

# PGT

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

**COMUNE DI LUISAGO**

PROVINCIA DI COMO



**DOCUMENTO DI PIANO**

**QUADRO CONOSCITIVO – RELAZIONE**

Febbraio 2013

## INDICE

<b>PREMESSA</b>	<b>3</b>
<b>PIANIFICAZIONE URBANISTICA COMUNALE E RIFORMA URBANISTICA REGIONALE - IL PGT E LA LEGGE REGIONALE N. 12/2005.</b>	<b>3</b>
<b>EFFICACIA E CONTENUTI DEL DOCUMENTO DI PIANO.....</b>	<b>3</b>
<b>1 - ..... INQUADRAMENTO TERRITORIALE E DINAMICHE RECENTI</b>	<b>5</b>
<b>1.1 .. POPOLAZIONE.....</b>	<b>6</b>
1.1.1    Popolazione residente	6
<b>1.2 .. LE PREVISIONI DI SVILUPPO DEMOGRAFICO.....</b>	<b>15</b>
<b>1.3 .. STRUTTURA PRODUTTIVA E PENDOLARISMO.....</b>	<b>17</b>
1.3.1    La struttura produttiva.	17
1.3.2    Pendolarismo al 2001.	19
1.3.4    Agricoltura	22
<b>2 - EVOLUZIONE STORICA DEGLI INSEDIAMENTI NEL TERRITORIO DI LUISAGO</b>	<b>24</b>
<b>3 - LO STATO D'USO DEL SUOLO</b>	<b>27</b>
<b>4 - SISTEMA INFRASTRUTTURALE</b>	<b>30</b>
4.1 - SISTEMA DELLA VIABILITÀ SOVRACCOMUNALE .....	30
4.2 - SISTEMA FERROVIARIO E TRASPORTO PUBBLICO.....	36
4.3 - RETE DELLA VIABILITA' URBANA .....	37
<b>5 - SISTEMA INSEDIATIVO</b>	<b>38</b>
5.1 - DINAMICHE INSEDIATIVE E VOCAZIONI FUNZIONALI.....	38
5.2 - STRUTTURA DEL SISTEMA INSEDIATIVO .....	41
5.3 - IL SISTEMA DEI SERVIZI.....	46
5.3.1 - I servizi comunali	46
5.3.2 - I servizi sovracomunali	48
<b>6 - SISTEMA PAESISTICO AMBIENTALE</b>	<b>50</b>
6.1 – PRINCIPALI ELEMENTI DEL SISTEMA AMBIENTALE.....	50

6.1.1 - Conformazione delle aree libere, patrimonio boschivo e ruolo dell'agricoltura	50
6.1.2 – Elementi vegetazionali e faunistici	51
6.1.3 - Idrografia	53
<b>6.2 .. ELEMENTI DEL PAESAGGIO A SCALA COMUNALE.....</b>	<b>54</b>
6.2.1 - La lettura del Paesaggio	54
6.2.2 – Elementi del sistema morfologico strutturale	55
6.2.3 – Elementi di veduta del sistema paesistico	58
6.2.4 – Elementi di carattere simbolico	59
6.2.5 - Conclusioni.	59
<b>7 - I VINCOLI TERRITORIALI</b>	<b>60</b>
<b>8 - GLI INDIRIZZI DELLA PIANIFICAZIONE SOVRALocale</b>	<b>62</b>
8.1 - IL PIANO TERRITORIALE REGIONALE.....	62
8.2 - IL PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE (PPR).....	64
<b>8.3 .. IL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE.....</b>	<b>67</b>
8.3.1 - Quadro ricognitivo e conoscitivo del PTCP	68
8.3.2 - La rete ecologica provinciale (REP) del PTCP	70
8.3.3 - Il sistema infrastrutturale del PTCP	72
8.3.4 - Sintesi delle indicazioni di piano del PTCP	72
<b>8.4 .. IL QUADRO DI RIFERIMENTO DELLA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA.....</b>	<b>74</b>
<b>9 - LA PIANIFICAZIONE URBANISTICA LOCALE</b>	<b>75</b>
9.1 - LA PIANIFICAZIONE URBANISTICA DEI COMUNI CONFINANTI .....	75
9.2 .. LA PIANIFICAZIONE URBANISTICA DEL COMUNE .....	77

## PREMESSA

### **PIANIFICAZIONE URBANISTICA COMUNALE E RIFORMA URBANISTICA REGIONALE - IL PGT E LA LEGGE REGIONALE N. 12/2005.**

La L.R.12 del 11 marzo 2005 ridefinisce, rispetto al quadro normativo e disciplinare precedente, la struttura della pianificazione territoriale in Lombardia, sia in merito alle competenze degli organi di governo locale (Regione, provincie e comuni) sia alle caratteristiche e ai contenuti dei vari strumenti di pianificazione previste dalla Legge.

Per quanto riguarda la pianificazione comunale viene istituito il PGT (Piano di Governo del Territorio) che definisce l'assetto dell'intero territorio comunale, sostituendo quindi il PRG (Piano Regolatore Generale) istituito con la Legge Urbanistica nazionale del 1942 e successivamente recepito e disciplinato dalla normativa regionale.

A differenza dei precedenti strumenti di pianificazione, il PGT è articolato in tre distinti strumenti: il Documento di Piano (DdP) il Piano delle regole (PdR) e il Piano dei servizi (PdS) a cui sono demandati diversi livelli e temi di pianificazione.

Il Documento di Piano (normato dall'art. 8 della LR12/05) costituisce il livello ricognitivo, interpretativo e strategico della pianificazione comunale.

Il Piano delle regole norma l'attuazione delle trasformazioni territoriali ammesse dal PGT su tutto il territorio comunale, ad eccezione delle porzioni di territorio di valenza strategica individuate dal DdP (ambiti di trasformazione).

Il Piano dei servizi individua la struttura pubblica del territorio comunale e definisce il quadro programmatico degli interventi necessari ad assicurare un funzionamento ed uno sviluppo equilibrato dei sistemi insediativi presenti.

Il PGT assume pertanto una natura maggiormente interdisciplinare rispetto al PRG, dovendo sviluppare assieme agli aspetti prettamente urbanistici anche gli aspetti gestionali, paesistici, ambientali, geologici, agronomici e informatici.

## EFFICACIA E CONTENUTI DEL DOCUMENTO DI PIANO

La caratteristica fondamentale del Documento di Piano è quello di possedere contemporaneamente una dimensione strategica, che si traduce nella definizione di una visione complessiva del territorio comunale e del suo sviluppo, ed una più direttamente operativa contraddistinta dall'individuazione degli ambiti soggetti a trasformazione e alla indicazione dei loro criteri di attuazione.

Il DdP ha validità quinquennale ed è sempre modificabile (punto 4. dell'art. 8 della LR12/05). Scaduto tale termine il Comune provvede all'approvazione di un nuovo Documento di Piano.

La durata quinquennale del Documento di Piano risponde alle esigenze di flessibilità derivanti dalla necessità di fornire risposte tempestive al rapido evolversi delle dinamiche territoriali. Tuttavia, indipendentemente dalla durata prevista per legge degli atti del PGT, i processi di pianificazione territoriale delineano per loro natura scenari territoriali e prospettive di programmazione di più lungo periodo.

Qui vengono infatti delineati gli elementi portanti della struttura territoriale, che oltre ad essere caratterizzati da inerzie alla trasformazione devono anche poter costituire un riferimento stabile per le scelte di pianificazione generale.

La Legge Regionale n° 12/2005 stabilisce che “... il documento di piano non contiene previsioni che producano effetti diretti sul regime giuridico dei suoli ...” (art. 8.3.) e pertanto i contenuti del DdP non costituiscono prescrizioni immediatamente operative nel governo del territorio. Di conseguenza le indicazioni di piano sono volte a fissare i criteri per l’elaborazione dei piani conformativi (PdR e PdS) e degli atti di programmazione negoziata sulla base degli obiettivi generali del PGT e degli obiettivi specifici individuati per ogni ambito di trasformazione.

Pertanto il Documento di piano sulla base delle indicazioni di legge individua, determina o dimostra:

- gli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione che abbiano valore strategico per la politica territoriale, indicando i limiti e le condizioni in ragione dei quali siano ambientalmente sostenibili e coerenti con le previsioni ad efficacia prevalente di livello sovracomunale;
- gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT; nella definizione di tali obiettivi il documento di piano tiene conto della riqualificazione del territorio, della minimizzazione del consumo di suolo in coerenza con l’utilizzazione ottimale delle risorse territoriali, ambientali ed energetiche, della definizione dell’assetto viabilistico e della mobilità, nonché della possibilità di utilizzazione e miglioramento dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, anche a livello sovracomunale;
- le politiche di intervento per la residenza ivi comprese le eventuali politiche per l’edilizia residenziale pubblica, le attività produttive primarie, secondarie e terziarie, ivi comprese quelle della distribuzione commerciale;
- la compatibilità delle politiche di intervento e della mobilità con le risorse economiche attivabili dalla pubblica amministrazione, anche in relazione agli effetti indotti sul territorio contiguo;
- gli ambiti di trasformazione, definendone gli indici urbanistico-edilizi in linea di massima, le vocazioni funzionali e i criteri di negoziazione, nonché i criteri di intervento, preordinati alla tutela ambientale, paesaggistica e storico-monumentale, ecologica, geologica e idrogeologica;
- i principali elementi caratterizzanti il paesaggio ed il territorio, definendo altresì specifici requisiti degli interventi incidenti sul carattere del paesaggio e sui modi in cui questo viene percepito;
- le modalità di recepimento delle previsioni prevalenti contenute nei piani di livello sovracomunale e la eventuale proposizione, a tali livelli, di obiettivi di interesse comunale;
- gli eventuali criteri di compensazione, perequazione e incentivazione.

