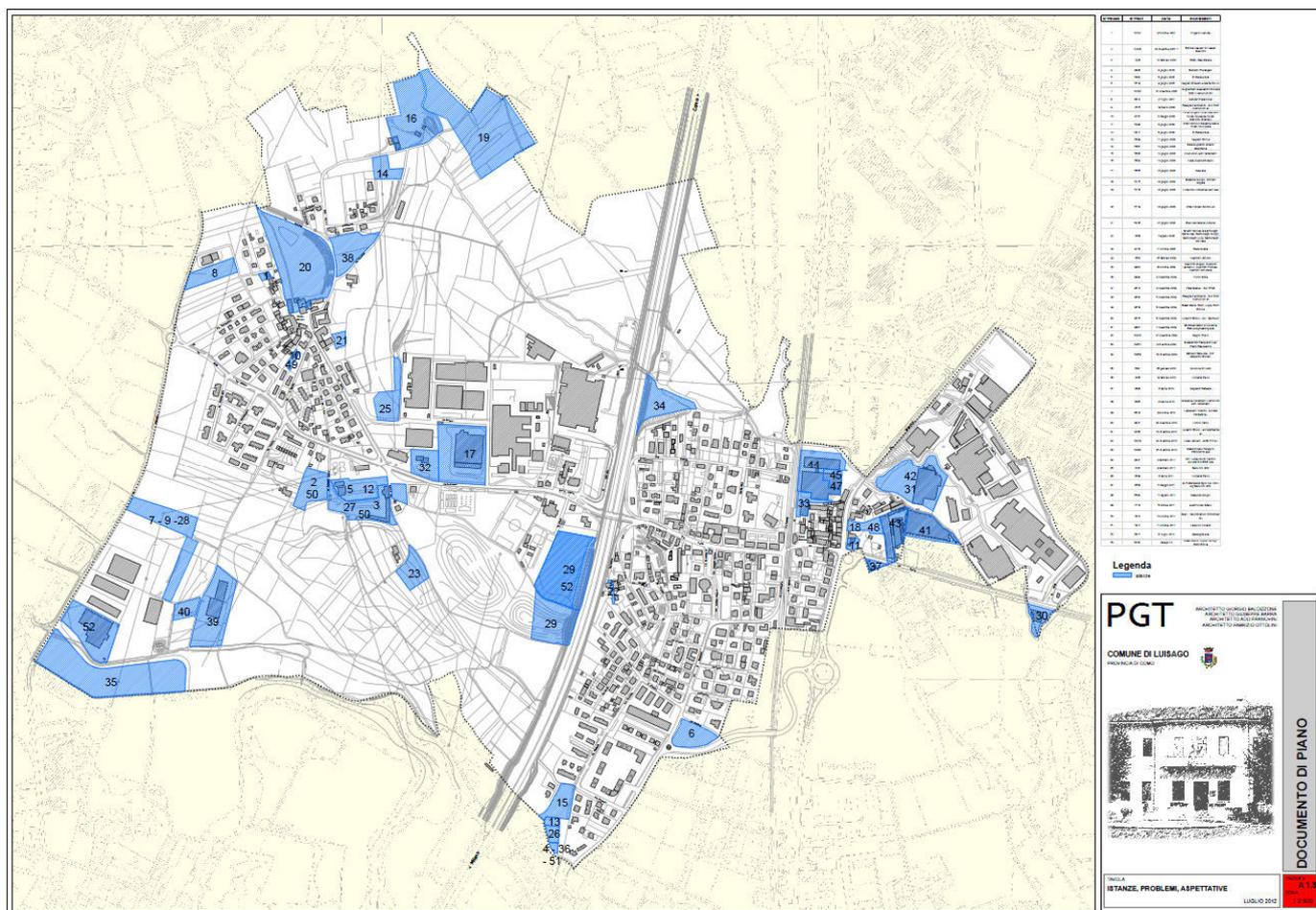


Tavola A.1.3 del Documento di Piano – individuazione delle istanze preliminari pervenute

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.

Al presente documento viene comunque allegato l’elenco completo delle istanze pervenute con la sintesi delle singole richieste.

3 - OBIETTIVI DELLA PIANIFICAZIONE LOCALE E RACCORDO CON GLI OBIETTIVI DELLA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA

Pur considerando che ai sensi della LR 12/05 lo scenario di riferimento temporale del DdP dovrebbe essere limitato al breve periodo (5 anni), gli obiettivi strategici del DdP vengono collocati in uno scenario di riferimento più ampio (lungo periodo) più coerente con le esigenze temporali di attuazione della pianificazione territoriale e urbanistica.

All'interno di questo scenario di più ampio respiro si collocano anche gli obiettivi condivisi con l'Amministrazione Comunale e inseriti nel Documento di Scoping pubblicato sul sito regionale SIVAS e già oggetto di prima conferenza di valutazione (marzo 2011).

3.1 - OBIETTIVI E AZIONI DEL DDP

3.1.1 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:

- a) 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;
- b) 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);
- c) tutelare l'attività agricola locale, soprattutto nelle componenti a più alto valore ecologico/ambientale o più alto radicamento territoriale;
- d) monitorare l'evoluzione sullo stato dell'ambiente e del territorio naturale;
- e) strutturare un sistema di fruizione delle aree libere e a vocazione ambientale del territorio comunale.

3.1.2 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:

- a) 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
- b) prestare attenzione ai residui elementi antropici con funzione paesaggistica, anche con l'ausilio di un'ideonea 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
- c) favorire la fruizione del paesaggio, sinergica alle possibili attività ricreative e di servizio insediabili e comunque funzionale alla riappropriazione dei significati locali del territorio
- d) attenuare e/o risolvere i conflitti generati dagli elementi detrattori (cave, aree dismesse a vario titolo, attività produttive, ecc...)

3.1.3 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)

3.1.4 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 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 parcheggi, aree a verde attrezzato, strutture si relazione)

3.1.5 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 ciclopedonalità 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...)

3.1.6 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 normativa previgente 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

3.2 - GLI OBIETTIVI DELLA PROGRAMMAZIONE SOVRAORDINATA

Nel quadro conoscitivo del DdP sono stati riepilogati i contenuti e gli obiettivi prefissati dagli strumenti di pianificazione sovralocale aventi ricaduta diretta per il territorio comunale. Tali contenuti sono presi a riferimento per l'azione di pianificazione locale e ad essi si rimanda nello specifico fascicolo del Quadro conoscitivo.

Qui si richiama semplicemente, per estrema sintesi, che gli strumenti di pianificazione sovraordinata considerati sono stati:

- Piano Territoriale Regionale;
- Piano Paesaggistico Regionale;
- Piano territoriale di Coordinamento della Provincia di Como;
- PIF in fase di redazione da parte della Provincia di Como.

4 - QUADRO INTERPRETATIVO

4.1 - QUADRO INTERPRETATIVO E STRATEGICO – CRITICITA' E POTENZIALITA'

Le azioni di piano devono interpretare le opportunità e le criticità presenti sul territorio.

L'analisi critica di quanto emerso dal quadro conoscitivo permette di individuare gli specifici elementi riferibili ai sistemi ambientale e paesistico, insediativo e infrastrutturale.

4.1.1 Opportunità e criticità del sistema ambientale e paesistico

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.

4.1.1.1 - Opportunità

4.1.1.1.1 - 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 fruttive 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 (diretrice 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 erose 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).

4.1.1.1.2 - 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).

4.1.1.1.3 - 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...).

4.1.1.2 - Criticità

4.1.1.2.1 - 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 Libertà alla SP19) hanno determinato la separazione degli ambiti agricoli e forestali posti a nord e a sud della strada provinciale. Criticità 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 discontinuità 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 può trovare nel disegno della REP (Rete ecologica provinciale) a scala comunale.

4.1.1.2.2 - Criticità e debolezze generate dal sistema infrastrutturale.

Il sistema infrastrutturale esistente (A9 e SS35) riverbera già da tempo i suoi impatti sul sistema ambientale e su quello insediativo. La recente realizzazione della 3ª 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);

4.1.2 Opportunità e criticità del sistema infrastrutturale

Luisago è 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 mobilità hanno fortemente condizionato l'evoluzione del sistema urbano locale, con sviluppo di accentuate dinamiche insediative (anche di carattere produttivo e commerciale) lungo la viabilità 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) eleverà l'accessibilità del territorio, ampliando le opportunità di riutilizzo del tessuto urbano, sia di quello posto lungo la SS35 sia di quello posto lungo gli altri elementi di viabilità principale (SP 19 e SP28). All'interno di questo quadro anche le possibilità di riutilizzo e riqualificazione delle aree dismesse presenti assumono nuovi significati potenziali.

Questi elementi sono di seguito schematicamente individuati.

4.1.2.1 – Potenzialità

4.1.2.1.1 - Nuova tangenziale sud di Como (pedemontana): aumento dell'accessibilità territoriale e insorgenza di nuove potenzialità urbane

La realizzazione della nuova tangenziale sud di Como aumenterà l'accessibilità potenziale di Luisago. In particolare sarà maggiormente connessa al sistema della viabilità regionale la SP19 e tutta la porzione ovest di Luisago, con insorgenza di nuove potenzialità urbane lungo la stessa SP19 e per le aree dismesse o sottoutilizzate ad ovest dell'A9.

4.1.2.1.2 - Nuova tangenziale nord di Cassina: ricadute sulla rete urbana di viabilità.

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.

4.1.2.1.3 - Interventi di riqualificazione della SS35 nel tratto ricompreso tra la rotatoria 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.

4.1.2.2 - Criticità

4.1.2.2.1 - Sovrapposizione di molteplici 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 perchè originati dalle molteplici attività 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).

4.1.2.2.2 - 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.

4.1.2.2.3 - 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.

4.1.2.2.4 - 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.

4.1.3 Opportunità e criticità del 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.

4.1.3.1 - Opportunità

4.1.3.1.1 - 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.

4.1.3.1.2 - 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.

4.1.3.1.3 -Qualità paesistica dei nuclei storici

I nuclei storici presentano ancora molti dei tratti originari, 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.

4.1.3.1.4 -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 ritardare le precedenti previsioni senza necessità di innescare nuove aspettative d'uso del sistema ambientale.

4.1.3.1.5 -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 relazioni e di servizi di prossimità.

4.1.3.2 - Criticità

4.1.3.2.1 - 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.

4.1.3.2.2 - 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.

4.1.3.2.3 - 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.

4.1.3.2.4 - 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.

4.2.1 Alternative disponibili e ipotesi 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 orientino 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 **“poli-centrica”** 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 poli-centrica 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.

5.1 - INQUADRAMENTO GENERALE E SINTESI DEI CONTENUTI.

L'apparato progettuale del Documento di Piano è composto dalla presente Relazione, dalle tavole grafiche (Tavole A.3.1, A.3.2, A.3.3 e A.3.4), dalle norme di attuazione e dalle schede degli ambiti di trasformazione.

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 coerenti 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.

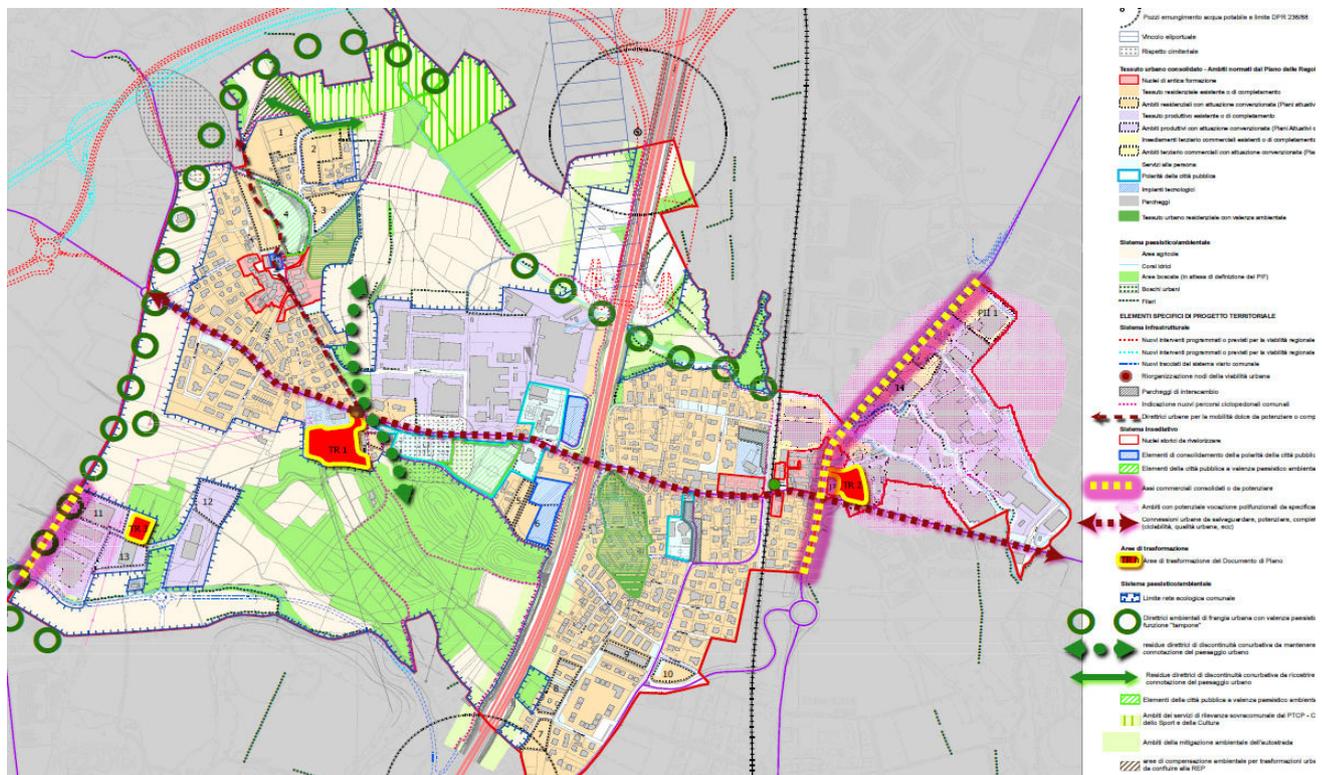


Tavola A.3.1 del DdP – Indicazioni di Piano – Come modificata a seguito di controdeduzione alle osservazioni e ai pareri di compatibilità

In via preliminare si possono così descrivere gli elementi strutturali del Piano:

Sistema paesistico 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 consolidarne 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.

Il PGT recepisce inoltre, e specifica nel suo apparato cartografico e normativo gli indirizzi di tutela del Piano Paesistico regionale, riepilogati nel quadro ricognitivo relativamente a :

- a) centri storici, normati con l'ausilio dell'apparato normativo e cartografico del PdR;
- b) elementi di frangia, la cui pianificazione è svolta dall'apparato del PdR oltre che dal DdP;

- c) elementi del verde, ricompresi sia nella regolamentazione di dettaglio della REP sia nella regolamentazione di dettaglio del PDR per i sistemi del verde urbano.

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.

Per quanto riguarda il sistema della Pedemontana, tratta LC – CO – VA, il PGT recepisce le indicazioni progettuali con effetti diretti sul territorio comunale. In particolare recepisce le indicazioni relative alla realizzazione dei cantieri permanenti della Pedemontana attestati sulla A9 e anche le fasce di rispetto ricadenti sul territorio comunale indotte dai tracciati esterni al Comune.

Le ulteriori azioni di piano sono quindi limitate e di dettaglio, perlopiù 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 7,15 ha. Si segnala che una parte di tali aree sono ricomprese all'interno dell'ambito di pianificazione attuativa denominato 1 nella tavola delle indicazioni di Piano del DdP. Tali aree sono preordinate alla cessione al Comune quali aree di compensazione ambientale. Il PdR individua un assetto di normativa d'uso compatibile con la funzione ecologica di dette aree.

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 **+ 7,12 ha** 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 **3.017 abitanti, con incremento decennale di 278 unità**, generalmente inferiore alla popolazione stimata dal sistema informativo SISEL per l'anno 2018 (Ipotesi 1 3.010 abitanti, Ipotesi 2 3.033 abitanti, Ipotesi 3 3.044 abitanti e Ipotesi 4 3.064 abitanti);
- 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.

5.2 - QUADRO PROGETTUALE - IL SISTEMA PAESISTICO AMBIENTALE.

5.2.1 La componente ambientale

Il Documento di piano riconosce al sistema ambientale significati e ruoli ulteriori rispetto alle singole specificità rilevate, quali:

- funzione regolatrice del sistema ecologico locale e sovralocale, attraverso la ricostruzione e la difesa dei varchi di connessione con gli altri sistemi naturali presenti all'esterno del Comune (in quanto elemento della REP e della Rete verde regionale);
- funzione di valorizzazione paesaggistica, declinata nei più vari significati che tale termine può assumere (visivi, simbolici, identitari);
- funzione di supporto alle attività agricole e agroforestali, che costituiscono il presidio delle aree libere e l'elemento di cultura materiale che consente di perpetuare le forme del paesaggio locale;
- funzione di valorizzazione e regolazione del sistema insediativo, previa la risoluzione dei conflitti di frangia, la tutela delle penetrazioni di verde presenti e il potenziamento della fruizione ambientale.

Il sistema ambientale viene interpretato dal PGT attraverso l'individuazione dei due areali che ne costituiscono la struttura portante:

- il sistema delle **aree verdi (agricole e boschive) a nord della via De Gasperi (SP28)**, per il quale si riconosce, oltre al valore ecologico e ambientale, una vocazione agricola diffusa. Essa è chiamata, inoltre, a svolgere una funzione di tampone e separazione dalla futura Pedemontana (direttrice Como-Varese).
- il sistema delle **aree verdi (agricole e boschive) a sud della via De Gasperi (SP28)**, con forte connotazione ecologica e ambientale. Essa infatti è caratterizzata da utilizzi agricoli meno intensi e dalla grossa presenza di boschi che consente di presidiare l'equilibrio ambientale e territoriale del comune;

Queste porzioni del sistema ambientale, costitutive di un originario *unicum* territoriale, sono state progressivamente separate e segregate dal resto del territorio comunale dagli intensi processi di sviluppo urbano registratisi dal dopoguerra ad oggi.