Il Comune di Luisago è localizzato nella porzione meridionale della Provincia di Como, all'interno dell'area metropolitana del capoluogo in quella che il PTCP definisce l'area della "brughiera comasca", lungo la direttrice di collegamento Milano-Como della SS35 dei Giovi, affiancata dalla linea ferroviaria Milano-Saronno-Como (direttrice S31 delle Ferrovie Nord Milano a cui si accede dalla stazione ferroviaria di Luisago) e anche dall'autostrada A9 Milano Como (a cui si accede dagli accessi di Fino Mornasco o Como Sud).

Ulteriori elementi di collegamento sovralocale sono rappresentati dalla SP 19 Faloppio – Cassina Rizzardi, che nel territorio comunale corre lungo il confine ovest da nord a sud, e la SP 28 che attraversa il territorio comunale da est ad ovest collegando la SP19 con Casnate. Non da ultimo è da segnalare il ruolo della via Guanzasca comunicante, in territorio di Luisago, con la via IV novembre che costituisce il collegamento all'uscita autostradale di Fino Mornasco alternativo alla SS35.

Esso nasce storicamente il 17 aprile 1649 per separazione dal Comune di Fino Mornasco.

Il Comune è composto da due nuclei urbani principali: Portichetto, ad est dell'autostrada ed attestato sulla direttrice storica della SS35 e della ferrovia, e Luisago, ad ovest dell'autostrada e connotato da maggiori elementi di naturalità rispetto all'asta conurbata.

Il Comune è localizzato in un ambito collinare caratterizzato da incisioni moreniche con modeste variazioni altimetriche (altitudine compresa tra 297 e 331 m.s.l.m) e da declivi del terreno generalmente dolci.

La distanza dal centro del capoluogo provinciale è di circa 9 Km lungo la rete viaria.

Il Comune confina ad est con Casnate, a sud con Fino Mornasco e Cassina Rizzardi, ad ovest con Villaguardia e a nord con Grandate.

La popolazione residente al 31.12.2011 è di 2.692 abitanti, distribuiti nei due nuclei principali di Luisago e di Portichetto.

La superficie comunale è di 2,11 kmq, con una densità territoriale della popolazione residente di 1.280 abitanti/kmq circa.

I pesi insediativi maggiori, in termini di densità della popolazione e di articolazione delle attività economiche, sono collocati a Portichetto, attestato lungo l'asta della SS35 ove si presentano con un certo grado di rilevanza le tendenze conurbative con i comuni confinanti (Grandate a Nord, Fino Mornasco a Sud).

Tali insediamenti si sono perlopiù sviluppati in epoca recente, dal secondo dopoguerra in poi.

L'asta della SS35 è la direttrice di insediamento storico di attività produttive mature (generalmente collegate alla filiera del tessile).

Lungo questa direttrice i processi di crisi e riconversione delle attività produttive sono cominciati ormai da tempo, con loro progressive trasformazioni (verso altre attività) o ristrutturazioni. Essa ha quindi progressivamente assunto caratteri polifunzionali, in cui le attività produttive si sono frammiste ad attività commerciali e terziarie.

Ad ovest dell'autostrada i caratteri del tessuto urbano sono meno densi e più recenti. In questa porzione di territorio comunale lo sviluppo urbano non è avvenuto per semplice addizione di parti, ma è chiaramente stato governato da un processo di pianificazione che permette ancora oggi di distinguere esattamente la zona dei servizi e della città pubblica (scuola, campo sportivo, uffici amministrativi, cimitero, ecc..) dal nucleo storico e dal tessuto residenziale diffuso nonché dal polo produttivo posto lungo la SP19.

Ad eccezione della porzione di conurbazione lineare di Portichetto, ormai consolidata, non sono presenti importanti fenomeni di sfrangiatura urbana, ad eccezione del nucleo produttivo presente al confine sud/ovest con Cassina Rizzardi.

## 1.1 POPOLAZIONE

### 1.1.1 POPOLAZIONE RESIDENTE

La popolazione residente a Luisago al 31.12.2011 è di 2.739 abitanti.

L'andamento demografico della popolazione di Luisago dal 1941 al 2011 (dato ISTAT provvisorio) registra un cospicuo incremento, in linea con quanto avvenuto nei comuni confinanti.

La variazione percentuale della popolazione di Luisago nel periodo 1941/2011 è pari a + 156,70 %.

La dinamica del contesto territoriale di appartenenza (media di +153,25% nel periodo 1941/2001) è notevolmente superiore a quelle del contesto provinciale (+ 82,70%) e regionale (+ 67,03%).

Essa presenta poi notevoli differenze anche tra comune e comune dell'areale di Luisago.

Infatti nello stesso periodo Cassina Rizzardi è cresciuta del 235,76%, Casnate con Bernate del 232,07%, Fino Mornasco del 201,73% e Luisago del 152,30%. Solo Villa Guardia, Lurate Caccivio e Grandate presentano valori di crescita inferiori a quelli di Luisago e degli altri comuni.

Serie storica popolazione residente dal 1941-2011 nel contesto territoriale di Luisago, nella Provincia e nella Regione

Codice Istat	Descrizione	1941	1951	1961	1971	1981	1991	2001	2011	Var. %01/11	Var. %41/11
13135	Luisago	1.067	1.265	1.473	1.819	1.920	2.111	2.368	2.739	15,67%	156,70%
13055	Cassina Rizzardi	948	1.045	1.225	1.553	1.803	2.095	2.379	3.183	33,80%	235,76%
13053	Casnate con Bernate	1.481	1.685	2.095	2.255	3.137	3.857	4.382	4.918	12,23%	232,07%
13245	Villa Guardia	3.221	3.750	4.264	5.457	5.964	5.952	6.487	7.801	20,26%	142,19%
13138	Lurate Caccivio	4.930	5.503	6.358	7.757	9.373	9.340	9.715	9.934	2,25%	101,50%
13102	Fino Mornasco	3.173	4.075	5.320	6.943	7.603	7.828	8.229	9.574	16,34%	201,73%
13110	Grandate	1.374	1.538	1.932	2.661	2.778	2.917	2.901	2.862	-1,34%	108,30%
	<b>Totale</b>	<b>16.194</b>	<b>18.861</b>	<b>35.055</b>	<b>28.445</b>	<b>32.578</b>	<b>34.100</b>	<b>36.461</b>	<b>41.011</b>	<b>12,48%</b>	<b>153,25%</b>
	<b>Totale prov.Como</b>	<b>321.590</b>	<b>361.667</b>	<b>405.975</b>	<b>476.209</b>	<b>511.425</b>	<b>522.147</b>	<b>537.500</b>	<b>587.547</b>	<b>9,31%</b>	<b>82,70%</b>
	<b>Totale Lombardia</b>	<b>5.836.342</b>	<b>6.566.154</b>	<b>7.406.152</b>	<b>8.543.387</b>	<b>8.891.652</b>	<b>8.856.074</b>	<b>9.032.554</b>	<b>9.748.171</b>	<b>7,92%</b>	<b>67,03%</b>

Serie storica popolazione residente dal 1941-2011 nel contesto territoriale di Luisago, nella Provincia e nella Regione

Codice Istat	Descrizione	Var. % 41/51	Var. % 51/61	Var. % 61/71	Var. % 71/81	Var. % 81/91	Var. %91/01	Var. %01/11	Var. %41/11
13135	Luisago	18,56%	16,44%	23,49%	5,55%	9,95%	12,17%	15,67%	156,70%
13055	Cassina Rizzardi	10,23%	17,22%	26,78%	16,10%	16,20%	13,56%	33,80%	235,76%
13053	Casnate con Bernate	13,77%	24,33%	7,64%	39,11%	22,95%	13,61%	12,23%	232,07%
13245	Villa Guardia	16,42%	13,71%	27,98%	9,29%	-0,20%	8,99%	20,26%	142,19%
13138	Lurate Caccivio	11,62%	15,54%	22,00%	20,83%	-0,35%	4,01%	2,25%	101,50%
13102	Fino Mornasco	28,43%	30,55%	30,51%	9,51%	2,96%	5,12%	16,34%	201,73%
13110	Grandate	11,94%	25,62%	37,73%	4,40%	5,00%	-0,55%	-1,34%	108,30%
	<b>Totale</b>	<b>16,47%</b>	<b>85,86%</b>	<b>-18,86%</b>	<b>14,53%</b>	<b>4,67%</b>	<b>6,92%</b>	<b>12,48%</b>	<b>153,25%</b>
	<b>Totale prov.Como</b>	<b>12,46%</b>	<b>12,25%</b>	<b>17,30%</b>	<b>7,40%</b>	<b>2,10%</b>	<b>2,94%</b>	<b>9,31%</b>	<b>82,70%</b>
	<b>Totale Lombardia</b>	<b>12,50%</b>	<b>12,79%</b>	<b>15,36%</b>	<b>4,08%</b>	<b>-0,40%</b>	<b>1,99%</b>	<b>7,92%</b>	<b>67,03%</b>