Il Piano affronta perciò il tema della salvaguardia e della ricostituzione delle residue direttrici connettive, anche attraverso il recepimento delle ipotesi di pianificazione sovraordinata della REP.

Sono pertanto individuati:

- il corridoio ambientale posto lungo i confini ovest e nord, di cintura del tessuto urbano di Luisago, ancora sufficientemente integro, a cui il PGT riconosce il ruolo previsto dalla pianificazione sovraordinata (fascia tampone nella REP del PTCP). Al fine di potenziare il sistema della rete ecologica della porzione nord rispetto alla configurazione determinata dal precedente PRG, il PGT individua alcune specifiche aree di compensazione ambientale dell'ambito 1 (PA 1 del PdR) preordinate alla cessione al Comune e da conferire alla REP, con specifica regolamentazione d'uso (nelle NTA del PdR) compatibile con la normativa della REP fissata dal PTCP;
- il varco di collegamento delle aree ricomprese tra la A9 e il Seveso, a nord dell'abitato di Portichetto, che lungo il corso del cavo Fontanino consente, seppur in modo residuale, il collegamento ecologico con le aree libere poste a nord della via de Gasperi. Questa piccola porzione di area a valenza ambientale posta a nord/est dell'A9 è destinata ad essere valorizzata dagli interventi di compensazione ambientale previsti per la realizzazione della Pedemontana.

Questi elementi costituiscono la struttura della rete ecologica comunale individuata dalla tavola A.3.2 del DdP.

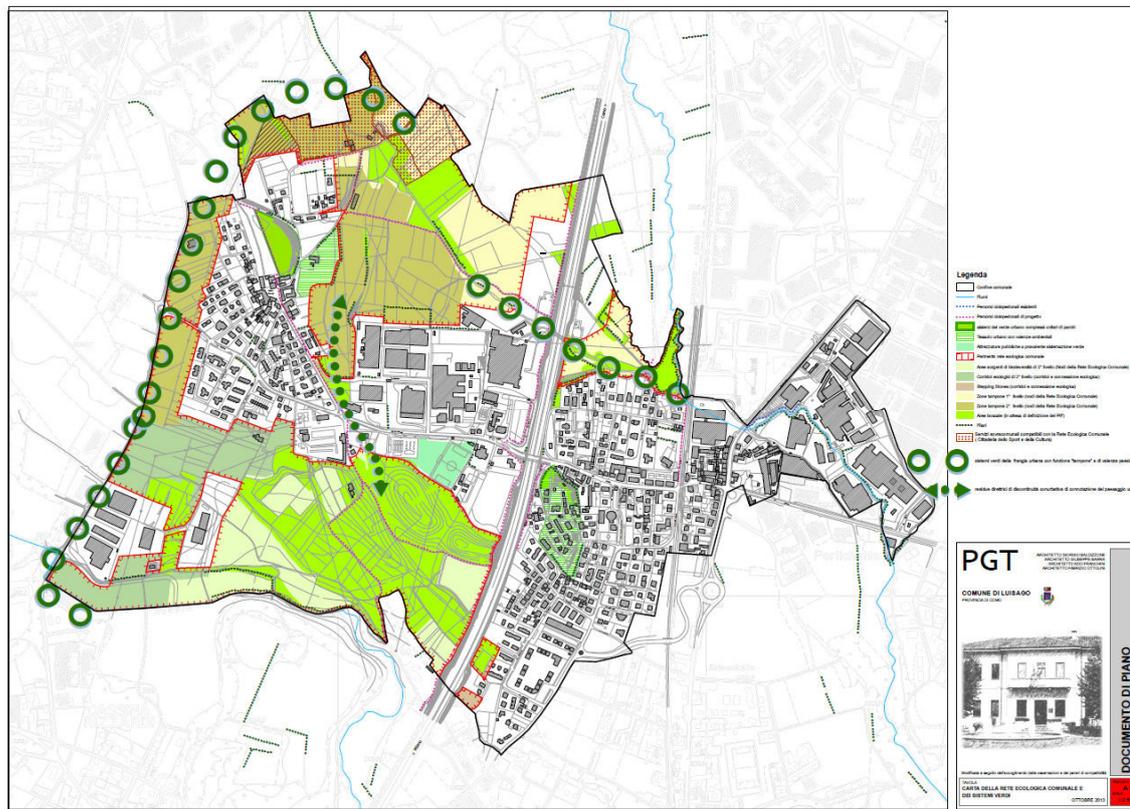


Tavola A.3.2 del Documento di Piano – Carta della Rete ecologica comunale e dei sistemi verdi. Come modificata dopo le controdeduzioni alle osservazioni e ai pareri di compatibilità

Le scelte di piano contenute nella tavola della REC evidenziano gli elementi di connessione, i varchi e gli altri elementi costitutivi dell’assetto ambientale sulla base delle classificazioni provinciali (aree sorgenti di biodiversità, corridoi ecologici, *stepping stones*, *zone tampone*) e delle valutazioni espresse dal PTCP. Essa ricomprende anche le aree delle funzioni sovracomunali (**Cittadella dello Sport**) individuate dal PTCP con funzioni compatibili con la REP (struttura golfistica);

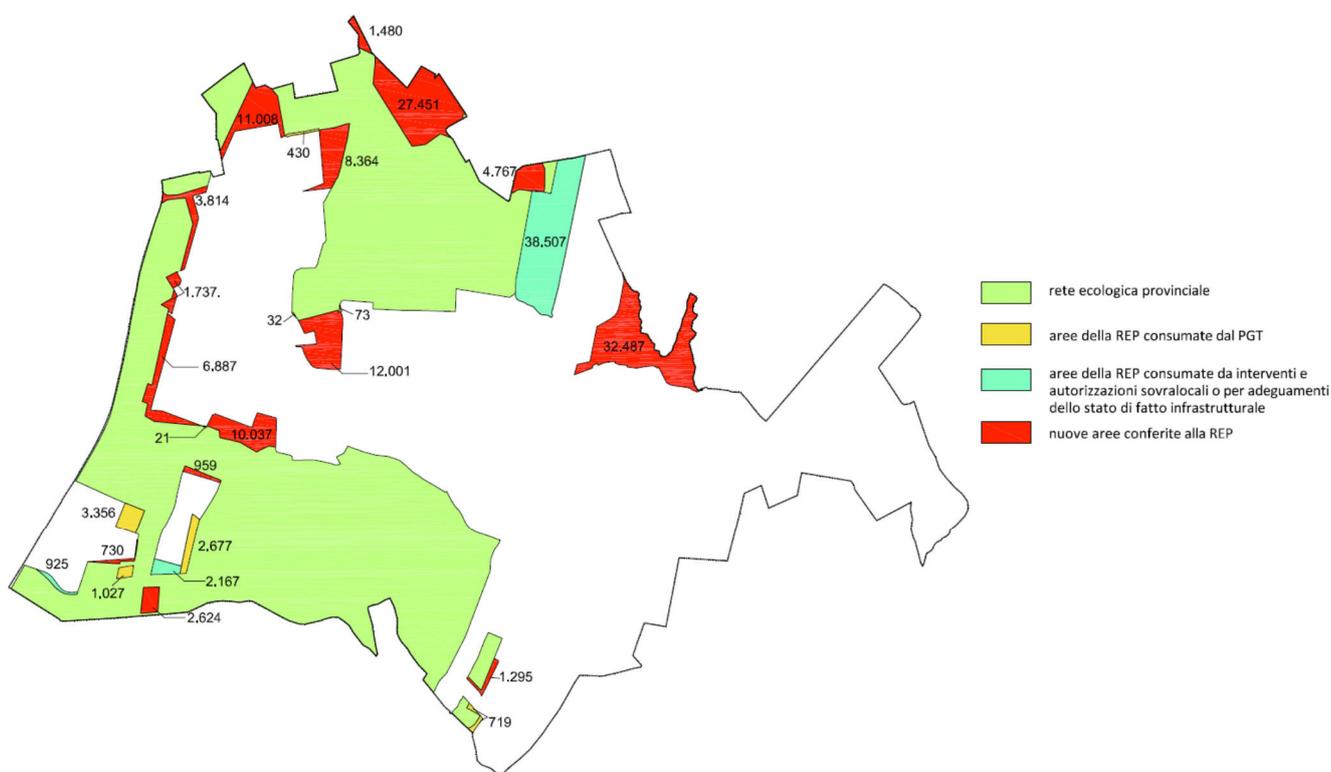
A questi elementi il PGT aggiunge, quali parti costitutive della rete ecologica locale, alcune aree di frangia non ricomprese originariamente nella REP, nonché il sistema del verde urbano e delle porzioni di territorio che pur non svolgendo una funzione ecologica e ambientale in senso stretto partecipano ad innalzare il livello di qualità ambientale del tessuto insediativo e i suoi gradi di connessione con il sistema ambientale.

Questi elementi sono:

- le aree agricole o boschive classificate come standard dal PRG previgente, non attuate e non riconfermate dal PGT;
- le aree verdi del sistema insediativo del nucleo di Luisago, costituite dall’ex Parco di Villa Somaini, destinato per la gran parte a diventare parco pubblico comunale, e dal parco privato ad esso antistante lungo la via Garibaldi, che svolge un ruolo di connessione anche paesaggistica tra nucleo storico e aree agricole sottostanti. Al fine di potenziare questa funzione il PGT inserisce la previsione di un varco di connessione (fruitiva e ecologica) al limite sud/est dell’ambito 3 (PA 3 del PdR);

- la collina urbana di Portichetto, ricompresa tra via Volta e via Ronco, che oltre a costituire uno dei pochi elementi di verde urbano posto ad est dell'A9 svolge anche un'importante funzione di connotazione del paesaggio locale;
- il campo sportivo di Luisago, prevalentemente sistemato a verde e qualificabile quale elemento di penetrazione del verde nell'urbano;
- il varco di discontinuità urbana posto ad est della via Dante, all'altezza dell'incrocio con via De Gasperi (SP28), per il quale il PGT riconosce la necessità di potenziamento e salvaguardia.

La Rete Ecologica Comunale amplia, dal punto di vista dimensionale, l'estensione della REP individuata dal PTCP. Ciò avviene con il conferimento nella REC di alcune aree di frangia o di aree precedentemente destinate a standard urbano mai attuato e non riconfermato dal PGT. Il seguente schema grafico indica le aree aggiunte alla REP (colorazione rossa) nonché le limitate porzioni usate per le funzioni urbane (colorazione gialla). La nuova estensione della REP è pari a **83,52 ha > 76,40 ha** originari¹, pur in presenza di consistenti erosioni della REP derivanti da previsioni sovraordinate al PGT (colorazione azzurra) o per adeguamento allo stato di fatto infrastrutturale (viabilità per Cassina)



Schema grafico delle modifiche (in aggiunta e in detrazione) all'originaria consistenza della REP.

Le azioni di tutela e valorizzazione ambientale non si limitano alla pura indicazione grafica delineata dalla *Carta della Rete ecologica comunale e dei sistemi verdi* (Tav A.3.2 del DdP).

¹ I dati sono però riferiti a due basi cartografiche diverse. Il dato provinciale deriva dagli shp aventi come base la CTR 10.000. Il dato comunale è quello relativo alla trasposizione della REP sull'aerofotogrammetria comunale.

Le aree della rete ecologica vengono infatti salvaguardate nella loro vocazione agricola, silvo-forestale e ambientale anche dall'apparato normativo e cartografico del Piano delle regole e del Piano dei Servizi (se e per quanto di pertinenza), caratterizzati dal carattere conformativo delle loro previsioni.

Gli ambiti di tutela sovraordinati del **Torrente Seveso e della roggia Livescia** (soggetti ai vincoli di tutela di cui al D.Lgs. 42/2004) consentono di declinare opportune azioni all'interno del Piano delle Regole volte ad evitare gli usi impropri del territorio (anche sul versante agricolo) e a favorire la formazione di un sistema fruttivo.

Le strategie e le azioni di Piano consentono di recepire alla scala locale, dettagliandole con maggior definizione, anche le altre indicazioni degli atti di pianificazione sovraordinata, quali:

- il **Piano di Indirizzo Forestale (PIF)**, in fase di redazione da parte della Provincia di Como e che il PGT considera quale riferimento per la pianificazione (utilizzando gli elaborati preliminari trasmessi al Comune dalla Provincia). Il Comune di Luisago si riserva comunque la possibilità di formulare osservazioni relative agli sporadici elementi di criticità individuati nel PIF in corso di elaborazione e di modificare conseguentemente anche gli atti finali del PGT.
- l'individuazione delle **Aree agricole strategiche del PTCP** (di cui all'15 comma 4 della LR 12/05). La proposta di aree agricole strategiche formulata dal PGT (tavola A.3.4 del DdP), compatta e consolida la struttura del territorio agricolo ricomprendendo in esse tutti i **54,37 ha** di aree agricole ricomprese nella REP.

Partecipano al potenziamento e alla difesa del sistema ambientale anche alcune previsioni di piano relative all'ambito urbano quali:

- la costruzione del **parco pubblico** di Luisago, realizzabile su parte delle aree dell'ex Parco di Villa Somaini. Al fine di reperire le risorse per l'acquisizione delle aree il PGT individua un ambito ad attuazione convenzionata (PA regolato dal Piano delle regole) che prevede la realizzazione di un intervento residenziale a fronte della cessione gratuita al Comune delle aree necessarie;
- la costruzione della struttura degli **orti comunali**, nei pressi dell'A9 su area già precedentemente destinata a standard urbanistico. Anche in questo caso viene individuato un ambito ad attuazione convenzionata (PA o permesso di costruire convenzionato, secondo quanto stabilito dal Piano delle regole) che consentirà l'acquisizione gratuita dell'area in cambio di una parziale edificazione residenziale;
- la valorizzazione degli elementi di naturalità urbana dei giardini privati di valenza ambientale presenti nel tessuto urbano, individuati nella tavola del DdP come "**Tessuto urbano residenziale con valenza ambientale**", e in cui la presenza vegetazionale costituisce un elemento di valorizzazione paesistica e di regolazione ecologico/ambientale del sistema urbano. La normativa del PdR introduce anche ulteriori elementi di salvaguardia del verde privato presente all'interno dell'ambito urbano;

5.2.2 La componente paesistica

Gli elementi del sistema paesistico analizzati nel quadro conoscitivo vengono ricondotti dal PGT ad una lettura unitaria volta a salvaguardare e valorizzare la struttura del paesaggio locale.

La salvaguardia e la valorizzazione dei caratteri paesistici locali avviene su più livelli.

In primo luogo il PGT recepisce, nei propri elaborati e nell'apparato normativo, gli indirizzi di tutela fissati dal Piano Paesistico Regionale che inserisce il Comune di Luisago nell'ambito della **Fascia collinare, – Unità tipologica paesaggi delle colline pedemontane**

Il PGT interpreta gli indirizzi del PPR attraverso l'individuazione della trama verde locale, salvaguardata e valorizzata rispetto alla sua conformazione attuale. L'individuazione di direttrici di connessione ciclabile costitutive della rete sovralocale (collegamento tra Cassina Rizzardi e Grandate) declina in modo specifico l'indicazione fornita dal PPR di articolare un sistema di fruizione del patrimonio ambientale.

Il PGT recepisce e interpreta poi gli indirizzi del PPR relativi agli **insediamenti e sedi antropiche** (fascicolo degli indirizzi del PPR) in merito a:

a) centri storici.

Il PGT, con il PdR, analizza le caratteristiche dei singoli edifici dei nuclei storici e ne individua, coerentemente con gli indirizzi di tutela fissati, le modalità di utilizzo, di recupero e di salvaguardia nell'ottica della valorizzazione e conservazione unitaria dell'episodio insediativo e nel rispetto della matrice originaria dei luoghi.

b) elementi di frangia

Il PGT affronta in modo esplicito i temi della frangia urbana laddove individuati dalle analisi (ex attrezzatura tecnologica Enel lungo la SP28, insediamenti produttivi di sviluppo maturo attestati sulla SS35 e sulla SP28 a Portichetto). Questi ambiti costituiscono una condizione di criticità visiva e d'uso interna al sistema insediativo. L'apparato normativo del PGT tende pertanto a ipotizzare possibili azioni di riqualificazione, anche attraverso una maggiore elasticità delle destinazioni d'uso ammesse.

c) elementi del verde

Il PGT individua nei suoi atti i beni soggetti a vincolo indicati dal PPR (se e laddove presenti) e li connette al sistema della rete verde comunale attraverso specifiche previsioni di tutela. Essi sono individuati dalla Carta del Paesaggio Comunale (Tav. A.2.5 del DdP) che evidenzia le relazioni intercorrenti tra il sistema del verde urbano e il sistema ecologico complessivo. La tavola A.3.2 della rete ecologica comunale individua gli elementi costitutivi della rete e gli ambiti di salvaguardia dei corridoi e dei varchi ecologici che partecipano alla strutturazione della rete verde regionale.

Oltre a recepire e declinare gli indirizzi di tutela delineati dal PPR, il PGT individua e dettaglia alla scala locale (tavola A.2.5 – Carta del paesaggio) tutti gli altri elementi del paesaggio locale rilevati dalle analisi (elementi morfologici, strutturali, simbolici) organizzandoli quali elementi di un sistema paesistico unitario.