Fonte: Istat. Il dato al 2011 è provvisorio

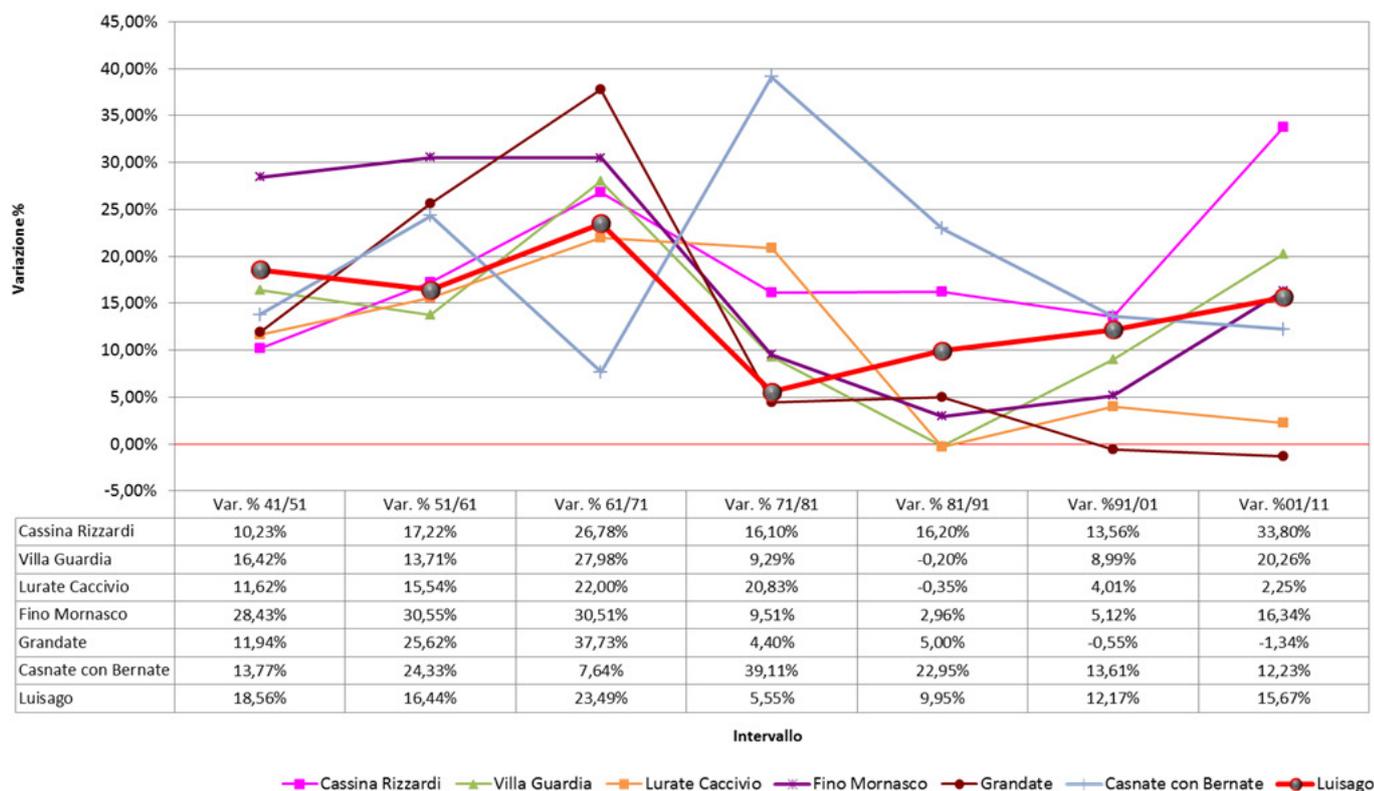


Grafico di confronto dei tassi di variazione % della popolazione residente nell'areale di Luisago

L'evoluzione storica dell'andamento demografico dei comuni dell'area evidenzia dinamiche comuni pur in presenza di valori assoluti assai diversi.

Si rileva infatti, per tutti i comuni dell'area (ad eccezione di Casnate) un picco di incremento del tasso di crescita nel decennio 61/71, che coglie in pieno i meccanismi di sviluppo industriale degli anni del cosiddetto "boom economico".

I tassi di crescita conoscono punte assai elevate anche nell'ultimo decennio (2001/2011), in cui il tasso medio di crescita dell'area è del 12,35%, contro la media provinciale del 9,31% e regionale del 7,92%.

Appare plausibile che il dato registrato sia la testimonianza della compresenza di alcuni fattori generali e locali. In particolare appare plausibile immaginare che la grossa sovra-produzione edilizia pre-crisi che ha caratterizzato il decennio scorso si sia sviluppata nell'areale sulla base di un'ingente offerta di aree e di una forte tensione insediativa determinata dai meccanismi centripeti di espulsione di funzioni e attività dal centro dell'area metropolitana (di Como ma anche di Milano).

In questo senso i valori di crescita negativi o prossimi allo zero registrati per Grandate e Lurate Caccivio testimoniano presumibilmente un' indisponibilità di aree edificabili nel periodo, da ascrivere a condizioni strutturali (saturazione del territorio comunale) o congiunturali (saturazione delle possibilità edificatorie degli strumenti urbanistici).

La dinamica di Luisago appare in ogni caso più equilibrata, in quanto i valori dell'ultimo decennio (+15,67%) sono molto più vicini alla media provinciale (9,78%) che la maggior parte degli altri comuni dell'area.

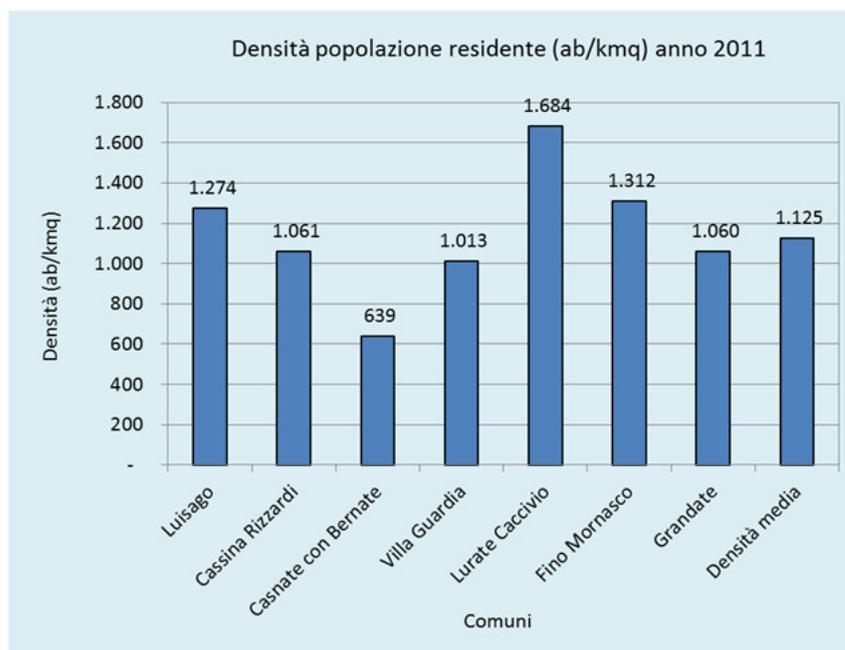
Lo sviluppo demografico ha determinato assetti territoriali abbastanza non troppo diversi tra i comuni dell'areale.

Ad eccezione di Casnate tutti gli altri comuni indagati superano la densità di 1.000 abitanti per kmq. Sull'asta della SS35 Luisago presenta la maggiore densità abitativa dopo Fino Mornasco. Gli altri comuni si attestano attorno ai 1.100-1.000 abitanti per Kmq.

#### Confronto densità territoriale della popolazione residente nell'areale di Luisago

Codice Istat	Descrizione	popolazione 2011	Sup Kmq	Densità ab/kmq
13135	Luisago	2.739	2,2	1.274
13055	Cassina Rizzardi	3.183	3,0	1.061
13.053	Casnate con Bernate	4.918	7,7	639
13245	Villa Guardia	7.801	7,7	1.013
13.138	Lurate Caccivio	9.934	5,9	1.684
13102	Fino Mornasco	9.574	7,3	1.312
13.110	Grandate	2.862	2,7	1.060
<b>Densità media</b>		<b>41.011</b>	<b>36,5</b>	<b>1.125</b>
<b>Totale provincia di Como</b>		<b>587.547</b>	<b>1.288,07</b>	<b>456</b>
<b>Totale Lombardia</b>		<b>9.748.171</b>	<b>23.862,85</b>	<b>409</b>

Fonte: Istat. Anno 2011 dato provvisorio - Sup.Comunale dato Istat



Densità territoriale al 2011 nei comuni dell'areale di Luisago

Sulla base dei dati dell'anagrafe comunale è possibile descrivere l'andamento annuo della popolazione e delle famiglie dell'ultimo periodo di crescita.

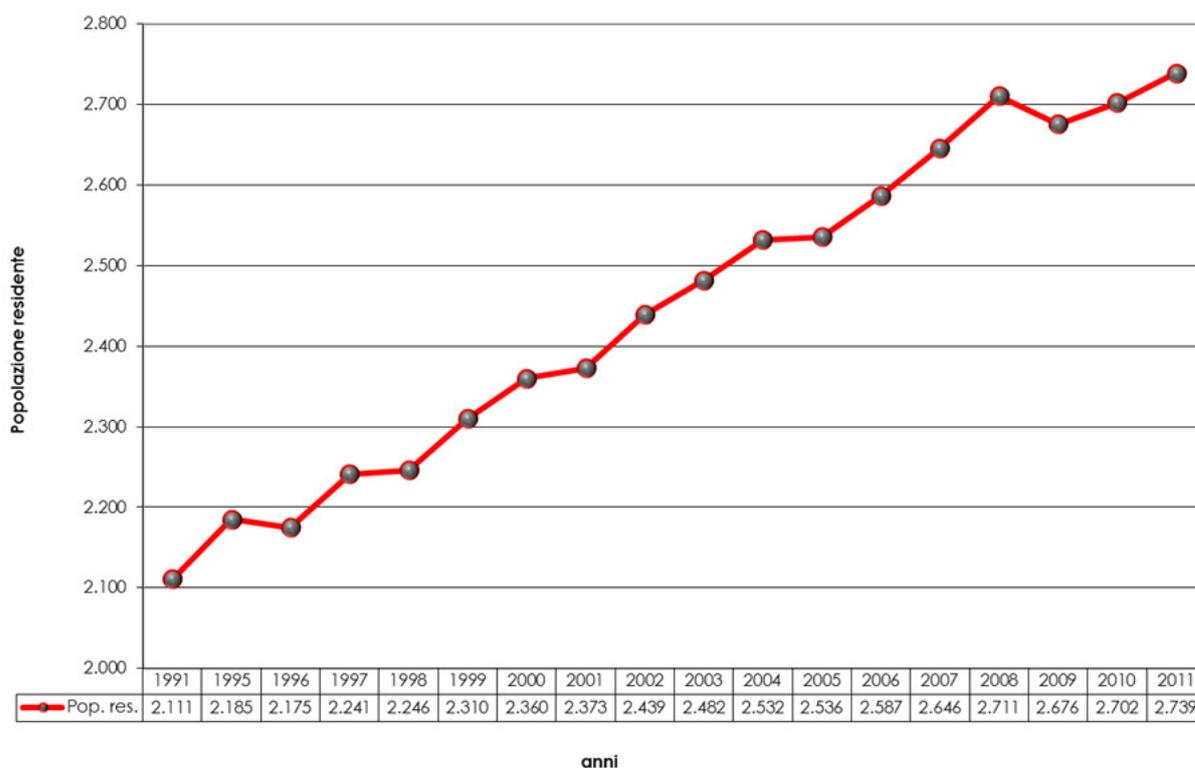
Dalla lettura dei dati delle seguenti tabelle e nei grafici relativi si evincono i seguenti elementi:

- la popolazione del Comune è in continua crescita anche nel periodo 1991-2011 (+628 abitanti);
- l'incremento delle famiglie nel periodo 1998/2011 (+ 46,60%) è più che proporzionale rispetto all'incremento della popolazione (+25,35%);
- la causa di questa forbice dei due diversi tassi di crescita è la progressiva diminuzione della dimensione media familiare (passata negli ultimi 14 anni da 2,75 a 2,35 componenti per famiglia, con diminuzione della dimensione media del 14,49% nel periodo considerato).

**Luisago - Andamento recente della popolazione residente e del numero delle famiglie**

Descrizione	1991	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	Variazione 98/2011
Pop. res.	2.111	2.185	2.175	2.241	2.246	2.310	2.360	2.373	2.439	2.482	2.532	2.536	2.587	2.646	2.711	2.676	2.702	2.739	25,35%
Famiglie		794	803	840	852	895	926	924	950	988	1.023	1.022	1.051	1.085	1.123	1.131	1.145	1.164	46,60%
n° di comp. per fam.		2,75	2,71	2,67	2,64	2,58	2,55	2,57	2,54	2,51	2,48	2,48	2,46	2,44	2,41	2,37	2,36	2,35	-14,49%
Incremento % pop			-0,46%	3,03%	0,22%	2,85%	2,16%	0,55%	2,78%	1,76%	2,01%	0,16%	2,01%	2,28%	2,46%	-1,29%	0,97%	1,37%	
Incremento % n° famiglie			1,12%	4,40%	1,41%	4,80%	3,35%	-0,22%	2,71%	3,88%	3,42%	-0,10%	2,76%	3,13%	3,38%	0,71%	1,22%	1,63%	
Var % pop res (base 1995)			-0,46%	2,56%	2,79%	5,72%	8,01%	8,60%	11,62%	13,59%	15,88%	16,06%	18,40%	21,10%	24,07%	22,47%	23,66%	25,35%	25,35%
Var % n° famiglie (base 1995)			1,13%	5,79%	7,30%	12,72%	16,62%	16,37%	19,61%	24,43%	28,84%	28,72%	32,37%	36,65%	41,44%	42,44%	44,21%	46,60%	46,60%

Fonte: Istat - dato 2011 provvisorio



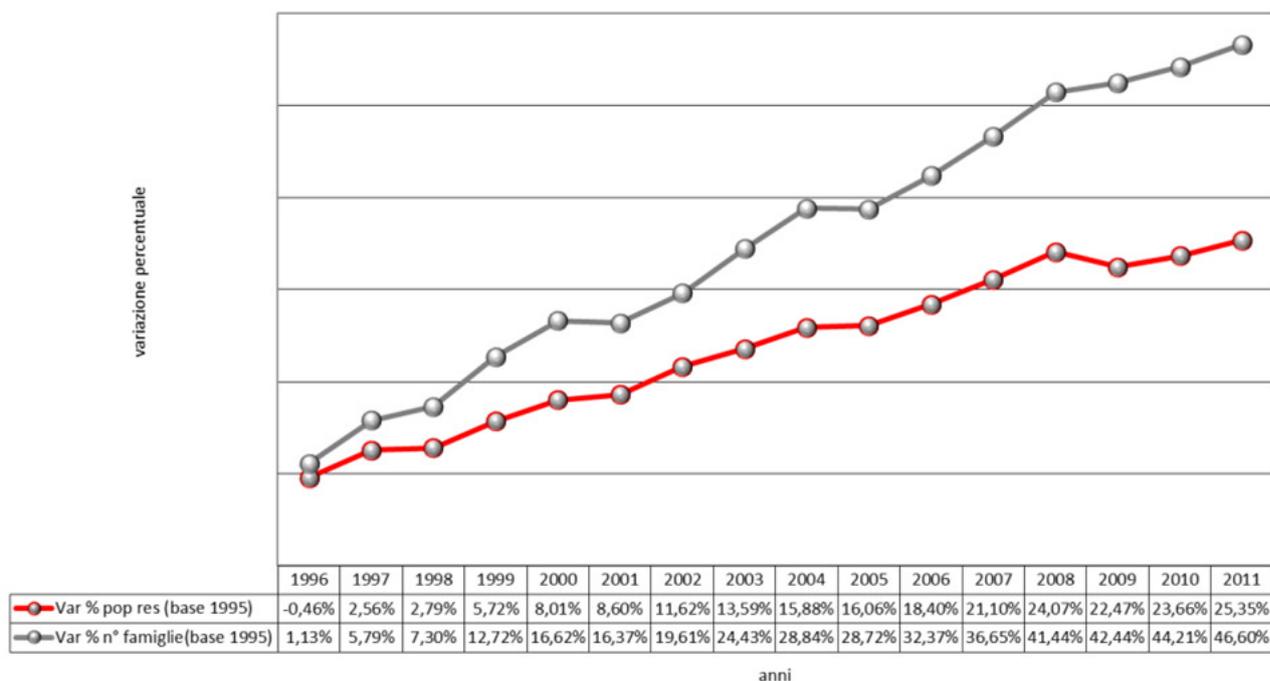
Andamento della popolazione residente 1998-2011



Andamento del n° di famiglie nel periodo 1995-2011



Variazione della dimensione media familiare nel periodo 1995-2011



variazione % della popolazione e delle famiglie nel periodo 1995-2011

La biforcazione misurata tra il tasso di crescita delle famiglie rispetto a quello della popolazione ha importanti ricadute sulla pianificazione urbanistica comunale.