In particolare vengono identificati gli elementi di rilevanza paesistica rispetto:

- al loro valore naturale o ai loro caratteri ambientali aventi riflessi sul versante della qualificazione paesistica dei luoghi;
- al loro valore visuale, anche in relazione alla loro fruizione potenziale o reale;
- al loro valore storico e culturale, considerando anche i contenuti simbolici eventualmente sottesi a tale definizione;
- ai loro caratteri fruitivi potenziali, attesi o attivabili;

Gli elementi costitutivi del paesaggio e dell'identità locale in relazione al loro **valore ambientale** sono:

- le aree naturali boschive e agricole, importanti per i loro valori di naturalità e variabilità ma anche per gli elementi di connotazione paesistica e di connessione con la **rete verde locale**;
- le direttrici di **discontinuità delle conurbazioni e gli elementi di connessione ambientale**, a cui viene assegnato un ruolo paesistico a prescindere dalle loro specifiche connotazioni naturalistiche;
- Il sistema del **Seveso, della roggia Livescia e del Cavo Fontanino**, quali elementi naturali a più bassa antropizzazione del territorio comunale.

Strettamente connessi a questi elementi, ed in gran parte sovrapposti, vengono poi individuati gli elementi di **valore visuale o fruitivo**:

- aree verdi della struttura insediativa, individuati nella collina (urbanizzata) di via Volta/Ronco, nell'area dell'ex Parco Storico di Villa Somaini, nel giardino privato ricompreso nell'ex PA5 del PRG previgente
- percorsi ciclopedonali esistenti;
- dorsali dei sentieri con potenziale valenza fruitiva;

Gli ambiti di interesse storico e culturale riconosciuti su base locale sono:

- i nuclei del centro storico;
- gli elementi polarizzati della città pubblica che connotano positivamente il sistema insediativo

Non da ultimo la Carta del Paesaggio elenca gli elementi detrattori del paesaggio individuati:

- negli elementi principali del sistema infrastrutturale, anche di progetto (A9 e Pedemontana) e nelle reti o dotazioni tecnologiche (elettrorodotti, sottostazioni tecnologiche, ecc.);
- nelle aree produttive laddove connotate da elevati livelli di contrasto con l'immagine del paesaggio.

Il corpo normativo del PGT interpreta le esigenze di tutela e salvaguardia formulate dagli strumenti di scala sovralocale e dagli elementi evidenziati dalle analisi.

La lettura effettuata consente di interpretare la matrice paesaggistica locale in modo funzionale alla classificazione della sensibilità paesaggistica del territorio prevista dal PPR (linee guida regionali fornite dalla D.G.R. 8 novembre 2002 – n. 7/11045) per la valutazione dell'impatto sul paesaggio dei progetti di trasformazione urbanistica o edilizia del territorio e rappresentata nella tavola A.3.3 del DdP.

In questa tavola vengono ricompresi nella classe di sensibilità maggiore gli elementi afferenti alla maggior qualità ambientale (boschi e fiumi) o urbana (centri storici) e visiva (ex parco storico di Villa Somaini, giardino privato ex PA5, collina di via Volta-via Ronco). Anche il tessuto agricolo è connotato, secondo la lettura contenuta nel PGT, da elementi di elevata sensibilità.

Ad un ordine inferiore vengono posti gli ambiti del tessuto agricolo diffuso o dei servizi (sensibilità alta).

Di livello medio viene considerato il tessuto residenziale diffuso e il polo produttivo posto al confine con Cassina Rizzardi, in quanto completamente immerso nel verde e dai caratteri meno invasivi degli altri poli produttivi.

Ad un livello di sensibilità bassa o molto bassa vengono poi posti gli insediamenti produttivi posti a nord del nucleo di Luisago o posti sulla SS35.

Le aree ricomprese all'interno della fascia di 150 m dalle sponde del Torrente Seveso o della Roggia Livescia sono comunque sottratte al regime della verifica dell'impatto paesistico essendo soggette alla procedura più restrittiva di rilascio dell'autorizzazione paesistica di cui al D.Lgs. 42/2004. Ai sensi dell'art. 142 comma 2 lett a) del D.Lgs.42/2004 non vengono ricomprese nella fascia di rispetto le porzioni di abitato che alla data del 6 settembre 1985 erano delimitate nello strumento urbanistico comunale come zone territoriali A o B ai sensi del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444.

5.3 - QUADRO PROGETTUALE – IL SISTEMA INFRASTRUTTURALE.

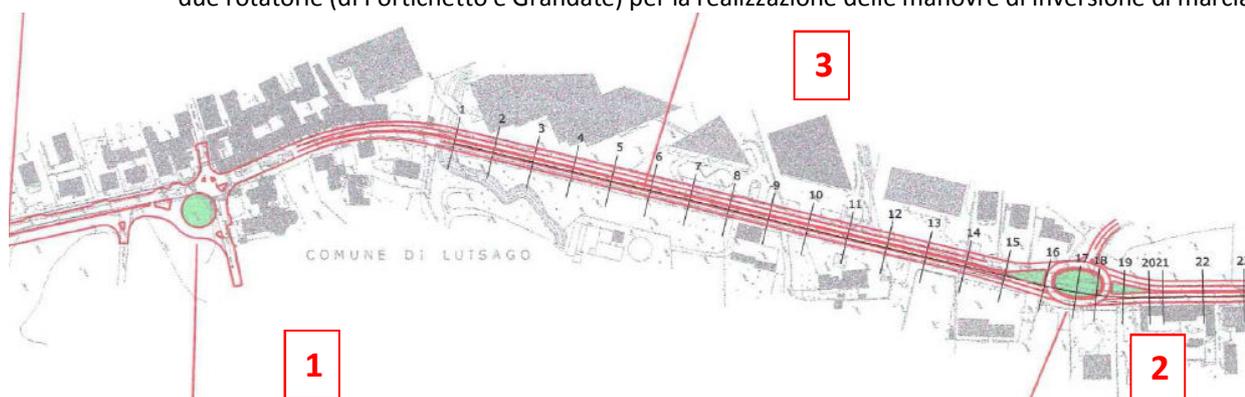
Le previsioni relative al sistema infrastrutturale partecipano a disegnare alla scala comunale un sistema di viabilità volto a consentire la gestione organizzata dei flussi di traffico secondo una logica gerarchica, orientata alla diluizione capillare del traffico veicolare su tutto il territorio comunale e migliorando l'efficienza dei collegamenti verso i comuni confinanti e il territorio provinciale.

Rispetto a questa organizzazione (sovralocale e locale) la realizzazione della Pedemontana (tangenziale sud di Como e direttrice verso Varese) che interverrà dopo l'approvazione del PGT e gli ulteriori interventi sovralocali programmati (tangenziale nord di Cassina e razionalizzazione della SS35 tra Portichetto e Grandate) costituiscono elementi fondamentali di mutamento dell'organizzazione e della gerarchizzazione della viabilità comunale.

5.3.1 Azioni di piano per il sistema viabilistico.

Gli interventi previsti dal PGT sono classificabili secondo tre principali tipologie:

- interventi di **razionalizzazione dei flussi nord-sud sulla ex SS35**, con risoluzione dei conflitti delle manovre di accesso agli attrattori locali rispetto al flusso circolante, come da progetto definitivo di riqualificazione del tratto tra Portichetto e Grandate. Sono ammessi solo accessi e uscite di mano lungo la SS35, con utilizzo delle due rotonde (di Portichetto e Grandate) per la realizzazione delle manovre di inversione di marcia.

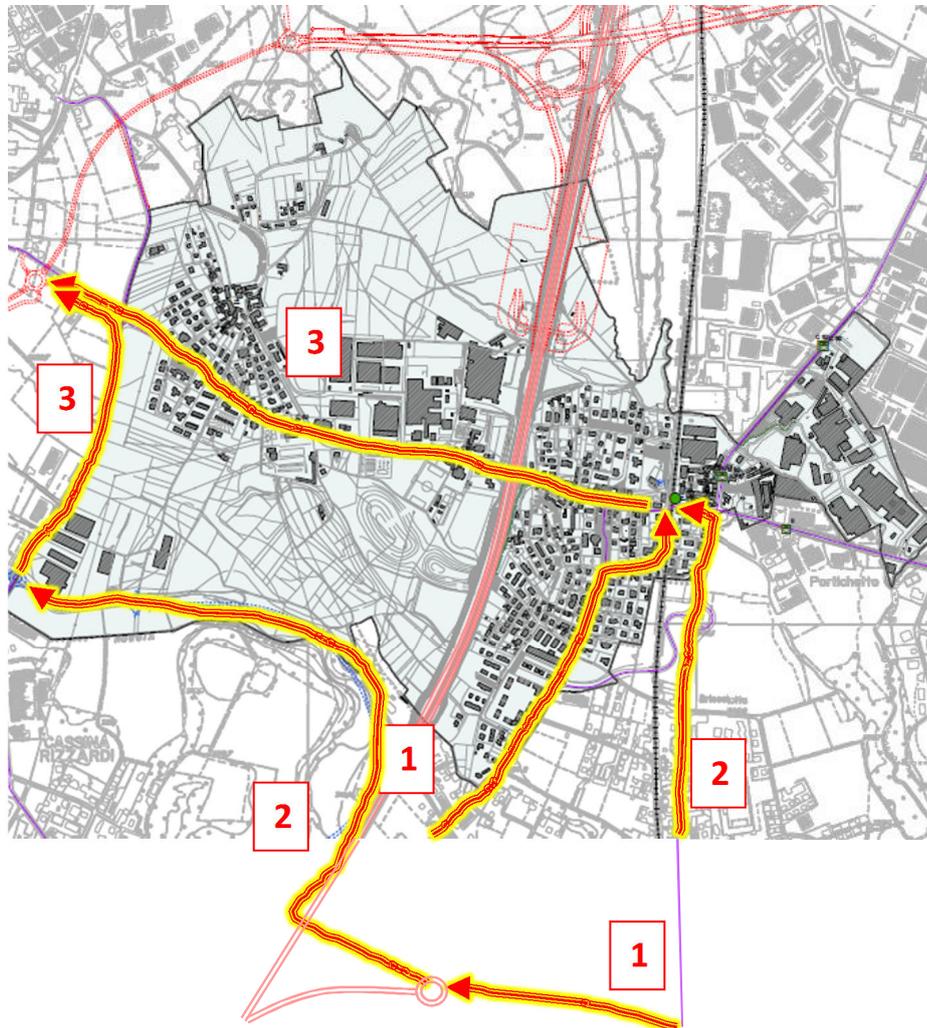


Schema progetto definitivo di sistemazione ex SS35 tra Portichetto e Grandate. 1: rotonda di Portichetto; 2: rotonda di Grandate (incrocio con via Tornese); 3: tratto con divieto di svolta a sx e corsia laterale di accesso alle attività insediate

- Interventi di **fluidificazione e messa in sicurezza** dell'intersezione della SP28 (via De Gasperi) con la via Dante, con la realizzazione di una rotonda e un sistema articolato di distribuzione del traffico locale. La soluzione consente di svincolare anche gli interventi programmati per l'ambito TR1 (che dovrebbe mettere a disposizione le risorse necessarie) e di risolvere l'accesso anche del sistema di via Briccole.



- interventi per l'ulteriore **espulsione dei flussi di attraversamento in senso est-ovest circolanti sulla rete provinciale interna all'urbanizzato (SP28)** con la realizzazione della tangenziale nord di Cassina Rizzardi. Quest'opera potrebbe alleggerire in qualche misura anche i flussi provenienti da sud sulla via Guanzasca e sulla ex SS35 e diretti al sistema Pedemontano verso Varese.



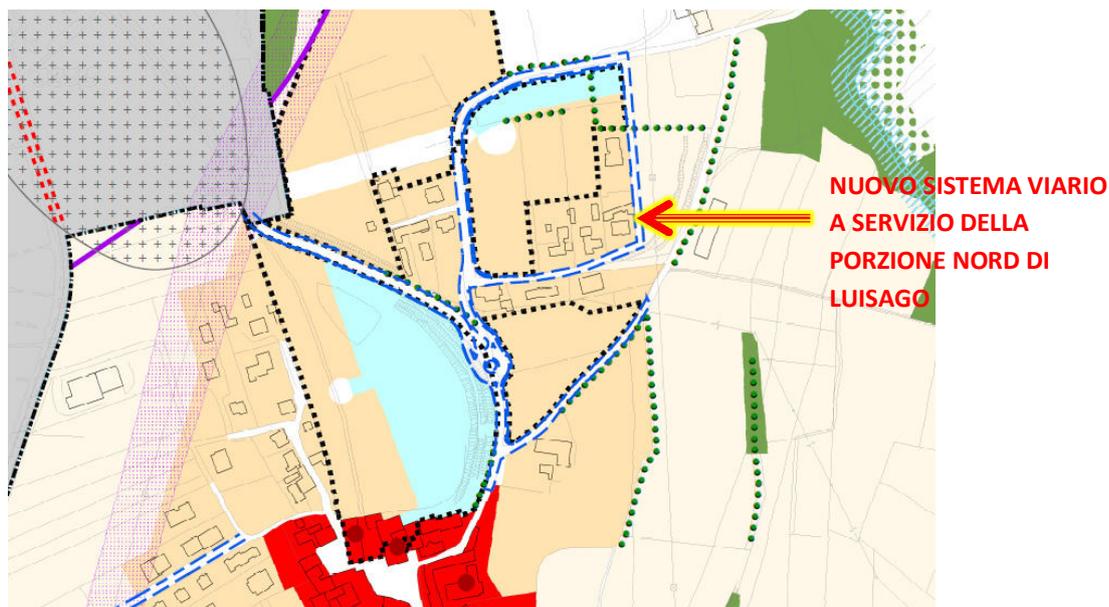
Schema di accesso al sistema Pedemontana (verso Varese) attraverso la Tangenziale nord di Cassina:
 1: flussi provenienti da ex SS351; 2: flussi provenienti dallo svincolo A9 di Fino M.; 3: flussi espulsi su SP 19

Gli interventi sopra descritti sono relativi alla riorganizzazione di porzioni della viabilità esistente in previsione dei nuovi interventi infrastrutturali di carattere sovralocale.

Il PGT prevede però anche altri interventi viabilistici di carattere più locale, come nel caso della viabilità prevista al servizio del nuovo comparto residenziale posto a nord del nucleo di Luisago.

In questo comparto il PGT riconferma buona parte delle previsioni insediative del previgente PRG, rimodulandone le modalità o le procedure insediative (attraverso il Piano delle Regole).

All'interno di questa azione di rimodulazione è da ricomprendere anche il ridisegno della viabilità posta al servizio dei nuovi insediamenti, che viene riformulata rispetto alla precedente versione in modo più semplice, meno impattante dal punto di vista territoriale e più economica dal punto di vista realizzativo.



Stralcio grafico della soluzione viaria per il nuovo comparto residenziale a nord di Luisago.

Al fine di conservare livelli sufficienti di efficienza della rete, il PGT ipotizza uno sviluppo del sistema insediativo coerente con le potenzialità del sistema infrastrutturale. In particolare le ipotesi di sviluppo urbano sono tutte attestata sulla viabilità di livello locale, senza connessioni dirette con la viabilità principale. Nei casi in cui ciò è ineludibile (aree di recupero urbanistico dell'ambito TR1) il PGT prevede la riconfigurazione dei nodi della viabilità di accesso (con realizzazione di rotatoria).

Il PGT riconferma l'attuale organizzazione del sistema di interscambio ferro gomma presente nei pressi della stazione FNM di Portichetto. L'offerta di parcheggi dedicati alla stazione resta inalterata rispetto alle quantità censite dall'analisi.

5.4 - QUADRO PROGETTUALE – IL SISTEMA INSEDIATIVO.

Le aree interessate dalle previsioni di sviluppo insediativo formulate dal PGT sono tutte all'interno del precedente tessuto urbano o urbanizzabile delineato dal PRG previgente, ad eccezione della contenuta espansione del comparto industriale sud, verso Cassina (TR3).

All'interno del tessuto urbano consolidato il PGT riprende per la gran parte le previsioni del PRG previgente, rivisitandole e adeguandole ai nuovi obiettivi. Ciò vale anche per le previsioni previgenti degli ambiti di pianificazione attuativa rimodulate nelle modalità attuative (secondo le indicazioni del Piano delle Regole) e nella conformazione della viabilità di accesso.

Dal punto di vista delle strategie generali il PGT individua e promuove:

- il recupero dei nuclei di antica formazione quali ambiti privilegiati della riqualificazione urbana, non solo a funzione residenziale ma anche per tutto il ventaglio delle funzioni compatibili, utili a rivitalizzare, non solo economicamente, i tessuti storici;
- la riqualificazione delle aree dismesse o sottoutilizzate presenti all'interno del tessuto urbano;
- il potenziamento e l'allargamento del sistema dei servizi;
- la soluzione di alcune difficoltà attuative delle previsioni insediative del previgente PRG;
- il riconoscimento della vocazione terziario/commerciale delle principali aste di collegamento intercomunale (SS 35 urbana e SP19 in genere, ad un livello inferiore e con alcune limitazioni la SP 28- via De Gasperi);
- la soluzione dei problemi di connessione tra le diverse parti del tessuto urbano.