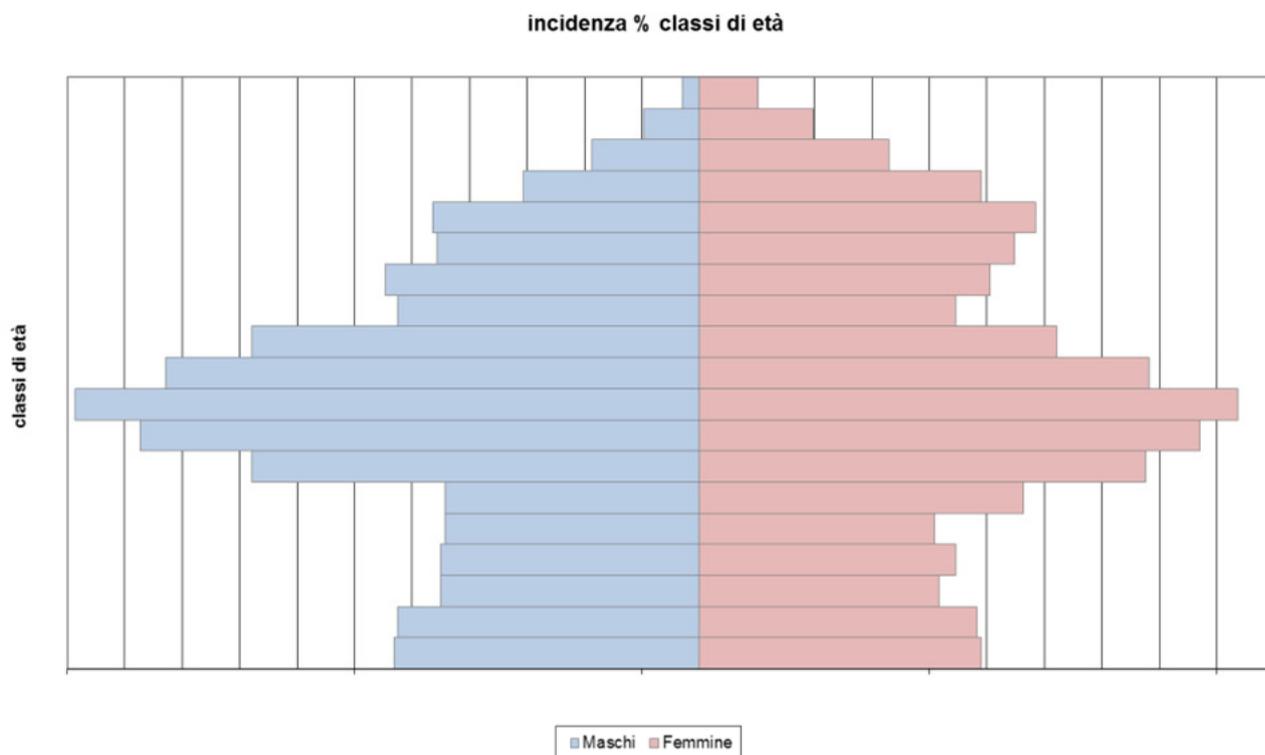
Questo fenomeno determina infatti l'insorgenza di una domanda abitativa più che proporzionale all'incremento della popolazione e direttamente correlata all'incremento dei nuclei familiari, sulla base della relazione "1 famiglia → 1 casa".

La componente della domanda abitativa così generata si somma agli altri elementi che tipicamente determinano l'aumento della pressione abitativa (rendite di posizione, andamento del mercato immobiliare e del credito, composizione sociale, ecc...).

Le dinamiche di crescita demografica e familiare registrate comportano la necessità di approfondire due ulteriori elementi di indagine statistica:

- la composizione per fasce d'età della popolazione, utile a interpretare e stimare i fabbisogni insorgenti in termini di politiche sociali e domanda di servizi;
- il diverso peso specifico che assumono nel fenomeno di crescita le componenti relative al saldo naturale e al saldo migratorio con l'esterno del Comune.

Relativamente al primo aspetto il grafico seguente descrive la cosiddetta "piramide delle età", rappresentativa della distribuzione per età della popolazione locale.



Dalla lettura del grafico si evince che Luisago ha una composizione demografica relativamente giovane, con tasso di fecondità ancora elevato. La forma del grafico a “salvadanaio” descrive infatti una popolazione tipicamente in via di ringiovanimento demografico.

Conseguono a tali caratteristiche demografiche fabbisogni specifici, riferibili alla domanda scolastica, al fabbisogno abitativo, alla domanda di servizi, in prospettiva anche rivolta alla popolazione anziana (comunque da attendersi in fase di progressiva espansione nel medio periodo).

Il Piano dei servizi si occupa di stimare questi specifici fabbisogni, anche attraverso l’approfondimento e la maggiore articolazione delle analisi demografiche qui sinteticamente sviluppate.

Al fine di indagare i pesi specifici che hanno determinato la crescita degli ultimi decenni occorre valutare l’incidenza dei saldi naturali interni (nati – morti) rispetto a quella dei saldi migratori da e verso l’esterno del Comune.

Nella tabella seguente vengono riepilogati i saldi migratori di Luisago nel periodo 2002-2010.

A fronte di un incremento di popolazione tra il 31.12.2001 e il 31.12.2010 pari a 329 abitanti, si registra che l’82% circa di questo incremento è dovuto a nuovi abitanti che arrivano dall’esterno del comune. Di questi, 96 arrivano dall’estero (29,18 % dell’incremento totale nel decennio).

Il saldo naturale, invece, partecipa all’incremento della popolazione del periodo in modo solo marginale.

Infatti il saldo naturale totale (nascite – decessi) determina nel periodo l’incremento di soli 62 nuovi abitanti, pari a circa il 18% della crescita totale di popolazione.

Anno	Iscritti			Cancellati			Saldo Migratorio con l'estero	Saldo Migratorio totale
	DA altri comuni	DA estero	per altri motivi	PER altri comuni	PER estero	per altri motivi		
2002	120	6	17	82	0	2	+6	+59
2003	126	12	2	101	0	0	+12	+39
2004	146	17	0	112	0	1	+17	+50
2005	124	8	0	139	1	0	+7	-8
2006	176	9	2	142	3	5	+6	+37
2007	167	22	1	133	8	3	+14	+46
2008	175	15	0	118	0	6	+15	+66
2009	82	9	0	130	4	2	+5	-45
2010	109	16	1	98	2	1	+14	+25

Anno	Nascite	Decessi	Saldo Naturale
2002	28	20	+8
2003	28	24	+4
2004	22	22	0
2005	32	20	+12
2006	31	17	+14
2007	30	17	+13
2008	29	30	-1
2009	32	22	+10
2010	23	22	+1

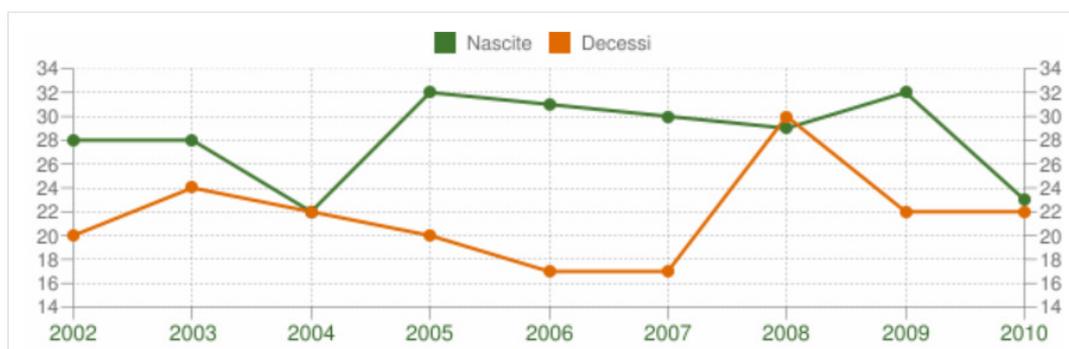
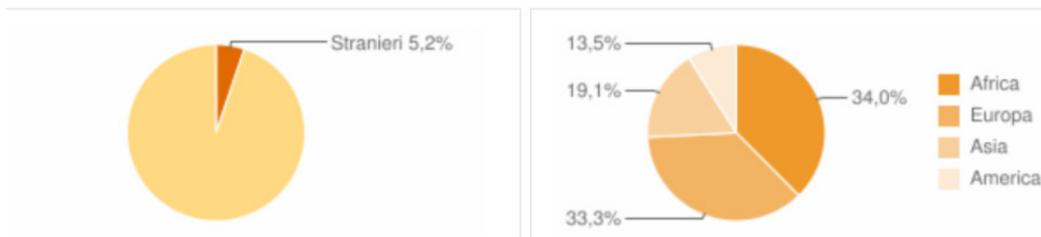


Grafico di comparazione di nascite e decessi a Luisago nel periodo 2002 - 2010

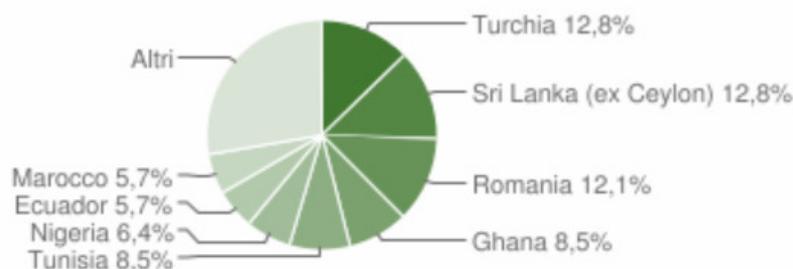
La condizione registrata dai dati evidenzia che le dinamiche di sviluppo demografico di Luisago (e di tutto l'areale a cui appartiene) sono perlopiù di origine esogena. Esse cioè risiedono solo parzialmente nella forza o nella capacità di sviluppo socio economico locale, ma perlopiù deriva invece dalle risposte che l'areale fornisce ai fabbisogni espressi da *non residenti* che considerano conveniente (o attrattivo o comodo) scegliere Luisago ( o l'area contermina) come luogo di residenza. Le principali componenti che generano questi comportamenti possono ricercarsi nei caratteri di competizione del mercato immobiliare locale, che sicuramente esprime un differenziale di costo conveniente rispetto ad altre località del territorio provinciale e regionale, peraltro associati alle sinergie locali costituite dalle strutture per la mobilità (stazione), dalla qualità ambientale e dalla dotazione relativamente sufficiente di servizi e di posti di lavoro.



Andamento della popolazione residente straniera a Luisago – periodo 2008 - 2010

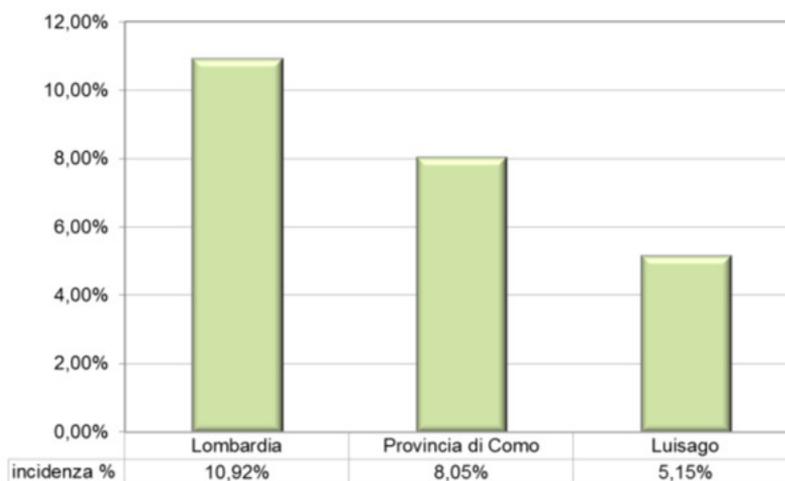


Incidenza della popolazione residente straniera sul totale della popolazione residente e areali di provenienza - 2010



Stati esteri di provenienza della popolazione straniera - 2010

Il confronto tra l'incidenza degli stranieri residenti sul totale della popolazione residente su base regionale, provinciale e comunale evidenzia comunque una situazione di minor incidenza locale della popolazione straniera rispetto alla regione e alla provincia.



Incidenza della popolazione straniera su quella residente totale – confronto dato regionale, provinciale e comunale - 2011

## 1.2 LE PREVISIONI DI SVILUPPO DEMOGRAFICO

In relazione alle dinamiche rilevate e alla necessità di predisporre azioni di piano è importante formulare ipotesi di valutazione degli scenari demografici futuri.

A tal proposito possono essere confrontate le previsioni demografiche elaborate Sistema Informativo Enti Locali della regione Lombardia con scenario temporale 2008 – 2030 prendendo a riferimento temporale il periodo 2013 – 2018, ipotizzabile quale periodo di vigenza del Documento di Piano (validità quinquennale ai sensi della LR 12/05).

Tali ipotesi sono formulate con riferimento a quattro scenari di sviluppo (Ipotesi, 1, 2, 3 e 4) e sono riportate nella seguente tabella riepilogativa.

### Previsioni della Popolazione

<i>LUISAGO - (CO)</i>	<b>Ipotesi1</b>	<b>Ipotesi2</b>	<b>Ipotesi3</b>	<b>Ipotesi4</b>
<b>Popolazione al 2008</b>	2.711	2.711	2.711	2.711
<b>Popolazione al 2010</b>	2.750	2.751	2.760	2.760
<b>Popolazione al 2015</b>	2.972	2.982	2.999	3.008
<b>Popolazione al 2020</b>	3.036	3.067	3.074	3.101
<b>Popolazione al 2025</b>	3.045	3.107	3.075	3.126
<b>Popolazione al 2030</b>	3.062	3.167	3.037	3.120
<b>di cui femmine al 2008</b>	1.373	1.373	1.373	1.373
<b>di cui femmine al 2010</b>	1.393	1.393	1.382	1.383
<b>di cui femmine al 2015</b>	1.517	1.522	1.470	1.475
<b>di cui femmine al 2020</b>	1.534	1.549	1.466	1.479
<b>di cui femmine al 2025</b>	1.537	1.566	1.473	1.498
<b>di cui femmine al 2030</b>	1.477	1.526	1.405	1.443

Stime andamento popolazione SISEL – Regione Lombardia.

Tramite interpolazione lineare è possibile estrapolare la popolazione nel periodo di vigenza del PGT (arco temporale 2013-2018). L'extrapolazione è contenuta nella seguente tabella:

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

Valori SISEL

Valori estrapolati

Estrapolazione stime andamento popolazione SISEL nel periodo 2013-2018

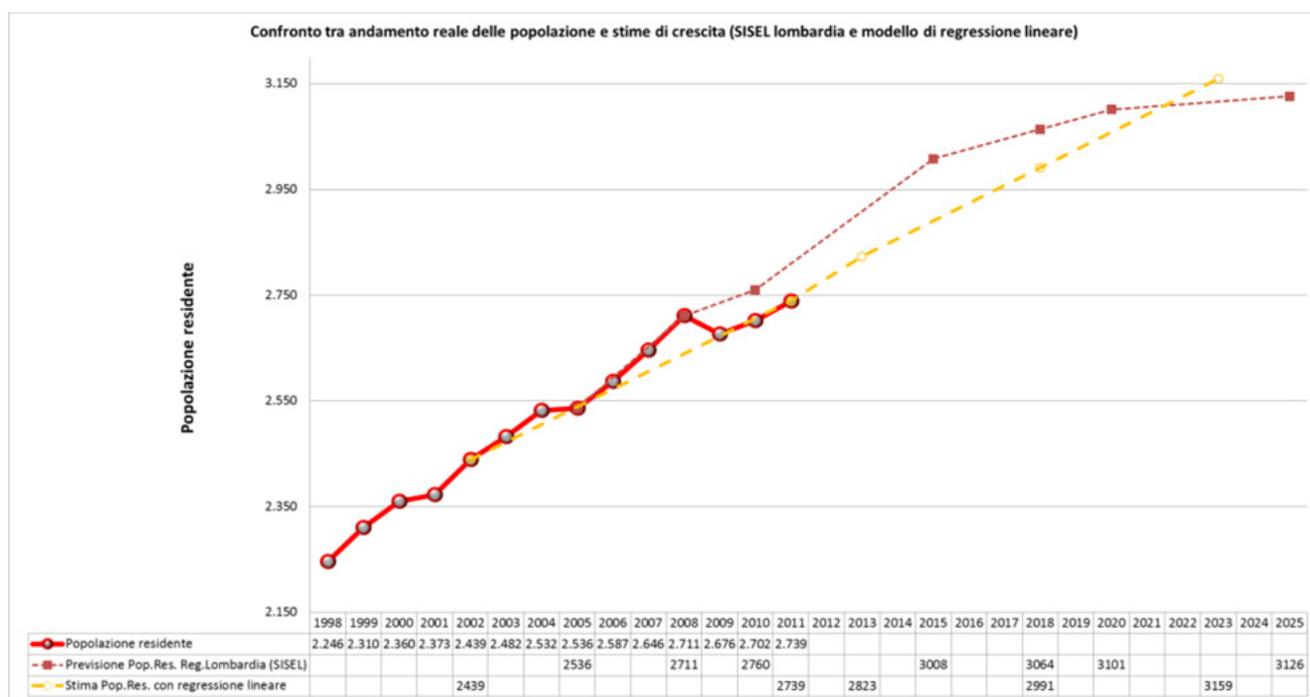
Occorre evidenziare che le stime della popolazione regionali sembrano scontare, per le ipotesi 1 e 2, un certo sottodimensionamento, se si considera che la popolazione stimata in queste ipotesi al 2013 è inferiore o pari a quella già censita al 2011 (2.739 abitanti).

In ogni caso esse registrano al 2018 i seguenti incrementi rispetto alla popolazione reale al 2011:

<b>Variazione stimata 2011 - 2013</b>	5,26%	5,50%	6,00%	6,20%
<b>Variazione stimata 2011 - 2018</b>	9,91%	10,73%	11,14%	11,86%

Variazione percentuale della popolazione stimata da SISEL rispetto alla popolazione del 2011

Al fine di integrare le valutazioni regionali di incremento della popolazione si è ritenuto utile procedere al calcolo del valore di regressione lineare<sup>1</sup> dei dati demografici registrati all'anagrafe. Esso è poi stato confrontato con la stima effettuata dalla regione Lombardia nell'ipotesi di maggior incremento. Il confronto è descritto efficacemente da seguente grafico.



Dal calcolo del valore di regressione lineare delle serie storiche precedenti si stima per Luisago una popolazione di 2.823 abitanti al 2013, 2991 abitanti al 2018 e 3.159 abitanti al 2023.

<sup>1</sup> Questo metodo empirico si basa sull'ipotesi che l'andamento futuro della popolazione seguirà la tendenza registrata nei periodi precedenti. In particolare il metodo permette di interpolare i valori registrati nel periodo precedente calcolando la retta (o la curva) che meglio interpola i valori rilevati. Tale curva è quella in cui è minima la somma dei quadrati delle deviazioni rispetto al valore rilevato. La retta dei minimi quadrati si esprime nella forma  $[Y = \bar{Y} + ( \sum XY / \sum X^2 ) X]$  dove  $Y$  è il punto della retta interpolante (che indica la popolazione),  $\bar{Y}$  è la media della popolazione,  $X$  è riferito al numero di anni considerato.