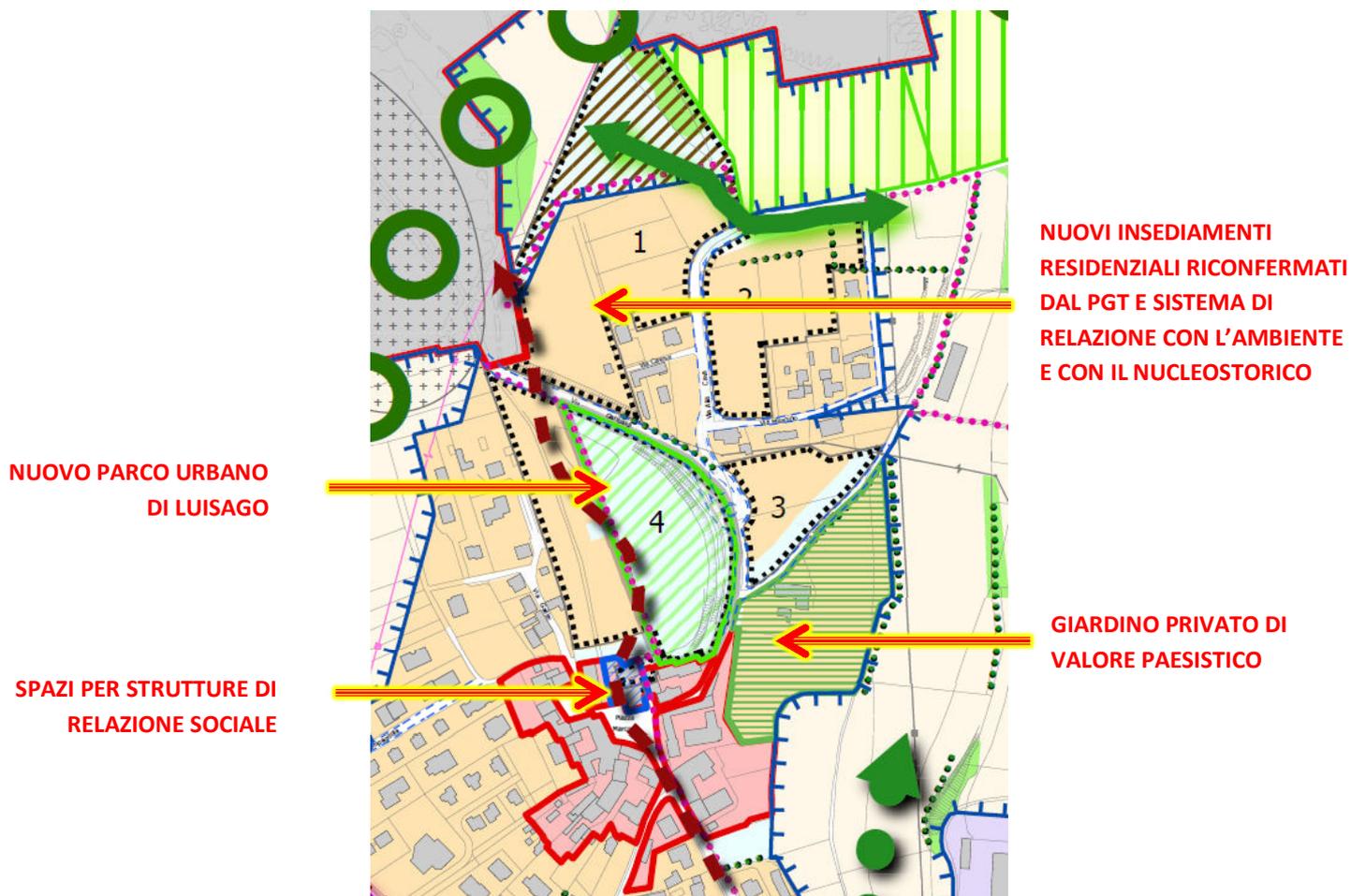
Il PGT individua quali elementi portanti della qualità urbana:

- i nuclei antichi di Portichetto (e il connesso villaggio ex FISAC) e di Luisago quali ambiti da salvaguardare e valorizzare;
- la funzione di polo attrattore (per funzioni terziario commerciali e per servizi) svolto dalla SS 35 e in prospettiva dalla SP19 (a valle della realizzazione della tangenziale nord di Cassina);
- le potenzialità urbane connesse con la ridefinizione del ruolo della via De Gasperi (SP28), nel tratto a ovest dell'A9, a valle della realizzazione della tangenziale nord di Cassina;
- la riqualificazione delle aree dismesse o sottoutilizzate di Luisago (TR1) e Portichetto (TR2);
- la ridefinizione dei carichi insediativi del tessuto residenziale di Portichetto, di fatto molto denso e da contenere in termini di carichi insediativi;
- il ruolo paesistico di alcuni ambiti urbani, come la collina urbanizzata di via Volta-via Ronco, l'ex Parco storico di Villa Somaini, il giardino privato dell'ex PA5, le aree di compensazione ambientale dell'ex PA1 (ambito 1), conferite alla rete ecologica provinciale;
- ridefinizione e potenziamento del nucleo centrale dei servizi;
- realizzazione di servizi di base e di prossimità anche a carattere decentrato, sia a Luisago (Parco Pubblico) sia a Portichetto (area gioco e per manifestazioni temporanee);

Per quanto riguarda i **nuclei antichi** il PGT demanda al Piano delle regole l'individuazione degli specifici caratteri da salvaguardare e la loro pianificazione di dettaglio volta anche a favorire i processi di recupero urbano ed edilizio. In genere ne è riconosciuta la vocazione residenziale. Tuttavia al fine di innalzare i caratteri di vitalità di tali nuclei il PdR può consentire l'insediamento di attività compatibili a contenuto economico (attività ricettive, attività di ristoro e somministrazione alimenti e bevande, servizi pubblici in genere, strutture culturali e associative, ecc.). Partecipano al disegno complessivo della qualità urbana e ambientale, in stretta connessione con i nuclei di antica formazione, anche gli elementi urbani di qualità ambientale individuati dal PGT (tavola A.3.1 del DdP).

In prossimità del nucleo di **Luisago** viene individuato quale elemento strutturale del sistema insediativo il nuovo fulcro della *città pubblica di prossimità*, teso a risolvere l'eccessiva monofunzionalità residenziale del nucleo abitato. Questo fulcro

ricomprende sia il nuovo parco urbano da realizzare su una parte dell'ex parco storico di Villa Somaini, sia la realizzazione di strutture per le relazioni sociali (dei giovani o degli anziani) nel punto di cerniera tra Piazza Marconi e il nuovo parco. Esso costituirà non solo l'epicentro del sistema di relazioni del nucleo esistente di Luisago, ma anche il riferimento per le nuove espansioni residenziali già previste dal PRG e che il PGT riconferma previa riconfigurazione del sistema di viabilità connesso.



Stralcio tavola A.3.1 del DdP –Il nuovo parco di Luisago, il sistema di relazioni sociali e i rapporti con il sistema urbano esistente e di progetto limitrofo

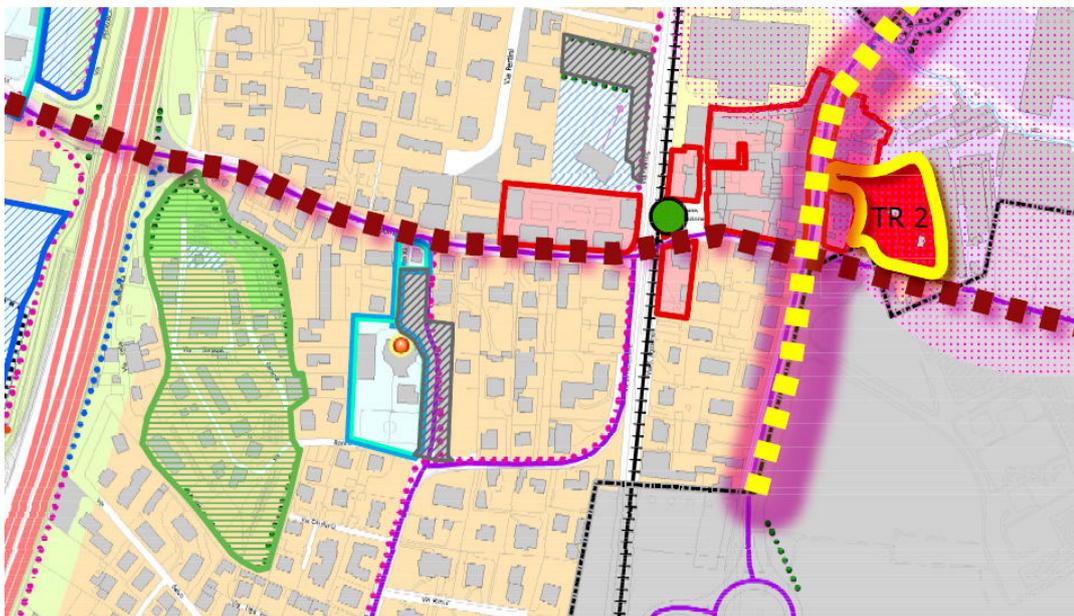
La valorizzazione del sistema insediativo di **Portichetto** avviene su più fronti.

Il cardine di tale azione è l'**ambito di trasformazione TR2** a cui è demandato il compito di riqualificare la porzione urbana non risolta posta all'incrocio tra la SS35 e via Gorizia (SP28), che ricomprende l'area di proprietà comunale utilizzata per le manifestazioni temporanee stagionali, una piccola area a verde attrezzato per i bimbi e il retrostante spiazzo sterrato, di proprietà privata, ora utilizzata a parcheggio.

Il **nucleo storico** costituisce una delle potenzialità presenti, ancora ampiamente da recuperare e valorizzare. Viene ricompresa in questa catalogazione anche l'ex villaggio operaio FISAC, in quanto rappresentativo di un'architettura di inizio '900 di valore architettonico e sociale che costituisce un chiaro elemento identitario locale.

Il **sistema lineare della SS35** viene riconfermato nelle sue potenzialità e vocazioni terziario commerciali, riconoscendo alle attività già insediate una maggiore flessibilità d'uso dei fabbricati esistenti.

Il **contenimento delle densità edilizie** ammesse e la salvaguardia dei caratteri della **Collina urbana** di via Volta, Ronco costituiscono le principali azioni di valorizzazione diffusa dell'abitato ad est dell'A9.



Stralcio tavola A.3.1 del DdP –Il nucleo storico di Portichetto allargato al villaggio FISAC, la vocazione commerciale della SS35, l'area di trasformazione TR2 che partecipa al potenziamento del sistema di relazioni locali, la collina urbana di via Volta-Ronco.

Il PGT riconferma il polo dei servizi comunali presente appena ad ovest dell'autostrada A9. Qui il PGT individua alcuni elementi di potenziamento del sistema dei servizi pubblici, quali:

- la **Piazza Mercato** utilizzabile anche a supporto delle manifestazioni temporanee, ricompresa tra A9 e municipio, a nord della **via De Gasperi (SP 28)**;
- il **nuovo parcheggio per la scuola materna**, posto tra A9 e scuola materna, a sud della via De Gasperi;
- gli **orti comunali**, in posizione limitrofa al parcheggio della scuola materna.



Stralcio tavola A.3.1 del DdP –Città pubblica esistente ed elementi di potenziamento del sistema dei servizi

Il PGT riconosce il ruolo centrale che il sistema della viabilità svolge nei confronti del sistema commerciale ed economico locale.

Nell'apposito paragrafo relativo alle strategie per il settore del Commercio viene dettagliato in che modo e con quali limiti questo ruolo può essere ulteriormente sviluppato.

Le possibilità insediative ammesse dal PGT sono comunque limitate all'interno del tessuto urbano esistente e fondate sul riconoscimento di specifiche vocazioni insediative attestata sulla SS35 e in prospettiva sulla SP19.

Nel sistema lineare attestato sulla SS35 e nel nucleo produttivo esistente attestato sulla SP19 il PGT riconferma le strutture produttive esistenti e le previsioni del previgente PRG rimaste inattuata. Il PGT prende tuttavia atto dei processi di crisi economica che hanno coinvolto le attività produttive. Al fine di evitare i fenomeni di progressiva dismissione già in corso il Piano delle regole attiva **regole di flessibilità d'uso** dei fabbricati esistenti o dei volumi ancora edificabili.

Questa possibilità sarà modulata a seconda della localizzazione dei fabbricati all'interno del tessuto urbano e in relazione ai collegamenti possibili con la viabilità principale, distinguendo le potenzialità derivanti dall'accessibilità diretta dei fabbricati sulle vie di comunicazione principale rispetto a quelle di ordine inferiore. In pratica vengono individuati alcuni **"ASSI DI PENETRAZIONE O ATTRAVERSAMENTO"**, in linea di massima coincidenti con la **SS35** e la **SP19**, lungo i quali verranno ammesse possibilità di insediamento (nelle aree produttive) di medie superfici di vendita sino a 1.500 mq di superficie, senza particolari restrizioni tipologiche o merceologiche. Queste possibilità non saranno però ammesse lungo la via De Gasperi (SP 28 nel tratto ad ovest dell'A9 in quanto connotata da elevata fragilità urbana (in termini di traffico, di sicurezza, di impatti). Fa eccezione la possibilità ammessa di insediamento **di attività commerciali riconosciuta per l'area TR1**, previa realizzazione del sistema di accesso sul nodo con via De Gasperi.

La flessibilità d'uso normata dal Piano delle Regole sarà comunque condizionata:

- a) al reperimento dei parcheggi pertinenziali o pubblici nella misura fissata dal "Programma Triennale per lo sviluppo del settore commerciale" emanato dalla Regione Lombardia e vigente al momento dell'inoltro della richiesta di autorizzazione commerciale. In assenza di indicazioni specifiche fornite dallo strumento regionale vigente dovranno essere soddisfatti i requisiti e le quantità indicate dal Piano dei Servizi;
- b) all'effettuazione di uno studio di impatto del traffico che verifichi la funzionalità del sistema viario antistante e di adduzione. Tale studio dovrà essere redatto con le modalità indicate dal "Programma Triennale per lo sviluppo del settore commerciale" dalla Regione Lombardia vigente al momento della presentazione della domanda per l'autorizzazione commerciale. In eventuale assenza di indicazioni fornite dallo strumento regionale per le medie superfici di vendita, la capacità di carico della rete viaria antistante e di adduzione dovrà allora essere verificata con le stesse modalità indicate dallo stesso documento regionale per le grandi strutture di vendita, salvo più specifiche indicazioni introdotte dai criteri comunali di autorizzazione delle medie strutture ex ART. 8 D.Lgs. 114/98.

5.5 - QUADRO PROGETTUALE - STRATEGIE DI SVILUPPO DEL SISTEMA COMMERCIALE.

Come rilevato dall'analisi preliminare del sistema commerciale, oltre ai tradizionali esercizi di vicinato nel Comune sono presenti anche quattro medie strutture non alimentari.

Il confronto con la dotazione media regionale e provinciale indica che a fronte di una sotto dotazione di superfici di vendita di vicinato procapite a Luisago si registra una dotazione di medie superfici di vendita (non alimentari) decisamente superiori alle medie provinciali e regionale, che certamente attrae consumatori provenienti anche da fuori Comune.

In una situazione come quella descritta appare necessario mantenere il buon livello del servizio offerto ai consumatori residenti; per fare ciò, si potrà continuare la modernizzazione del sistema distributivo comunale, attraverso la realizzazione di nuove medie strutture di vendita, per entrambi i settori merceologici.

Naturalmente, lo sviluppo in chiave "moderna" previsto dovrà tenere in debita considerazione le peculiarità viabilistiche e ambientali del territorio, con particolare attenzione ai possibili effetti sul traffico e sull'eventuale congestionamento delle aree a parcheggio.

Le ipotesi di sviluppo del sistema dovranno pertanto tenere in considerazione:

- il sistema di accesso viario, la cui efficienza dovrà essere proporzionata alla soglia dimensionale di riferimento;
- la necessità di armonizzare l'insediamento di tutte le attività commerciali nel tessuto urbano. Anche per i nuovi pubblici esercizi si dovrà tenere in considerazione la necessità di adeguati spazi di sosta, al fine di non aumentare le criticità

Le nuove medie strutture potranno localizzarsi su tutto il territorio comunale con le seguenti limitazioni:

- nelle aree residenziali entro il limite dimensionale di 400 mq di vendita. Le strutture commerciali dovranno essere compatibili con la tipologia edilizia esistente o con quella tipicamente residenziale se di nuova realizzazione. Nel caso di nuove strutture è necessario il reperimento dei parcheggi nelle quantità fissate dal PdR e dal PdS. Il PdR potrà prevedere, per attività insediate o insediabili in edifici esistenti o nel nucleo storico, eventuali modalità alternative di reperimento o monetizzazione dei parcheggi;
- nelle aree produttive entro il limite dimensionale di 800 mq. di vendita. Sarà sempre necessario il reperimento dei parcheggi nelle quantità fissate dal PdR e dal PdS.

Medie strutture di dimensioni maggiori, fino a 1.500 mq. di vendita andranno localizzate possibilmente in prossimità delle maggiori vie di comunicazione (SS 35, SP19) che attraversano il territorio comunale, dove potranno essere agevolmente raggiungibili e anche attrarre consumatori provenienti da altri Comuni.

Potrà poi essere sviluppata la vocazione commerciale dell'ambito di trasformazione TR2, di natura polifunzionale, posto sulla SP 28 (via De Gasperi) in posizione utile a poter riorganizzare il sistema di accesso all'area con ricadute positive sul più generale sistema di viabilità locale. In tale ambito le strutture commerciali non potranno mai costituire un sistema di GSV così come individuato dalla legislazione regionale di riferimento (centri commerciali, parchi commerciali, ecc...)

Naturalmente, non dovranno essere trascurati gli esercizi di vicinato, di fondamentale importanza per il servizio di prossimità al consumatore: ove possibile il PdR potrà prevedere misure di sostegno per questa classe di negozi.