## 1.3 STRUTTURA PRODUTTIVA E PENDOLARISMO

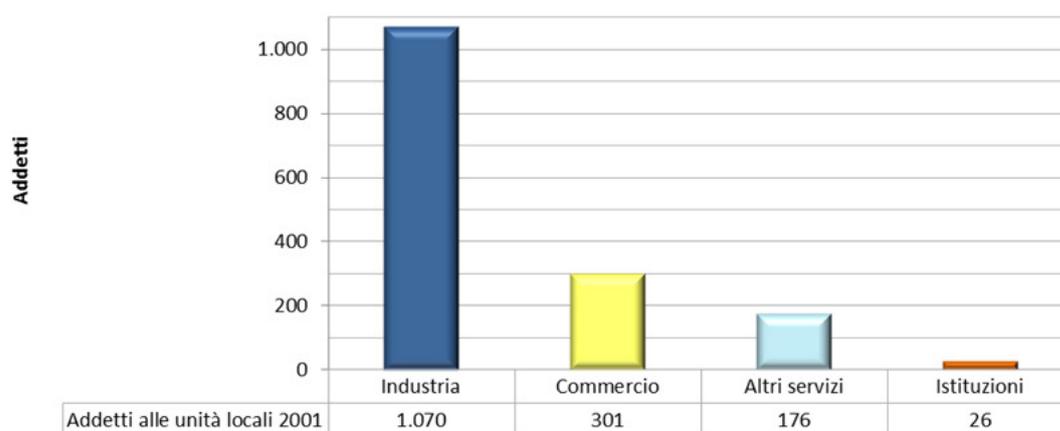
### 1.3.1 LA STRUTTURA PRODUTTIVA.

Dall'analisi dei dati del Censimento Industria e Commercio del 2001 emerge, nella composizione del tessuto produttivo, una netta prevalenza del settore industriale (20 addetti su 23), rispetto al settore terziario. Questa caratteristica è abbastanza in controtendenza rispetto alla media nazionale e regionale, ma in linea invece con il dato medio provinciale. La provincia di Como, infatti, ancora al censimento del 2001 risultava assieme a pochissime altre provincia in tutta Italia ancora con occupazione prevalente nel settore secondario.

**Tabella 4 – Comune di Luisago – Unità Locali e Addetti per Industria, Commercio, altri servizi e istituzioni (2001)**

(Fonte: ISTAT)

	Industria	Commercio	Altri servizi	Istituzioni	Totale
Addetti alle unità locali 2001	1.070	301	176	26	1.573



Distribuzione degli addetti per unità locali – Censimento 2001.

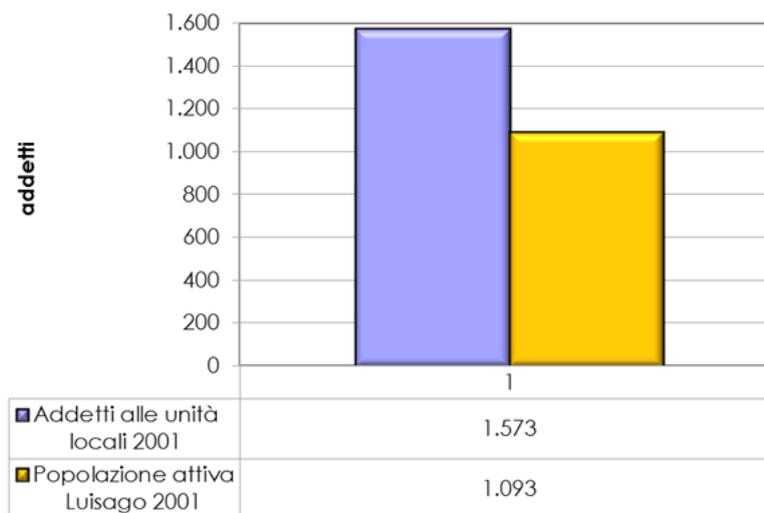
I dati del censimento Industria e artigianato 2001 rilevano poi 1093 addetti così distribuiti.

	Agricoltura	Industria	Terziario	Totale
Occupati residenti a Luisago	13	548	532	1.093

Al 2001 il Comune di Luisago è quindi dotato di una sensibile eccedenza di posti di lavoro ( 480 posti di lavoro eccedenti) rispetto alla popolazione attiva residente, svolgendo quindi una funzione di polo attrattore, pur se di secondo livello rispetto al core dell'area metropolitana di Como

**Grafico 8 – Comune di Luisago – Confronto Addetti/Attivi 2001**

(per Industria, Commercio, altri servizi e istituzioni – ns elaborazione su dati ISTAT2001)



Non sono disponibili dati aggiornati sull'evoluzione del quadro occupazionale e delle attività economiche in essere, se si eccettua il rilevamento effettuato annualmente dalla Camera di Commercio.

Sulla base di questi dati è possibile confrontare, pur se di massima, l'andamento della distribuzione delle unità locali nei diversi comparti produttivi.

I dati dei rilevamenti annuali di CCIAA non sono particolarmente disaggregati (almeno quelli disponibili) e non direttamente comparabili con le quantità rilevate dal censimento 2001.

Tuttavia un confronto di massima tra le due diverse rilevazioni consente di affermare che il quadro complessivo delle unità locali presenti non si è radicalmente modificato nel decennio.

Infatti:

**a) dati Censimento Industria e Artigianato 2001**

	Industria	Commercio	Altri servizi	Istituzioni	Totale
unità locali 2001	79	39	53	10	181

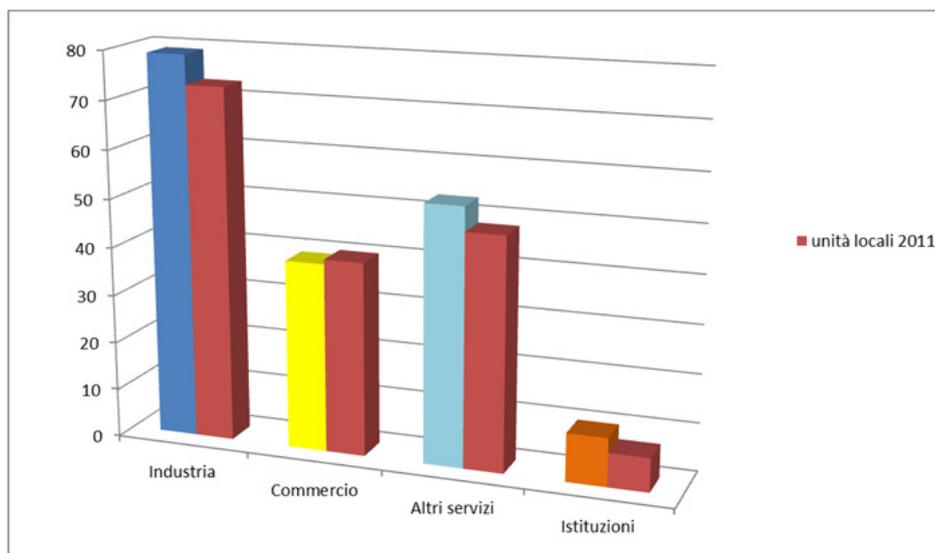
Fonte: Censimento Industria e servizi 2001

**b) dati Camera di Commercio e Artigianato 2011 (ns elaborazione)**

	Industria	Commercio	Altri servizi	Istituzioni	Totale
unità locali 2011	73	40	48	7	168

Fonte: ns elaborazione dati CCIAA - 2011

Il seguente grafico consente di confrontare le quantità alle due soglie:



Richiamando il fatto che i dati delle due soglie storiche non si sovrappongono automaticamente per modalità di rilevamento, sembra emergere che pur a fronte di una diminuzione delle unità locali il sistema produttivo nel suo complesso non si sia grandemente modificato.

Le maggiori differenze si rilevano in un modesto decremento delle unità locali produttive e in una riconferma (con piccolo incremento) delle unità commerciali.

Da questi dati non può però essere estrapolata alcuna valutazione sull'evoluzione del quadro occupazionale in termini di addetti delle unità locali presenti.

### 1.3.2 PENDOLARISMO AL 2001.

I dati di pendolarismo rilevati nel 2001 dal Censimento della Popolazione non si sovrappongono esattamente con i dati di pendolarismo per motivi di lavoro rilevati durante il Censimento della popolazione.

Tuttavia quest'ultimo dato è utile per individuare le principali direttrici di gravitazione dei flussi pendolari, sia di quelli originati dai residenti di Luisago, sia di quelli aventi come destinazione Luisago e generati dall'esterno.

#### Flussi pendolari con origine in Luisago – flussi in uscita

Nella tabella seguente sono individuati i comuni verso i quali sono diretti i flussi pendolari generati dai residenti di Luisago (nel 2001) maggiori alle dieci unità, pari a oltre l'82% dei flussi totali.

Come si evince dall'analisi dei dati, riportati in grafici e tabelle, solo il 17,61% dei residenti resta a lavorare all'interno del territorio comunale (dato 2001).

Ciò stupisce parzialmente, tenuto conto dell'eccedenza di posti di lavoro presenti a Luisago. Tale eccedenza, però, non consente alla gran parte dei residenti di trovare un luogo di lavoro idoneo all'interno del proprio comune.