La delibera comunale di criteri localizzativi per le medie strutture di vendita di cui al comma 3 dell'Artt.8 del D.Lgs. 114/98 stabilisce, in maniera differenziata a seconda della superficie e della collocazione sul territorio, quali studi di impatto (viabilistico, ambientale, commerciale, ecc.) dovranno essere richiesti. Attraverso la valutazione dei livelli di impatto ammissibili si potrà orientare il tipo di attività da localizzare, senza ricorrere alla fissazione di contingenti, distanze o valutazioni concorrenziali non sempre considerate legittime dopo il recepimento delle Direttiva Europea Servizi (Bolkestein).

Resta in ogni caso impregiudicata la necessità di verificare, per strutture commerciali con SV maggiore di 800 mq, gli impatti viabilistici secondo le modalità indicate dal PTCP, o delle più restrittive analisi previste dal Regolamento comunale per l'insediamento di MSV.

5.6 - QUADRO PROGETTUALE - ATTUAZIONE DEL PGT – COMPARTI REGOLATI DAL PIANO DELLE REGOLE E AMBITI DI TRASFORMAZIONE .

Il PGT riconferma generalmente la natura e le funzioni presenti nel tessuto urbano esistente. Solo in alcuni specifici casi il PGT modifica all'interno del TUC le previsioni precedenti. Per tali ambiti il Piano delle Regole detta la regolamentazione urbanistica e le modalità di attuazione.

Il PGT riconferma nella gran parte dei casi, rimodulandole se del caso, le previsioni di pianificazione attuativa formulate dal precedente PRG, sia che esse siano già convenzionate, solo vigenti oppure ancora da attuare. E' posta in capo al Piano delle Regole la loro regolamentazione e l'individuazione degli strumenti operativi utilizzabili per la loro attuazione (Piani attuativi o permessi di costruire convenzionati).

Infine tre distinte aree di trasformazione vengono individuate per affrontare e risolvere alcuni temi di rilevanza strategica oppure per rispondere ad esigenze di espansione localizzata. Due di queste aree ricadono comunque all'interno di precedenti ipotesi di pianificazione formulate dal PRG.

In modo sintetico vengono qui puntualmente descritte queste previsioni di piano, tutte individuate nella tavola A.3.1 del Documento di Piano (anche quelle normate dal Piano delle Regole) al fine di permettere l'analisi e la comprensione immediata di tutta la strategia di piano.

In un successivo paragrafo sono anche contenuti gli elementi di quantificazione relativi agli ambiti qui descritti.

5.6.1 Comparti residenziali regolati dal Piano delle regole.

Corrispondono agli ambiti di pianificazione attuativa del precedente PRG se riconfermati dal PGT. In casi limitati, e per motivazioni specifiche, alcuni ambiti (ad attuazione convenzionata) normati dal Piano delle regole sono di nuova individuazione. Per essi il Piano delle Regole potrà individuare modalità alternative di attuazione attraverso lo strumento canonico della pianificazione attuativa o attraverso lo strumento più snello del Permesso di Costruire Convenzionato, a seconda della rilevanza (anche dimensionale) ad essi riconosciuta.

Con riferimento al numero d'ordine utilizzato dalla tavola A.3.1 sono qui elencati:

- piani attuativi già convenzionati: l'unico piano di questa specie è quello dell'**ambito 8**, già convenzionato e attuato ma ancora vigente in termini di convenzione urbanistica. La popolazione è già insediata e già censita all'anagrafe comunale alla data del 31.12.2011;
- ambiti soggetti a pianificazione attuativa individuati dal precedente PRG, non ancora attuati e riconfermati dal PGT (**ambiti 1, 2, 3, 4, 10** della tavola A.3.1 del DdP). Per alcuni di essi il PGT riconferma le originarie motivazioni, rimodulandone in alcuni casi i contenuti e delegando al Piano delle regole la possibilità di individuare modalità attuative alternative (Piano attuativo o Permesso di costruire convenzionato). Per altri le modifiche sono di carattere più profondo. Nel dettaglio:
 - per l'**Ambito 1** (ex PA 1) viene riconfermata la presenza di un nuovo comparto residenziale. Le previsioni e le modalità insediative vengono però fortemente rimodulate al fine di garantire una coerenza complessiva delle trasformazioni rispetto al sistema urbano e a quello ambientale. Il perimetro dell'ex PA1 del PRG viene pertanto modificato includendo una porzione delle aree di completamento residenziale prima ammesse con intervento diretto. Al fine di consentire una piena sostenibilità ambientale e la salvaguardia dei principali caratteri paesistico ambientali presenti, il PGT individua opportune aree di compensazione ambientale (**circa 1,1 ha**) nella porzione nord dell'ambito 1. Questa porzione, di cui si prevede la cessione al comune, viene conferita all'interno della rete ecologica provinciale, consentendo così di salvaguardare anche i necessari elementi di collegamento con le aree

- agricole centrali del sistema di Luisago. Le volumetrie del precedente PRG vengono diminuite al fine di consentire un adeguato inserimento dei nuovi edifici.
- anche per l'**Ambito 2** (ex PA 2) viene riconfermata la struttura di fondo del PRG. Anch'esso partecipa alla formazione del varco fruitivo-ambientale in direzione est-ovest che già interessa l'ambito 1. Le volumetrie vengono leggermente incrementate al fine di mantenere in equilibrio la domanda attesa di abitazioni, anche a fronte della generalizzata diminuzione di volumi operata sui limitrofi ambiti 1 e 3;
 - per l'**Ambito 3** (ex PA3) vengono rimodulate le previsioni del precedente PRG, individuando un corridoio fruitivo di valore paesistico ambientale che consente di rafforzare il collegamento tra le aree del sistema verde centrale di Luisago (nuovo parco pubblico della Villa Somaini) con il sistema agricolo presente a nord di via de Gasperi. Le volumetrie vengono pertanto adeguatamente diminuite al fine di consentire un adeguato inserimento paesistico dei nuovi edifici.
 - per l'**Ambito 4** (ex PA4) il PGT delinea un quadro progettuale completamente diverso rispetto al PRG previgente. Infatti il perimetro viene ridefinito al fine di ricomprendere solamente l'area dell'ex parco storico e alcuni rustici verso Piazza Marconi, necessari a realizzare il collegamento diretto tra la piazza Marconi e il futuro parco urbano. Quest'ultimo verrà realizzato sulle aree di cessione relative al Piano Attuativo che consentirà la contestuale realizzazione di un intervento residenziale (lungo il confine ovest dell'ex parco). Il tutto con tipologie (uni e bifamiliari, con altezze contenute) coerenti con il contesto del limitrofo centro storico.
 - L'**Ambito 10** (ex PA13) viene riconvertito dal PGT alla funzione residenziale, con volumi ridefiniti dal PdR in linea con quelli medi dell'ambito. Si ritiene infatti non congrua la precedente destinazione terziario/commerciale del PRG, prevista in un ambito pressochè completamente residenziale e non attestato sulla viabilità principale individuata a vocazione commerciale (SS35 o SP19).
- Nuovi ambiti (da attuare previo convenzionamento urbanistico) individuati dal PGT per motivazioni specifiche, quali:
- **Ambito 5**, che costituisce una mera operazione di ricucitura e completamento della frangia urbana a cui appartiene;
 - **Ambito 6**, per cui valgono le stesse motivazioni dell'ambito 5. Esso però partecipa in modo sostanzioso al potenziamento della città pubblica consolidata, con la cessione di aree per gli orti comunali e per eventuali successive dotazioni pubbliche;
 - **Ambito 7**, di sostanziale completamento urbano, per il quale il PGT ipotizza un intervento di Edilizia Convenzionata.
 - **Ambito 9**, necessario per il recupero urbanistico dell'area interessata da un insediamento industriale immerso nel tessuto residenziale;

Nell'apposito capitolo di quantificazione della capacità insediativa del PGT (paragrafo 6.1 della presente relazione) vengono riepilogate anche le quantità insediabili previste dal PdR.

5.6.2 Comparti produttivi o polifunzionali regolati dal Piano delle Regole.

Il PGT riconferma, nell'**Ambito 12**, la previsione del precedente PA 7 a destinazione produttiva. Questo ambito sarà soggetto a meccanismi convenzionali (PA o PCC) destinati a funzioni produttive e che saranno regolati dal Piano delle Regole.

Gli **ambiti 11** (ex PA 6) e **13** (ex PA8) sono già attuati e con convenzioni vigenti.

Per l'**Ambito 14** il PGT riconferma i contenuti della convenzione vigente (ex PA 10), così come per il **PII1**.

Per tutti gli ambiti produttivi il PdR regolerà l'eventuale possibilità di insediamento di attività terziarie o commerciali. Per queste ultime il PdR farà riferimento a quanto previsto dallo specifico paragrafo relativo alla strategia per il settore commerciale.

Il riepilogo generale delle quantità insediabili è descritto nella seguente tabella:

COMPARTI TERZIARIO PRODUTTIVI REGOLATI DAL PIANO DELLE REGOLE									
ID DDP	ID ex PRG	DESTINAZIONI	Superficie territoriale	DESTINAZIONE PRODUTTIVA/TERZIARIA/COMMERCIALE				NOTE	
				Superficie fondiaria	S.l.p. realizzabile	s.l.p. già convenzionata			
11	ex PA6	POLIFUNZIONALE	8.816,00 mq	6.800,00 mq	5.440,00 mq	5.329,00 mq	Convenzionato vigente attuato. Sono fatte salve le superfici insediabili previste dalla Convenzione vigente. Possibile rimodulazione delle attività insediate secondo quanto disposto dal PdR		
12	ex PA7	PRODUTTIVO	8.100,00 mq	8.055,00 mq	6.444,00 mq	- mq			
13	ex PA 8	PRODUTTIVO	9.008,00 mq	7.760,00 mq	6.208,00 mq	2.834,00 mq	Sono fatte salve le superfici insediabili previste dalla convenzione vigente. Ad esse si aggiungono quelle possibili con l'applicazione degli indici del PdR sulle nuove porzioni di s.f. aggiunte		
14	ex PA 10	POLIFUNZIONALE	12.159,00 mq	12.159,00 mq	12.159,00 mq	4.510,00 mq	Convenzionato vigente attuato. Sono fatte salve le superfici insediabili previste dalla convenzione vigente. Possibile rimodulazione delle attività insediate secondo quanto disposto dal PdR		
PII1	ex PII1	POLIFUNZIONALE	10.572,00 mq	10.572,00 mq	10.248,00 mq	10.248,00 mq	Convenzionato vigente. Sono fatte salve le superfici insediabili previste dalla convenzione vigente. Possibile rimodulazione delle attività insediate secondo quanto disposto dal PdR		

5.6.3 - Ambiti di trasformazione ai sensi della LR 12/05.

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.

5.6.3.1 - Ambito di trasformazione TR1

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



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

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.



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

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 delle superfici commerciali non deve mai dare luogo ad un sistema commerciale denotabile come di GSV.

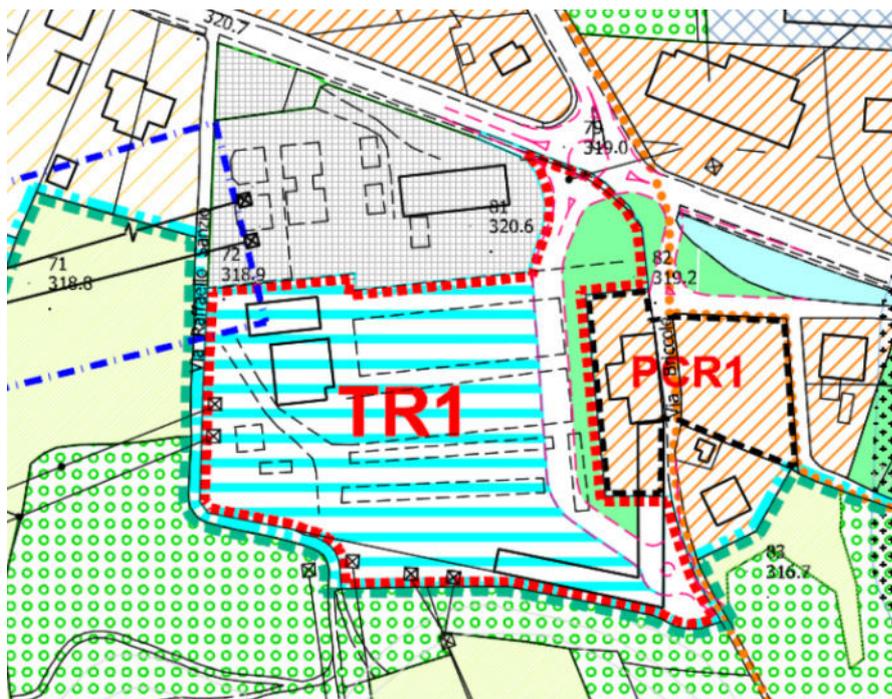
L'insediamento di funzioni residenziali è possibile con un indice fondiario di 0,7 mc/mq.

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.



Schema grafico indicativo dell'impianto urbanistico dell'ambito TR1 e della viabilità di accesso connessa

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)	I.f risultante (mq/mq) o (mc/mc) (2)	h.max
TR 1	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:

- (1) 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
- (2) 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
- (3) le superfici di vendita di prodotti ingombranti, inanimabili e a consegna differita, sempre ammesse, si considerano pari, in via convenzionale, ad 1/8 della s.v. ai sensi della DGR 5054/2007
- (4) la SV > 1.500 mq essa si intende ripartita su più MSV

Tabella di quantificazione dell'Ambito TR1

- 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.**

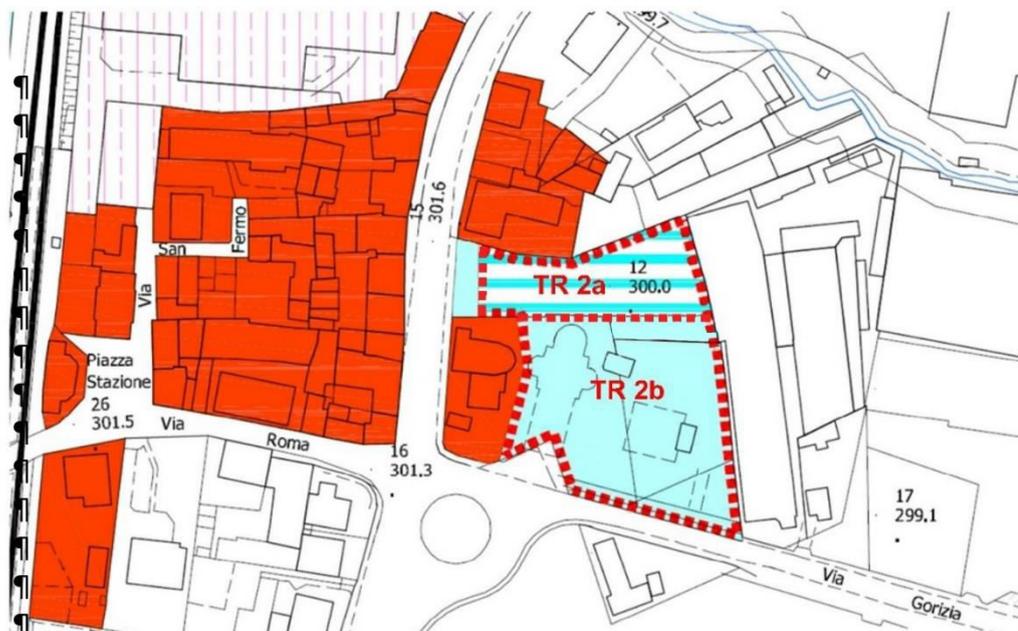


Stralcio grafico della tavola A.3.1 del Documento di Piano con individuazione dell'ambito TR2

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/RICETTIVI	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.

5.6.4.3 - Ambito di trasformazione 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.



Stralcio grafico della tavola A.3.1 del Documento di Piano con individuazione dell'ambito TR3

Il PGT prevede quindi l'insediamento di 2.800 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)	2.800,00	mq (2)	0,80	mq/mq	8 m
TOTALI						1.750,00	mq (2)	2.800,00	mq (2)	0,80	mq/mq	

Tabella di quantificazione dell'Ambito TR3 modificata a seguito di controdeduzione alle osservazioni

L'attuazione dell'ambito TR3 deve prevedere la realizzazione di una opportuna zona di filtro ecologico (piantumazione ad alto fusto) lungo il confine nord dell'ambito.

Ogni trasformazione che concerne la trasformazione del bosco deve essere preceduta dal rilascio dell'autorizzazione alla trasformazione boschiva rilasciata dall'autorità competente.

5.7.1 La sostenibilità ambientale in relazione al consumo di suolo di cui all'art. 38 del PTCP.

Il PGT amplia la consistenza dell'originaria REP indicata dal PTCP.

Il limitatissimo utilizzo di alcune porzioni dell'originaria REP viene comunque sottoposto alla verifica della sostenibilità del consumo di suolo non urbanizzato e della superficie ammissibile di espansione (SAE) secondo le modalità fissate dall'art.38 delle NTA del PTCP, pur in presenza di un saldo attivo della sua estensione,.

Il comma 11 dell'art.38 delle NTA del PTCP prevede infatti che *"...la sostenibilità insediativa in relazione al consumo di suolo di cui al presente articolo è esclusivamente finalizzata alla salvaguardia della rete ecologica provinciale di cui all'art.11 delle presenti norme"*. In altre parole sono soggette a verifica della sostenibilità insediativa in relazione al consumo di suolo solo le aree della REP che vengono coinvolte da nuovi meccanismi urbanizzativi.

I dati utilizzati per la verifica sono quelli relativi all'estensione degli *ambiti non di rete* ecologica forniti dalla Provincia di Como (shape file basati su CTR, per una superficie pari a 131,51 ha) e trasposti sull'aerofotogrammetrico comunale (con una superficie di calcolo utilizzata pari a 130,92 ha).

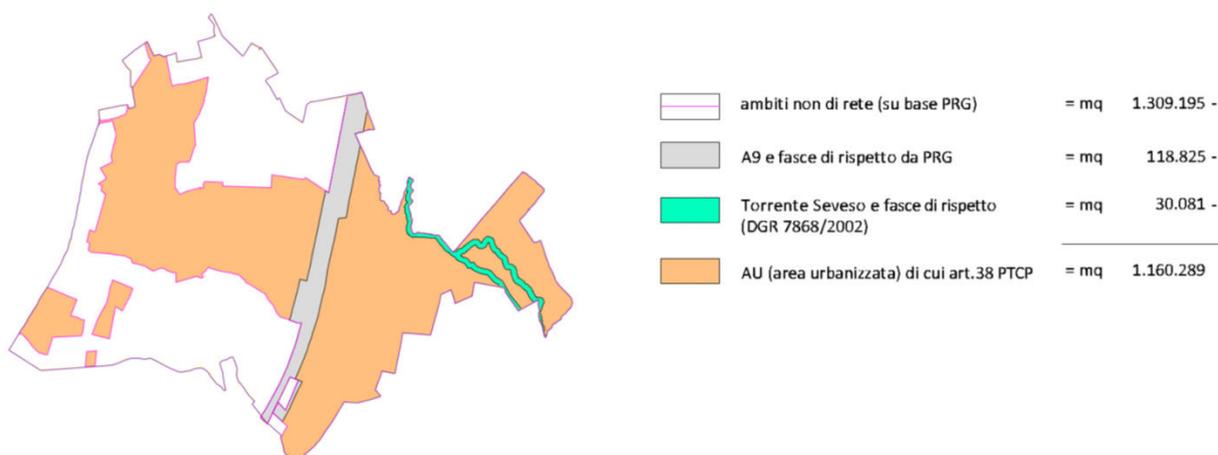
Viene poi considerata la superficie comunale derivante dal perimetro concordato con i comuni confinanti (211,06 ha).

Per la verifica della SAE, come previsto dall'art. 38 comma 5, non vengono considerate le aree che pur interne al tessuto edificato siano riferite all'autostrada e alle sue fasce di rispetto (del PRG previgente) e alle fasce di rispetto dei corsi d'acqua del reticolo idrico principale di cui alla DGR 7868/2002 (che contempla il Torrente Seveso).

Per la verifica si sono utilizzate le indicazioni grafiche del PRG vigente, pur essendo intervenuta nel frattempo la realizzazione della 3^a corsia dell'A9.

Si è ritenuto inoltre di non considerare le fasce di rispetto ferroviario, in quanto estese sul tessuto urbano completamente edificato e soggette correntemente a deroghe.

Pertanto il calcolo della SAE (superficie di espansione ammessa dal PTCP) avviene con riferimento al seguente schema grafico e alla successiva tabella.



VERIFICA DELLA SOSTENIBILITA' INSEDIATIVA IN RELAZIONE AL CONSUMO DI SUOLO NON URBANIZZATO (ART.38 DEL PTCP)

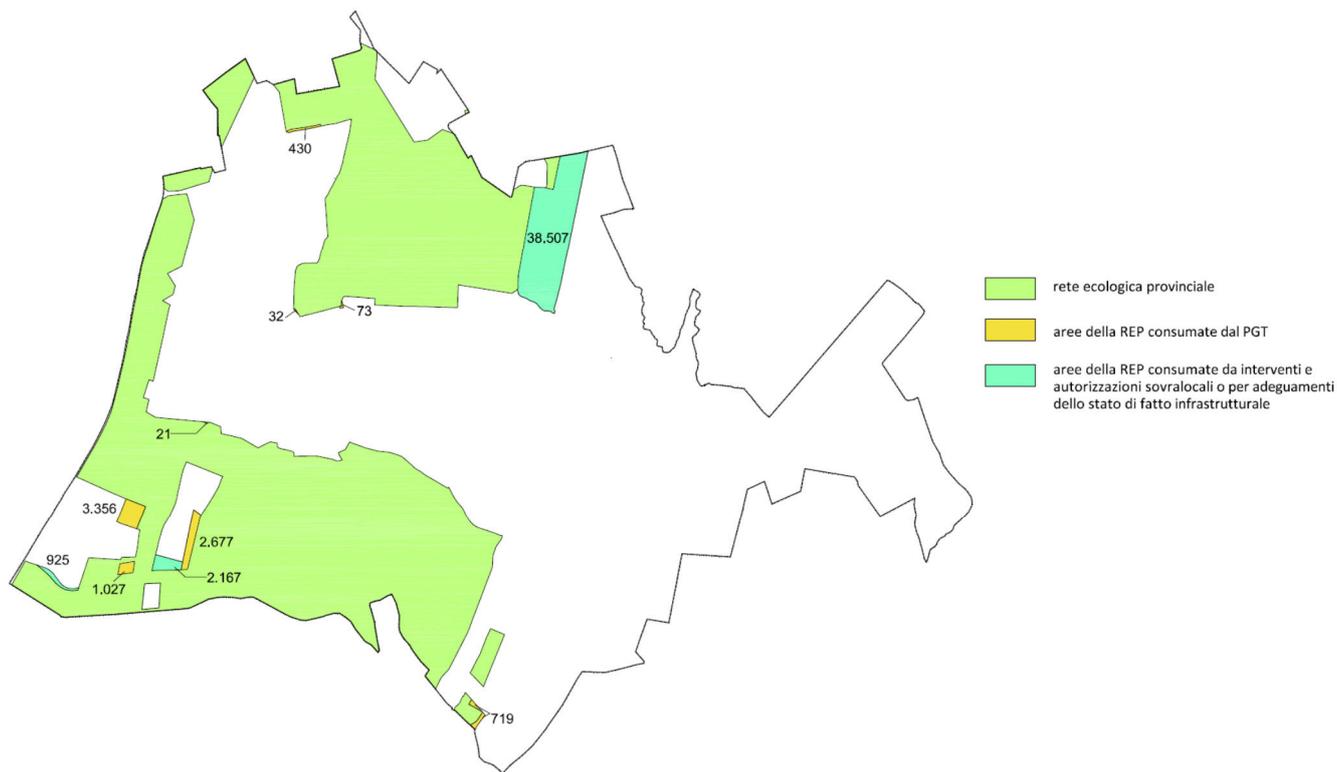
Ambiti non di rete provinciali (1)	1.309.195	mq	-	130,92	ha	+
Autostrada A9 e fasce di rispetto da PRG	118.825	mq	-	11,88	ha	-
Torrente Seveso e fasce di rispetto (DGR 7868/2002)	30.081	mq	=	3,01	ha	=
TOTALE AU	1.160.289	mq		116,03	ha	
TOTALE S.Com.	2.110.605			211,06	ha	
Indice ICS = (AU/S.Com)%	54,97%					
L.A.E di cui art. 38 PTCP	1%					
S.A.E = A.U x L.A.E.	11.602,89			1,16	ha	

(1): il dato degli ambiti non di rete utilizzato è quello della trasposizione dello shp provinciale sull'aerofotogrammetrico comunale. Il dato Provinciale originario è di 1.315.082 mq

Schema grafico e tabella di calcolo della SAE di cui all'art.38 del PTCP

Le espansioni previste dal PGT in REP sono largamente inferiori alle quantità massime ammesse dal PTCP, come risulta dal seguente schema grafico e dalla successiva tabella di riepilogo.

Evidentemente la verifica è condotta senza considerare il consumo di suolo indotto da scelte calate sul territorio comunale dalla scala sovralocale, come le aree consumate per il cantiere permanente della Pedemontana e le aree che esercitano l'attività di recupero materiali ferrosi su autorizzazione provinciale.



Verifica Superficie Ammessa di Espansione (art. 38 del PTCP)

Aree produttive	superficie territoriale	riduzione di cui c.7a art.38	area computata per SAE	
ampliamento zona produttiva recupero ferrosi riconosciuta da PGT	2.677,00 mq	-80%	535,40 mq	
ampliamento zona produttiva - ambito TR3	3.356,00 mq	-80%	671,20 mq	
Aree residenziali e tecnologiche				
Area serbatoio idrico	1.027,00 mq		1.027,00 mq	
aree di risulta residenziali - adeguamenti stato di fatto	21,00 mq		21,00 mq	
aree di risulta residenziali - adeguamenti stato di fatto	32,00 mq		32,00 mq	
aree di risulta residenziali - adeguamenti stato di fatto	73,00 mq		73,00 mq	
aree di risulta residenziali - adeguamenti stato di fatto	430,00 mq		430,00 mq	
aree di risulta residenziali - adeguamenti stato di fatto	719,00 mq		719,00 mq	
TOTALE "SE" da PGT	8.335,00 mq		3.508,60 mq	0,35 ha

VERIFICA ART. 38 PTCP - SAE 0,35 ha < S.A.E. ha 1,16

Diminuzione REP da previsioni sovralocali o per adeguamento stato di fatto infrastrutturale

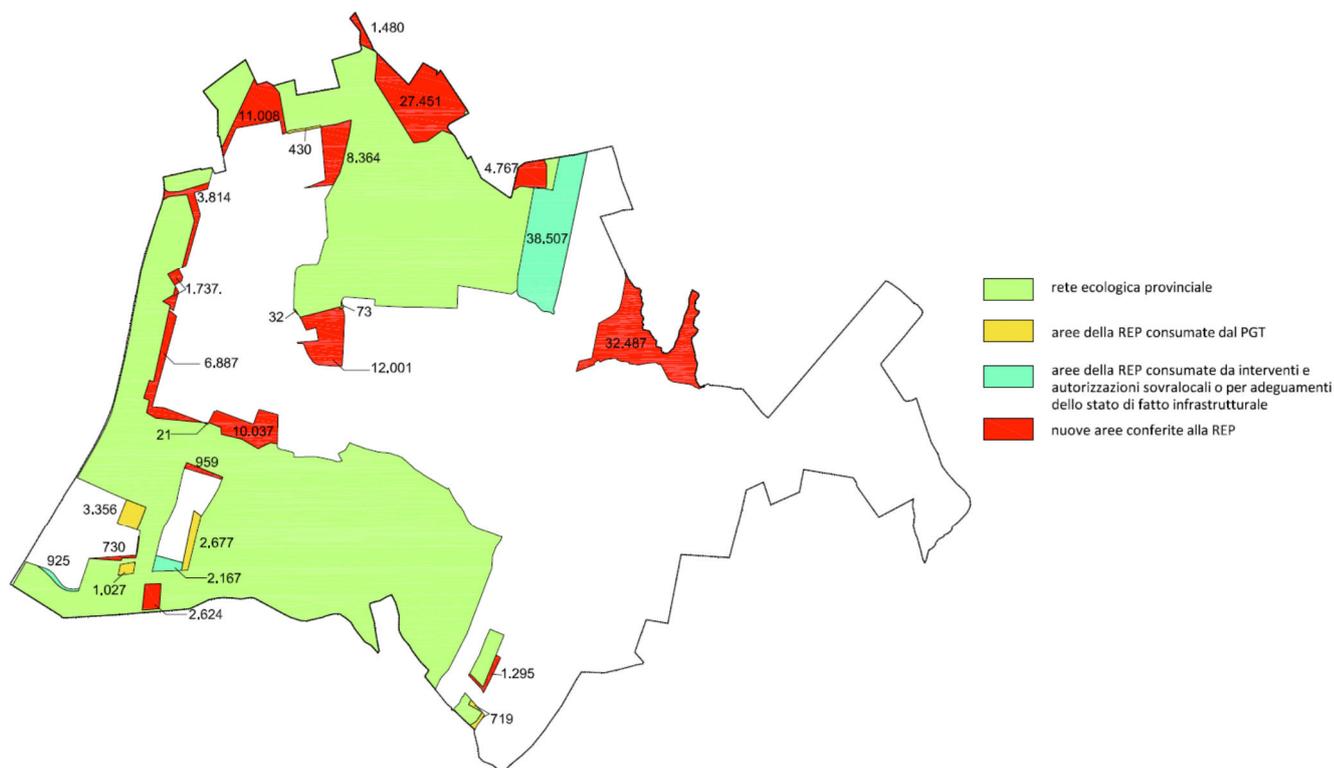
Area recuperi ferrosi a sud autorizzata da Provincia di Como	2.167,00 mq	0,22 ha
Aree per cantiere Pedemontana	38.507,00 mq	3,85 ha
aree di viabilità esistente - viabilità da Cassina - adeguamenti stato di fatto	925,00 mq	0,09 ha
TOTALE CONSUMO DI SUOLO DA PREVISIONI SOVRALOCALI	41.599,00 mq	4,16 ha

Schema grafico e tabella di verifica del consumo di suolo secondo l'art.38 del PTCP

La verifica di cui all'art. 38 comma 11 delle NTA del PTCP risulta quindi soddisfatta.

A prescindere dai risultati della verifica analitica prevista dall'art.38 del PTCP, le previsioni del PGT determinano comunque un incremento della REP in virtù del conferimento di nuove aree, prima classificate ad uso urbano dal PRG.

Il seguente schema grafico descrive anche le nuove aree conferite nella rete ecologica. La nuova estensione della REP è pertanto pari a 83,52 ha > 76, 40 ha originari².



Schema grafico con evidenziazione delle parti tolte ed aggiunte alla REP

Il Piano delle Regole recepisce, nel proprio impianto normativo, le indicazioni di salvaguardia e di modalità d'uso della REP già previste dal PTCP, dettagliandole ulteriormente rispetto alle attività ammesse per tali ambiti.

² I dati sono però riferiti a due basi cartografiche diverse. Il dato provinciale deriva dagli shp aventi come base la CTR 10.000. Il dato comunale è quello relativo alla trasposizione della REP sull'aerofotogrammetria comunale.

5.7.2 Aree agricole strategiche

Il Documento di Piano, alla luce dei criteri forniti dal PTCP e delle ulteriori indicazioni regionali formula nella tavola A.3.2. la proposta di individuazione delle aree agricole.

Tenuto conto delle particolari condizioni del tessuto agricolo locale, in cui la gran parte delle aree agricole è condotta a prato e pascolo, e considerato che la gran parte di tali aree è stata oggetto di contribuzione UE, il PGT fa corrispondere le aree agricole strategiche con la totalità delle aree agricole interne alla REC,

La superficie complessiva delle aree agricole strategiche (54,37 ha) è quindi pari al 25,76 % della superficie comunale complessiva.

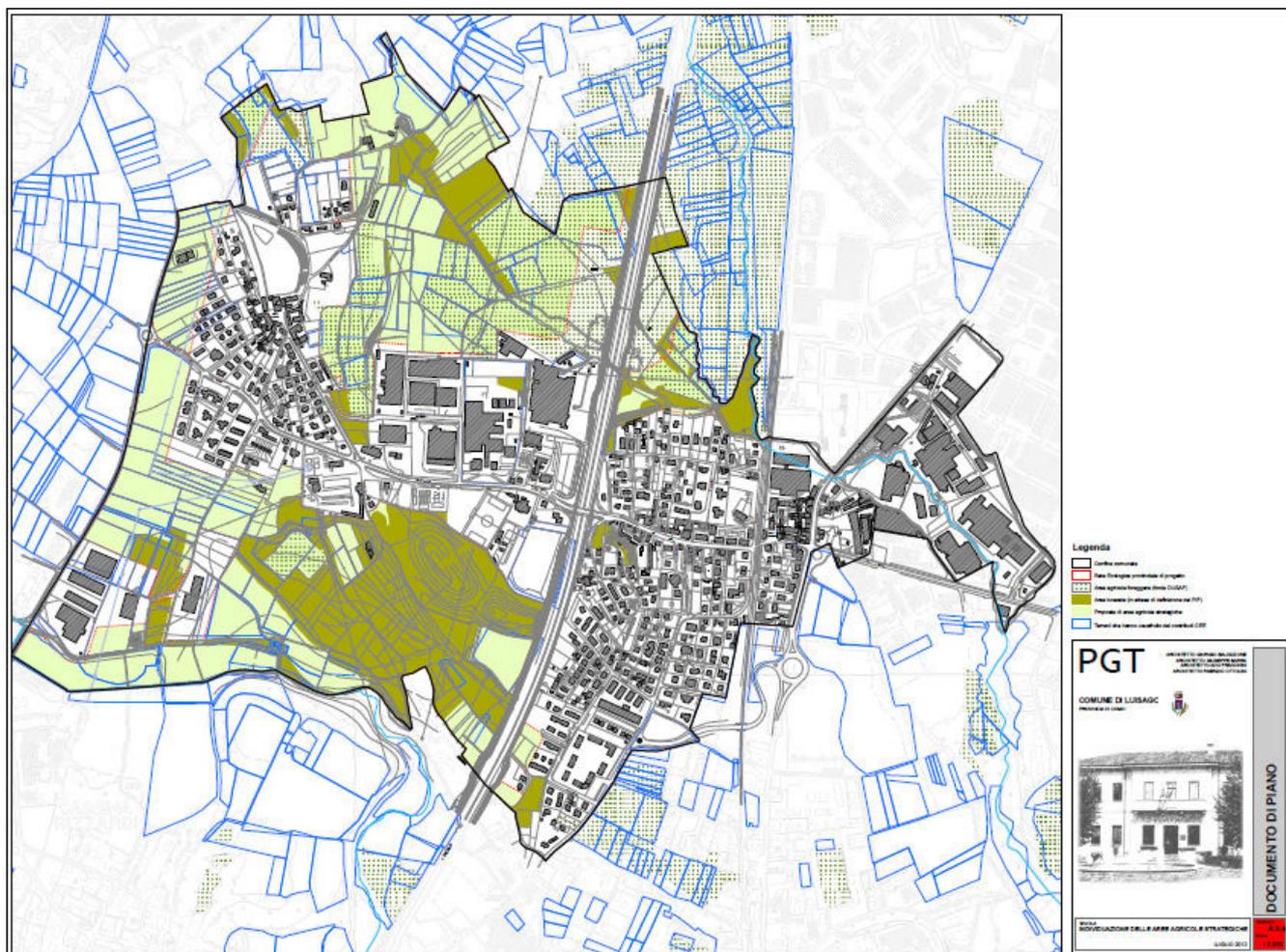


Tavola A.3.4 del Documento di Piano – Proposta di aree agricole strategiche.

Svolge un ruolo determinante nell'individuazione del sistema di tutela anche la volontà di riconoscere alle aree agricole il ruolo di presidio delle componenti fondamentali del territorio montano, tra cui ad esempio le componenti paesistiche e ambientali.

In tal senso devono leggersi alcune scelte di fondo, come ad esempio quella relativa alla porzione meridionale del Comune a sud della via De Gasperi (SP28).

Coerentemente con le indicazioni emerse nelle analisi paesaggistiche nonché con quelle relative al ridisegno della rete ecologica, a tale porzione di territorio comunale viene riconosciuto anche il ruolo strategico in campo agronomico, rafforzando così l'obiettivo di presidiare, tutelare e valorizzare gli elementi di qualità ivi presenti.

All'interno delle aree agricole strategiche sono ricomprese le particelle che hanno ottenuto nel 2009 finanziamenti CEE a sostegno dell'agricoltura (banca dati SIARL).

La consistenza delle particelle realmente sottratte all'uso agricolo è però assai limitata e il loro consumo a fini edificatori non pregiudica i caratteri strategici dell'agricoltura locale.

5.8 VERIFICA DI COMPATIBILITA' E COERENZA CON IL PTR

Come già richiamato nella relazione del quadro ricognitivo, con deliberazione n. 56 del 28/9/2010 il Consiglio Regionale della Lombardia ha definitivamente approvato, apportandovi le ultime modifiche, il Piano Territoriale Regionale istituito dalla L.R. 12/2005. Tale strumento è soggetto ad aggiornamento annuale. Alla data di redazione del presente documento è appena stato approvato l'aggiornamento 2013.

Il Piano Territoriale Regionale indica:

- il quadro delle iniziative inerenti alla realizzazione delle infrastrutture e delle opere pubbliche di interesse regionale e nazionale;
- i criteri operativi per la salvaguardia dell'ambiente, in relazione alle previsioni dei piani territoriali di coordinamento dei parchi regionali, della disciplina delle aree regionali protette e degli atti di regolamentazione e programmazione regionale e nazionale in materia di salvaguardia delle risorse idriche, geologiche, idrogeologiche, agro-forestali, ecologiche e della riduzione dell'inquinamento acustico ed atmosferico, dello smaltimento dei rifiuti;
- il quadro delle conoscenze delle caratteristiche fisiche del territorio.

Dal punto di vista delle infrastrutture di livello regionale, il PTR interessa Luisago per le infrastrutture dell'A9 e per il sistema Pedemontana (Autostrada regionale Lecco-Como-Varese).

Il PGT recepisce, nel dettaglio, lo stato della progettazione attuale (esecutiva o definitiva per alcuni tratti).

Il PTR fissa 24 obiettivi di sviluppo regionale generale, collegati a tre macro obiettivi. Inoltre fissa, per ogni Sistema Territoriale di Riferimento, obiettivi specifici.

Il Territorio di Luisago è ricompreso in tre sistemi territoriali (Sistema Metropolitano, Sistema Pedemontano, Sistema della pianura asciutta).

Dato il carattere indicativo di tali delimitazioni e classificazioni, e considerato che Luisago si pone in posizione decentrata rispetto ai sistemi Metropolitani e della Pianura, si ritiene di poter meglio declinare gli obiettivi del PTR interpretando gli obiettivi di pianificazione fissati per il Sistema Pedemontano.

Considerata la notevole articolazione degli obiettivi del PTR, ulteriormente declinati per sistemi territoriali, nel presente capitolo si procede alla verifica della coerenza della pianificazione locale rispetto a quella sovraordinata attraverso uno prospetto analitico- sintetico di raffronto tra obiettivi sovralocali, obiettivi del PGT e azioni influenti o correlate con tali scelte.

Rispetto a questa articolazione il prospetto di sintesi riepiloga i gradi di coerenza del PGT (obiettivi e azioni) con il PTR.

Nel seguito si riporta il prospetto di valutazione della coerenza tra PGT e PTR rispetto ai 24 obiettivi regionali generali:

N. OBIETTIVI DEL PTR	OBIETTIVI	COERENZA DEGLI OBIETTIVI DEL PGT CON QUELLI DEL PTR						AZIONI DEL PGT
		Tutele e valorizzazione del patrimonio ambientale	Tutele e valorizzazione del paesaggio	Riqualificazione del tessuto urbano	Valorizzazione e integrazione del sistema dei servizi	Riorganizzazione del sistema di mobilità interna all'edificato	Verifica e aggiornamento del quadro normativo vigente	
1	Favorire, come condizione necessaria per la valorizzazione dei territori, l'innovazione, lo sviluppo della conoscenza e la sua diffusione: * <i>in campo produttivo (agricoltura, costruzioni e industria) e per ridurre l'impatto della produzione sull'ambiente</i> * <i>nella gestione e nella fornitura dei servizi (dalla mobilità ai servizi)</i> * <i>nell'uso delle risorse e nella produzione di energia e nelle pratiche di governo del territorio, prevedendo processi partecipativi e diffondendo la cultura della prevenzione del rischio</i>							
2	Favorire le relazioni di lungo e di breve raggio, tra i territori della Lombardia e tra il territorio regionale e l'esterno, intervenendo sulle reti materiali (infrastrutture di trasporto e reti tecnologiche) e immateriali (sistema delle fiere, sistema delle università, centri di eccellenza, network culturali), con attenzione alla sostenibilità ambientale e all'integrazione paesaggistica							1) Incremento delle aree ricomprese nella Rete Ecologica Provinciale. 2) Standard di qualità paesaggistica fissa negli apparati e nelle norme del PGT (criteri di mitigazione degli interventi nelle norme del PdR e nelle schede degli ambiti TR, Repertorio degli interventi edilizi ammessi, Carta della sensibilità paesaggistica del territorio comunale). 3) Riqualificazione del sistema viario (ex SS35, SP 28, tangenziale viaria nord di Cassina) e la tutela del ruolo di parcheggio di interscambio per la stazione ferroviaria.
3	Assicurare, a tutti i territori della regione e a tutti i cittadini, l'accesso ai servizi pubblici e di pubblica utilità, attraverso una pianificazione integrata delle reti della mobilità, tecnologiche, distributive, culturali, della formazione, sanitarie, energetiche e dei servizi							1) incremento del sistema dei servizi 2) ampliamento del sistema di mobilità dolce di connessione
4	Perseguire l'efficienza nella fornitura dei servizi pubblici e di pubblica utilità, agendo sulla pianificazione integrata delle reti, sulla riduzione degli sprechi e sulla gestione ottimale del servizio							
5	Migliorare la qualità e la vitalità dei contesti urbani e dell'abitare nella sua accezione estensiva di spazio fisico, relazionale, di movimento e identitaria (contesti multifunzionali, accessibili, ambientalmente qualificati e sostenibili, paesaggisticamente coerenti e riconoscibili) attraverso: * <i>la promozione della qualità architettonica degli interventi</i> * <i>la riduzione del fabbisogno energetico degli edifici</i> * <i>il recupero delle aree degradate</i> * <i>la riqualificazione dei quartieri di ERP</i> * <i>l'integrazione funzionale</i> * <i>il riequilibrio tra aree marginali e centrali</i> * <i>la promozione di processi partecipativi</i>							1) Incremento dell'estensione della Rete Ecologica Provinciale 2) Criteri di mitigazione ambientale delle norme del PDR e delle schede degli ambiti TR 3) Tutela delle risorse non rinnovabili nella progettazione (norme del PDR e del DdP) 4) Politica di recupero del centro storico con pianificazione di dettaglio per il recupero dei valori tradizionali e culturali 5) Individuazione di una forma compatta dell'edificato 6) flessibilità funzionale delle aree produttive

coerenza diretta

coerenza indiretta

COERENZA DEGLI OBIETTIVI DEL PGT CON QUELLI DEL PTR								AZIONI DEL PGT
N. OBIETTIVI DEL PTR	OBIETTIVI	Tutela e valorizzazione del patrimonio ambientale	Tutela e valorizzazione del paesaggio	Riqualificazione del tessuto urbano	Valorizzazione e integrazione del sistema dei servizi	Riorganizzazione del sistema di mobilità interna all'edificato	Verifica e aggiornamento del quadro normativo vigente	
6	Porre le condizioni per un'offerta adeguata alla domanda di spazi per la residenza, la produzione, il commercio, lo sport e il tempo libero, agendo prioritariamente su contesti da riqualificare o da recuperare e riducendo il ricorso all'utilizzo di suolo libero							1) ampliamento del sistema di servizi pubblici e della rete di mobilità dolce di connessione 2) incremento dell'estensione della rete Ecologica provinciale
7	Tutelare la salute del cittadino, attraverso il miglioramento della qualità dell'ambiente, la prevenzione e il contenimento dell'inquinamento delle acque, acustico, dei suoli, elettromagnetico, luminoso e atmosferico							1) Incremento dell'estensione della rete ecologica Comunale 2) tutela delle risorse nella progettazione - check list del DdP
8	Perseguire la sicurezza dei cittadini rispetto ai rischi derivanti dai modi di utilizzo del territorio, agendo sulla prevenzione e diffusione della conoscenza del rischio (idrogeologico, sismico, industriale, tecnologico, derivante dalla mobilità, dagli usi del sottosuolo, dalla presenza di manufatti, dalle attività estrattive), sulla pianificazione e sull'utilizzo prudente e sostenibile del suolo e delle acque							1) Studio geologico del territorio comunale
9	Assicurare l'equità nella distribuzione sul territorio dei costi e dei benefici economici, sociali ed ambientali derivanti dallo sviluppo economico, infrastrutturale ed edilizio							1) La riqualificazione del sistema urbano (centro storico, riqualificazione aree produttive, miglioramento della mobilità interna all'edificato) riverbera i suoi effetti sui cittadini già insediati, sulla qualità della vita e sulla sicurezza sociale
10	Promuovere l'offerta integrata di funzioni turistico-ricreative sostenibili, mettendo a sistema le risorse ambientali, culturali, paesaggistiche e agroalimentari della regione e diffondendo la cultura del turismo non invasivo							
11	Promuovere un sistema produttivo di eccellenza attraverso: * il rilancio del sistema agroalimentare come fattore di produzione ma anche come settore turistico, privilegiando le modalità di cultura a basso impatto e una fruizione turistica sostenibile * il miglioramento della competitività del sistema industriale tramite la concentrazione delle risorse su aree e obiettivi strategici, privilegiando i settori a basso impatto ambientale * lo sviluppo del sistema fieristico con attenzione alla sostenibilità							1) La riconferma del sistema produttivo manifatturiero locale e le possibilità offerte dalle norme per un insediamento più flessibile e moderno - NTA PGR
12	Valorizzare il ruolo di Milano quale punto di forza del sistema economico, culturale e dell'innovazione e come competitore a livello globale							

coerenza diretta

coerenza indiretta

COERENZA DEGLI OBIETTIVI DEL PGT CON QUELLI DEL PTR							
		Tutela e valorizzazione del patrimonio ambientale	Tutela e valorizzazione del paesaggio	Riquadrificazione del tessuto urbano	Valorizzazione e integrazione del sistema dei servizi	Riorganizzazione del sistema di mobilità interna all'edificato	Verifica e aggiornamento del quadro normativo vigente
N. OBIETTIVI DEL PTR	OBIETTIVI	AZIONI DEL PGT					
13	Realizzare, per il contenimento della diffusione urbana, un sistema policentrico di centralità urbane compatte ponendo attenzione al rapporto tra centri urbani e aree meno dense, alla valorizzazione dei piccoli centri come strumenti di presidio del territorio, al miglioramento del sistema infrastrutturale, attraverso azioni che controllino l'utilizzo estensivo di suolo						
14	Riequilibrare ambientalmente e valorizzare paesaggisticamente i territori della Lombardia, anche attraverso un attento utilizzo dei sistemi agricolo e forestale come elementi di ricomposizione paesaggistica, di rinaturalizzazione del territorio, tenendo conto delle potenzialità degli habitat						1) L'individuazione di una forma compatta, sia per il nucleo di portichetto, sia per il nucleo di Luisago; 2) L'incremento delle aree da conferire all'interno della REP; 3) il miglioramento del sistema della mobilità, anche dolce, e la tutela del ruolo del parcheggio di interscambio ferroviario 4) La pianificazione di dettaglio per il recupero del centro storico
15	Supportare gli Enti Locali nell'attività di programmazione e promuovere la sperimentazione e la qualità programmatica e progettuale, in modo che sia garantito il perseguimento della sostenibilità della crescita nella programmazione e nella progettazione a tutti i livelli di governo						1) Incremento dell'estensione della REP; 2) Individuazione di linee di connessione ambientale; 3) carta della sensibilità paesaggistica del territorio comunale,
16	Tutelare le risorse scarse (acqua, suolo e fonti energetiche) indispensabili per il perseguimento dello sviluppo attraverso l'utilizzo razionale e responsabile delle risorse anche in termini di risparmio, l'efficienza nei processi di produzione ed erogazione, il recupero e il riutilizzo dei territori degradati e delle aree dismesse, il riutilizzo dei rifiuti						1) Check list del DdP per gli interventi di trasformazione del territorio
17	Garantire la qualità delle risorse naturali e ambientali, attraverso la progettazione delle reti ecologiche, la riduzione delle emissioni climateranti ed inquinanti, il contenimento dell'inquinamento delle acque, acustico, dei suoli, elettromagnetico e luminoso, la gestione idrica integrata						1) Incremento dell'estensione originaria della REP, individuazione di linee di connessione ambientale; 2) Check list del DdP per gli interventi di trasformazione del territorio
18	Favorire la graduale trasformazione dei comportamenti, anche individuali, e degli approcci culturali verso un utilizzo razionale e sostenibile di ogni risorsa, l'attenzione ai temi ambientali e della biodiversità, paesaggistici e culturali, la fruizione turistica sostenibile, attraverso azioni di educazione nelle scuole, di formazione degli operatori e di sensibilizzazione dell'opinione pubblica						

coerenza diretta

coerenza indiretta

N. OBIETTIVI DEL PTR	OBIETTIVI	COERENZA DEGLI OBIETTIVI DEL PGT CON QUELLI DEL PTR						AZIONI DEL PGT	
		Tutela e valorizzazione del patrimonio ambientale	Tutela e valorizzazione del paesaggio	Riquadrificazione del tessuto urbano	Valorizzazione e integrazione del sistema dei servizi	Riorganizzazione del sistema di mobilità interna all'edificato	Verifica e aggiornamento del quadro normativo vigente		
19	Valorizzare in forma integrata il territorio e le sue risorse, anche attraverso la messa a sistema dei patrimoni paesaggistico, culturale, ambientale, naturalistico, forestale e agroalimentare e il riconoscimento del loro valore intrinseco come capitale fondamentale per l'identità della Lombardia								1) La tutela ambientale (REP), paesaggistica (Carta della Sensibilità paesaggistica - DDP, repertorio degli interventi edilizi ammessi - PDR) e le altre operazioni di riqualificazione del sistema urbano (riqualificazione mobilità e servizi) partecipano direttamente all'obiettivo
20	Promuovere l'integrazione paesistica, ambientale e naturalistica degli interventi derivanti dallo sviluppo economico, infrastrutturale ed edilizio, tramite la promozione della qualità progettuale, la mitigazione degli impatti ambientali e la migliore contestualizzazione degli interventi già realizzati							1) Repertorio degli interventi edilizi ammessi - PDR - carte della sensibilità paesaggistica - Norme di inserimento degli interventi in Rete ecologica (PDR); 2) Check list del DdP per gli interventi di trasformazione del territorio	
21	Realizzare la pianificazione integrata del territorio e degli interventi, con particolare attenzione alla rigorosa mitigazione degli impatti, assumendo l'agricoltura e il paesaggio come fattori di qualificazione progettuale e di valorizzazione del territorio							1) Check list del DdP per gli interventi di trasformazione del territorio	
22	Responsabilizzare la collettività e promuovere l'innovazione di prodotto e di processo al fine di minimizzare l'impatto delle attività antropiche sia legate alla produzione (attività agricola, industriale, commerciale) che alla vita quotidiana (mobilità, residenza, turismo)								
23	Gestire con modalità istituzionali cooperative le funzioni e le complessità dei sistemi transregionali attraverso il miglioramento della cooperazione								
24	Rafforzare il ruolo di "Motore Europeo" della Lombardia, garantendo le condizioni per la competitività di funzioni e di contesti regionali forti								

coerenza diretta

coerenza indiretta

Allo stesso modo, le azioni e gli obiettivi del PGT vengono posti in relazione con gli obiettivi specifici del Sistema Pedemontano, a cui si ritiene che debba appartenere Luisago.

ID	OBIETTIVI DEL PTR PER IL SISTEMA PEDEMONTANO	AZIONI DEL PGT	COERENZA TRA OBIETTIVI DEL PTR E AZIONI DEL PGT	
			Coerenza diretta	Coerenza indiretta
ST3.1	Tutelare i caratteri naturali diffusi attraverso la creazione di un sistema di aree verdi collegate tra loro (reti ecologiche) (ob. PTR . 14, 16, 17, 19)	1) Incremento della rete ecologica provinciale rispetto alla configurazione originaria del PTCP 2) Individuazione e salvaguardia di linee di connessione		
ST3.2	Tutelare sicurezza e salute dei cittadini attraverso la riduzione dell'inquinamento ambientale e la preservazione delle risorse (ob. PTR . 7,8,17)	1) Incremento della rete ecologica provinciale rispetto alla configurazione originaria del PTCP 2) Check list per la mitigazione degli interventi di trasformazione del suolo 3) contenimento del consumo, inferiore a quello ammesso dal PTCP		
ST3.3	Favorire uno sviluppo policentrico evitando la polverizzazione insediativa (ob. PTR . 13)	1) Individuazione di forme urbane compatte e ricicatura delle frange urbane		
ST3.4	Promuovere la riqualificazione del territorio attraverso la realizzazione di nuove infrastrutture per la mobilità pubblica e privata (ob. PTR . 2, 3, 4)	1) Riqualificazione della viabilità urbana (ex SS35 e SP28); 2) potenziamento del sistema della mobilità dolce		
ST3.5	Applicare modalità di progettazione integrata tra infrastrutture e paesaggio (ob. PTR: 2, 20, 21)			
ST3.6	Tutelare e valorizzare il paesaggio caratteristico attraverso la promozione della fruibilità turistico-ricreativa e il mantenimento dell'attività agricola (ob. PTR . 10, 14, 21)	1) Proposta aree agricole strategiche in incremento rispetto al PTCP - DdP; 2) Fasce di rispetto dagli insediamenti agricoli - PdR		
ST3.7	Recuperare aree e manufatti edilizi degradati in una logica che richiami le caratteristiche del territorio pedemontano (ob. PTR . 5, 6, 14)	1) Pianificazione di dettaglio dei nuclei storici - PdR 2) Repertorio degli interventi edilizi ammessi;		
ST3.8	Incentivare l'agricoltura e il settore turistico ricreativo per garantire la qualità dell'ambiente e del paesaggio caratteristico (ob. PTR . 10, 14, 18, 19, 21)			
ST3.9	Valorizzare l'imprenditoria locale e le riconversioni produttive garantendole l'accessibilità alle nuove infrastrutture evitando l'effetto "tunnel" (ob. PTR . 6, 24)	1) Flessibilità insediativa dei comparti produttivi introdotta dalle norme del PdR		

USO DEL SUOLO

1	Limitare il consumo di suolo: coerenza le esigenze di trasformazione con i trend demografici e le dinamiche territoriali in essere, impegnando solo aree direttamente legate ai ritmi effettivi del fabbisogno insediativo	1) Incremento dell'estensione della REP rispetto alle previsioni del PTCP; 2) Equilibrio tra incremento demografico ammissibile e previsioni regionali SISEL		
2	Evitare l'impermeabilizzazione del suolo	1) Check list del DdP per gli interventi di trasformazione del territorio		
3	Limitare l'ulteriore espansione urbana	1) Incremento dell'estensione della REP rispetto alle previsioni del PTCP;		
4	Favorire interventi di riqualificazione e riuso del patrimonio edilizio	1) Pianificazione di dettaglio del Centro Storico;		
5	Conservare i varchi liberi, destinando prioritariamente le aree alla realizzazione della Rete Verde Regionale, anche mediante la proposta di nuovi Parchi Locali di Interesse Sovracomunale	1) Incremento dell'estensione della REP del PTCP;		
6	Evitare la dispersione urbana, mantenendo forme urbane compatte	1) Disegno di una forma urbana compatta - DdP - PdR		
7	Mantenere la riconoscibilità dei centri urbani evitando le saldature lungo le infrastrutture	1) Individuazione varchi di connessione ambientale - Individuazione REP		
8	Realizzare le nuove edificazioni con modalità e criteri di edilizia sostenibile	1) Check list del DdP		
9	Coordinare a livello Sovracomunale nell'individuazione di nuove aree produttive e di terziario/commerciale			
10	Evitare la riduzione del suolo agricolo	1) Consumo di suolo inferiore a quello ammesso dal PTCP		

 coerenza diretta

 coerenza indiretta

Il quadro delineato, pertanto, è di una buona coerenza del PGT di Luisago con gli obiettivi di sviluppo del PTR.

6 - QUANTIFICAZIONE DELLE PREVISIONI DI PIANO

Di seguito vengono approfonditi gli aspetti relativi alla quantificazione delle previsioni di Piano, necessari sia per compiere le verifiche di legge sia per dettagliare nello specifico il quadro complessivo degli interventi previsti.

6.1 Stima della capacità insediativa residenziale del PGT

Per valutare gli effetti complessivi del Piano vengono considerati nella quantificazione della capacità insediativa residenziale gli ambiti del Piano delle Regole soggetti a pianificazione attuativa (o in alternativa permesso di costruire convenzionato, a seconda delle indicazioni del Piano delle Regole) oltre alle quantità di edilizia residenziale ammessa per l'ambito TR1.

Gli ambiti di completamento ad attuazione diretta sono sostanzialmente saturi e non determineranno alcun significativo apporto di carico, anche perché il loro utilizzo è perlopiù rivolto al soddisfacimento di fabbisogni pregressi (miglioramento dello standard abitativo e riduzione delle coabitazioni). Del resto il Piano delle regole tende a confermare le norme attuative del PRG per il tessuto urbano consolidato, salvo alcune modifiche funzionali dettate dall'esperienza maturata durante la gestione del piano. In tema di indici si segnala la sostanziale riconferma di quelli del PRG vigente, ad eccezione degli indici dell'ex zona B (1,6 mc/mq) giudicati eccessivi rispetto alla conformazione tipologica esistente nel tessuto consolidato e che il Piano delle regole riconduce a quantità più coerenti.

Pertanto con riferimento ai numeri di identificativi della tavola A.3.1 del DdP nelle tabelle seguenti vengono riepilogate le quantità insediabili necessarie per la stima degli abitanti teorici insediabili. Per questo motivo non vengono considerate le quantità afferenti all'ambito 8, ormai attuati e con gli abitanti già ricompresi nella popolazione anagrafica al 31.12.2011.

Come si evince dalle tabelle di riepilogo, la volumetria residenziale complessiva realizzabile è pari a 51.373,70 mc circa.

Di questi circa 35.865,80 mc (il 69,81% circa) deriva dal PRG precedente.

La stima degli abitanti teorici insediabili viene pertanto effettuata considerando i nuovi volumi di piano (mc 44.793,70 del piano delle regole oltre a 6.580,00 mc dell'ambito TR1).

Per la stima del volume procapite reale si può fare riferimento ad un doppio parametro:

- parametro teorico di 150 mc/ab fissato dalla ex LR 1/2001 ora abrogata;
- parametro reale di circa 225 mc/ab, calcolato sulla base del volume reale misurato e della popolazione anagrafica al 31.12.2011 (vedasi paragrafo 5.2 - *Struttura del sistema insediativo* - della Relazione del quadro conoscitivo).

Questa forbice di valori consente di tarare un parametro verosimile per la realtà locale che, prudenzialmente, può essere stimato nella media aritmetica dei valori indicati, ovvero circa pari a 185 mc/ab.

Questo parametro descrive sia le modalità insediative correnti di Luisago (tendenza all'edilizia diffusa) sia dell'erosione dello stock abitativo operato dalle funzioni compatibili con la residenza (commercio, terziario, studi professionali, ecc...), sia infine delle quote di sottoutilizzo endemico del patrimonio abitativo.

Sulla base di questi parametri si può pertanto stimare una popolazione insediabile a saturazione del Piano pari a circa 278 abitanti, di cui solo 48 aggiunti dalle indicazioni del PGT rispetto al PRG previgente.

COMPARTI DEL PIANO DELLE REGOLE - PIANI ATTUATIVI DEL PRG GIA' ATTUATI E RECEPITI DAL PGT (POPOLAZIONE O ATTIVITA' GIA' INSEDIATE)⁽¹⁾

ID DDP	ID ex PRG	DESTINAZIONI	DESTINAZIONE RESIDENZIALE		NOTE
			Superficie territoriale	Superficie fondiaria	
8	ex PA.11	RESIDENZIALE	6.935,00 mq	6.935,00 mq	Convenzionato vigente completamente attuato

COMPARTI DEL PIANO DELLE REGOLE - PREVISIONI DI PIANI ATTUATIVI DEL PRG RICONFERMATE QUALI AMBITI DEL PIANO DELLE REGOLE, ANCHE CON PARZIALE MODIFICA DELLE ORIGINARIE PREVISIONI

ID DDP	ID ex PRG	DESTINAZIONI	DESTINAZIONE RESIDENZIALE		NOTE
			Superficie territoriale	Superficie fondiaria	
1	ex PA.1	RESIDENZIALE	25.530,00 mq	14.670,00 mq	16.835,00 mc (1)
2	ex PA.2	RESIDENZIALE	10.540,00 mq	9.530,00 mq	7.914,00 mc (1)
3	ex PA.3	RESIDENZIALE	5.470,00 mq	3.560,00 mq	4.011,00 mc (1)
4	ex PA.4	RESIDENZIALE	21.453,00 mq	7.500,00 mq	esistente mc
10	ex PA.13	RESIDENZIALE	4.378,00 mq	3.414,00 mq	6.145,20 mc
5		RESIDENZIALE	3.202,00 mq	3.202,00 mq	960,60 mc
6		RESIDENZIALE	8.300,00 mq	3.324,00 mq	
7		RESIDENZIALE	3.731,00 mq	3.731,00 mq	
9		RESIDENZIALE	3.890,00 mq	3.890,00 mq	
TOTALE COMPARTI PIANO DELLE REGOLE					35.865,80 mc

NUOVI COMPARTI DI PGT REGOLATI DAL PIANO DELLE REGOLE

5		RESIDENZIALE	3.202,00 mq	3.202,00 mq	1.200,00 mc
6		RESIDENZIALE	8.300,00 mq	3.324,00 mq	1.500,00 mc
7		RESIDENZIALE	3.731,00 mq	3.731,00 mq	2.611,70 mc
9		RESIDENZIALE	3.890,00 mq	3.890,00 mq	4.668,00 mc
TOTALE COMPARTI PIANO DELLE REGOLE					44.793,70 mc

STIMA DEGLI ABITANTI INSEDIABILI

abitanti teorici insediabili (1)	278 ab	TOTALI
di cui	48 ab	AGGIUNTI DAL PGT rispetto al PRG precedente

(1) stimati sulla base del dato reale di 185 mc/ab misurato nel Comune sulla scorta della popolazione residente e dei volumi reali esistenti calcolati con l'ausilio del data base topografico comunale

Sulla base delle stime di popolazione attesa nel periodo 2013-2023 il PGT prevede una popolazione insediabile generalmente più bassa rispetto a quella attesa, pari a circa 3.017 abitanti (pari a 2.739 + 78 abitanti), come risulta dal confronto con la seguente tabella ripresa dal quadro ricognitivo del DdP.

	Ipotesi 1	Ipotesi 2	Ipotesi 3	Ipotesi 4
Popolazione al 2010	2750	2751	2760	2760
Popolazione al 2013	2883	2890	2903	2909
Popolazione al 2015	2972	2982	2999	3008
Popolazione al 2018	3010	3033	3044	3064
Popolazione al 2020	3036	3067	3074	3101

Valori SISEL

Valori estrapolati

Estrapolazione stime andamento popolazione SISEL nel periodo 2013-2018

E' bene ricordare che questo dato è tuttavia puramente teorico e verrebbe a configurarsi solo nel caso di completa attuazione delle previsioni di Piano (e saturazione completa dei volumi disponibili) nonché di piena rispondenza delle previsioni demografiche alla reale evoluzione futura della popolazione.

Eventi, questi, chiaramente entrambi contemporaneamente improbabili.

Va anche sottolineato come le analisi hanno posto in luce che la corretta esplicitazione del fabbisogno residenziale non può più essere rapportato alla semplice dinamica demografica ma deve invece rispondere al sempre maggiore tasso di crescita del numero di famiglie (e alla conseguente crescita della domanda di abitazioni secondo la notazione *1 famiglia → 1 casa*) rispetto al tasso di crescita della popolazione.

Considerazione, questa che porterebbe ad affermare che l'offerta prevista dal PGT è potenzialmente insufficiente. Tuttavia l'attività di monitoraggio legata alla gestione del PGT consentirà di individuare per tempo eventuali necessità di ricalibrare l'offerta insediativa del PGT.

6.2 Dotazione di servizi alla persona

Gli obiettivi per i servizi e per il sistema della città pubblica sono stati delineati nei precedenti paragrafi.

In questo paragrafo si riepilogano puntualmente gli elementi quantitativi introdotti dal PGT in termini di potenziamento del sistema dei servizi urbani e si compie la verifica, positiva, del rispetto della dotazione minima di aree per servizi pubblici (18 mq/ab) fissato dalla LR 12/05 rispetto alla popolazione teoricamente insediabile calcolata in precedenza (3.017 abitanti).

Nel conteggio vengono ricomprese solo le principali aree a servizi che saranno da reperire anche all'interno degli ambiti normati dal PdR con Piani attuativi o altra forma convenzionata, nonchè nelle aree di trasformazione, secondo le modalità fissate dal Piano dei Servizi.

Non sono stati conteggiati gli apporti dei servizi di scala sovralocale (Struttura della Cittadella dello Sport e della cultura) e i parcheggi pubblici esistenti o di progetto, in quanto assimilati dalla LR 12/05 alle opere di urbanizzazione primaria.

Le destinazioni delle singole aree per servizi riportate nella tabella seguente devono intendersi come indicative, in quanto nel corso dell'attuazione del PGT potranno essere apportate modifiche delle specifiche destinazioni senza che ciò comporti variante al PGT.

ID	AREE PER SERVIZI PUBBLICI ESISTENTI	localizzazione	destinazioni	superficie territoriale
1	Scuola primaria - spazi didattici	Luisago	Istruzione	3.721 mq
2	Scuola primaria - spazi sportivi	Luisago	sport	4.408 mq
3	Scuola per l'infanzia	Luisago	Istruzione	3.967 mq
4	Municipio e servizi di int. Generale (biblioteca, centro anziani, ambulatorio medico)	Luisago	amministrativa	1.200 mq
5	Campo sportivo comunale	Luisago	sport	16.149 mq
6	Spazio comunale per manifestazioni temporanee - area attrezzata per gioco bimbi	Portichetto	tempo libero	3.567 mq
7	Oratorio, spazi parrocchiali e Chiesa di Portichetto	Portichetto	sport-culto	4.755 mq
8	Chiesa di Luisago	Luisago	culto	230 mq
TOTALE AREE PER SERVIZI PUBBLICI ESISTENTI				37.997 mq

ID	AREE PER SERVIZI PUBBLICI DI PROGETTO	localizzazione	destinazioni	superficie territoriale
1	Parco Pubblico di Luisago - cessione in ambito residenziale 4	Luisago	verde attrezzato	11.800 mq
2	Aree per collegamento pedonale tra P.zza Marconi e Parco pubblico - cessione in Ambito residenziale 4	Luisago	tempo libero - attività ricreative	450 mq
3	Penetrazione di verde urbano tra Ambiti residenziali 1 e 2	Luisago	verde attrezzato	4.700 mq
4	Area piazza mercato e per manifestazioni temporanee	Luisago	mercato - attività ricreativ	4.550 mq
5	Area per parcheggi scuola materna e orti comunali	Luisago	parcheggio nido, verde attrezzato	5.650 mq
AREE PER SERVIZI PUBBLICI DI PROGETTO				27.150 mq

DOTAZIONE AREE PUBBLICHE DI PROGETTO (PGT)	
TOTALE superficie aree pubbliche del PGT	65.147 mq
Popolazione teorica insediabile	3017 ab.
Dotazione procapite di aree per servizi alla persona	21,59 mq/ab > 18,00 mq/ab

Le nuove previsioni di servizi oltre a ridefinire alcuni elementi del sistema portante della città pubblica consentono di elevare la dotazione procapite di aree per servizi pubblici rispetto all'esistente, anche in riferimento alla popolazione di nuovo insediamento.

6.3 Ulteriori elementi di quantificazione

Le tabelle riportate riepilogano sinteticamente una serie di altri dati quantitativi citati nella relazione e altri derivati dalle tavole del PGT e utili per una descrizione più completa del progetto di piano.

DATI STATO DI FATTO

Superficie comunale	211,06 ha
Ambiti non di rete PTCP (perimetro su CTR fornito dalla Provincia)	131,51 ha
Ambiti non di rete (PRG) riportati su aerofotogrammetrico comunale	130,56 ha
AU PRG previgente (ar.38 PTCP)	116,03 ha
Incidenza % AU su territorio comunale	54,97%
Estensione proprietà comunali	6,38 ha
Incidenza % proprietà comunali/Sup. Comunale	3,02%

PROGETTO DI RETE RETE ECOLOGICA COMUNALE

Estensione Rete ecologica provinciale originaria (1)	76,40 ha
Elementi sottratti alla rete ecologica per usi urbani o sovralocali	5,33 ha
Elementi riconvertiti all'uso extraurbano (agricolo/boschivo)	12,97 ha
Maggiore estensione della REP rispetto all'estensione originaria	7,64 ha
Nuova estensione REP da PGT (1)	83,52 ha

(1): i due dati si riferiscono a misurazioni effettuati su basi cartografiche diverse (CTR e aerofotogrammetrico comunale)

ESTENSIONE DELLA PROPOSTA DI AREE AGRICOLE STRATEGICHE

Estensione aree agricole strategiche	54,37 ha
--------------------------------------	----------

Incidenza % aree agricole strat/Sup.Comunale	25,76%
--	--------

ESTENSIONE AREE BOScate

Estensione boschi in REP di progetto	27,95 ha
--------------------------------------	----------