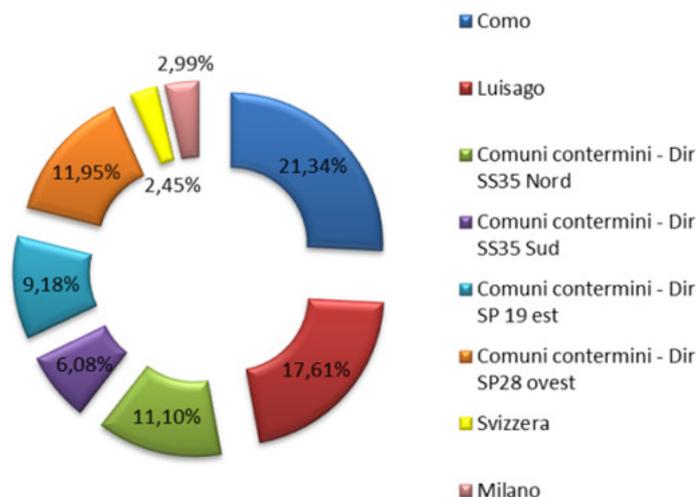
La principale direttrice di gravitazione dei flussi in uscita è il capoluogo di Como, con il 21,34% dei flussi.

Raggruppando i flussi generati per le principali direttrici viarie (verso nord, sud, est ed ovest) risulta che la direttrice maggiormente caricata è quella della SS 35 direzione nord ( 32,44% dei flussi accorpando anche quelli su Como), seguita dalla

direzione est della SP28 (11,95%), seguita poi dalla direttrice ovest della SP19 (9,18%). Le altre direttrici risultano caricate da flussi pendolari poco significativi.

Comune di destinazione	Flussi pendolari per lavoro
Como	200
Luisago	165
Grandate	94
Casinate con Bernate	52
Fino Mornasco	46
Villa Guardia	37
Milano	28
Svizzera	23
Cantù	22
Lurate Caccivio	15
Guanzate	14
Cassina Rizzardi	14
Cucciago	12
Appiano Gentile	12
Vertemate con Minoprio	11
Olgiate Comasco	10
Bulgarograsso	10
San Fermo della Battaglia	10

flussi pendolari per direttrice	Principali direttrici dei flussi pendolari	Distribuzione %
200	Como	21,34%
165	Luisago	17,61%
104	Comuni contermini - Dir SS35 Nord	11,10%
57	Comuni contermini - Dir SS35 Sud	6,08%
86	Comuni contermini - Dir SP 19 ovest	9,18%
112	Comuni contermini - Dir SP28 est	11,95%
23	Svizzera	2,45%
28	Milano	2,99%
<b>775</b>	<b>Totali</b>	<b>82,71%</b>



Flussi pendolari per motivi di lavoro con Origine a Luisago – flussi in uscita

#### Flussi pendolari con destinazione in Luisago – flussi in ingresso

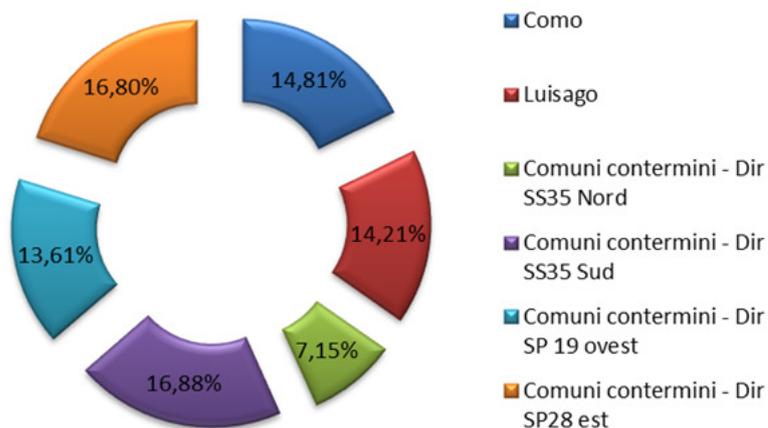
Allo stesso modo nella tabella seguente sono individuati i comuni dai quali hanno origine i flussi pendolari diretti a Luisago per motivi di lavoro (nel 2001) maggiori alle dieci unità (pari a oltre l'83% dei flussi totali).

Anche in questo caso la principale direttrice di gravitazione è il capoluogo di Como, con il 14,81% dei flussi.

Le direttrici di maggiore gravitazione sono la SS 35 direzione nord ( 21,96% dei flussi considerando anche quelli di Como), mentre le altre tre direttrici (est, sud ed ovest) si ripartiscono in modo equo il resto dei flussi (dal 13 al 16% circa per direttrice)

Comune di origine	Flussi pendolari per lavoro
Como	172,00
Luisago	165,00
Fino Mornasco	95,00
Villa Guardia	67,00
Cantù	40,00
Cadorago	37,00
Vertemate con Minoprio	37,00
Lurate Caccivio	33,00
Bulgarograsso	30,00
Casinate con Bernate	29,00
Appiano Gentile	28,00
Cassina Rizzardi	24,00
Montano Lucino	24,00
Grandate	22,00
Cernobbio	20,00
Olgiate Comasco	19,00
Lipomo	17,00
Bregnano	15,00
Guanzate	15,00
Cavallasca	12,00
Ceremate	12,00
San Fermo della Battaglia	12,00
Senna Comasco	12,00
Cucciago	11,00
Gironico	11,00
Capiago Intimiano	10,00

flussi pendolari per direttrice	Principali direttrici dei flussi pendolari	Distribuzione %
172	Como	14,81%
165	Luisago	14,21%
83,00	Comuni contermini - Dir SS35 Nord	7,15%
196,00	Comuni contermini - Dir SS35 Sud	16,88%
158,00	Comuni contermini - Dir SP 19 ovest	13,61%
195,00	Comuni contermini - Dir SP28 est	16,80%
969	<b>Totali</b>	<b>83,46%</b>



Flussi pendolari per motivi di lavoro con Destinazione a Luisago – flussi in ingresso

#### 1.3.4 AGRICOLTURA

Sebbene negli ultimi decenni il ruolo dell'agricoltura sia diventato economicamente sempre più marginale, essa svolge un ruolo di presidio del territorio libero (agricolo e boschivo) di utilità generale, soprattutto considerando che circa il 38 % del territorio comunale risulta ancora interessato da conduzione agricola o da boschi.

Anche per questo nei successivi paragrafi si tenterà di delineare i tratti contemporanei dell'agricoltura locale, attraverso una lettura sintetica di alcuni principali indicatori statistici.

##### 1.3.4.1 Il Censimento generale dell'agricoltura 2000.

Il Censimento generale dell'agricoltura del 2000 ha rilevato a tale data lo stato e le caratteristiche del tessuto agricolo locale.

Alcuni di questi dati possono essersi modificati nell'ultimo decennio. Tuttavia si ritiene che essi possano ancora descrivere sufficientemente i caratteri generali del settore anche per effetto dell'inerzia generalmente sottesa ai cambiamenti strutturali del comparto agricolo.

Nel 2000 venivano censite 2 aziende agricole con sede in Luisago, entrambe con allevamenti di animali. L'attività di allevamento nettamente prevalente è quella degli ovini, mentre del tutto marginale sembra l'allevamento dei bovini.

Ne deriva una conduzione dei terreni prevalentemente a pascolo (14,8 ha) contro una relativa marginalità dei seminativi (2,9 ha).

La Superficie Agricola Utile (SAU) dichiarata è pari a 19,1 ettari. Di questi risultano effettivamente utilizzati 17,7 ha (pari al 92,70%). La conduzione prevalente è l'affitto (80,8 % della SAU utilizzata, con 14,3 ha), mentre la conduzione in proprietà è largamente inferiore (19,2% della SAU utilizzata, con 3,4 ha).

##### Aziende agricole totali. Censimento. Comunale. Anno 2000

Comuni	Numero totale aziende	Numero aziende con superficie totale	Numero aziende con SAU	Totale aziende con allevamenti
Luisago	2	2	2	2

##### Capi di bestiame delle aziende agricole con allevamenti secondo la specie. Censimento.

##### Comunale. Anno 2000

Comuni	bovini	bufalini	ovini	caprini	equini	suini	allevam. avicoli	conigli
Luisago	8	0	195	0	2	0	3	5

**Superficie territoriale e superficie agraria secondo le principali utilizzazioni. Censimento. Comunale. Anno 2000**

Comune	SUPERFICIE AGRICOLA UTILIZZATA (SAU)				Arboricoltura da legno	Boschi	SUPERFICIE AGRARIA NON UTILIZZATA		Altra superficie	TOTALE
	Seminativi	Coltivazioni legnose agrarie	Prati permanenti e pascoli	Totale			Totale	Di cui destinata ad attività ricreative		
Luisago	2,9	0	14,8	17,7	0	1,3	0	0	0,1	19,1

**Superficie totale e SAU per titolo di possesso dei terreni. Censimento. Comunale. Anno 2000**

Comuni	Superficie totale (ha)	Superficie agricola utilizzata SAU (ha)	Superficie agricola utilizzata proprietà (ha)	Superficie agricola utilizzata affitto (ha)
Luisago	19,1	17,7	3,4	14,3

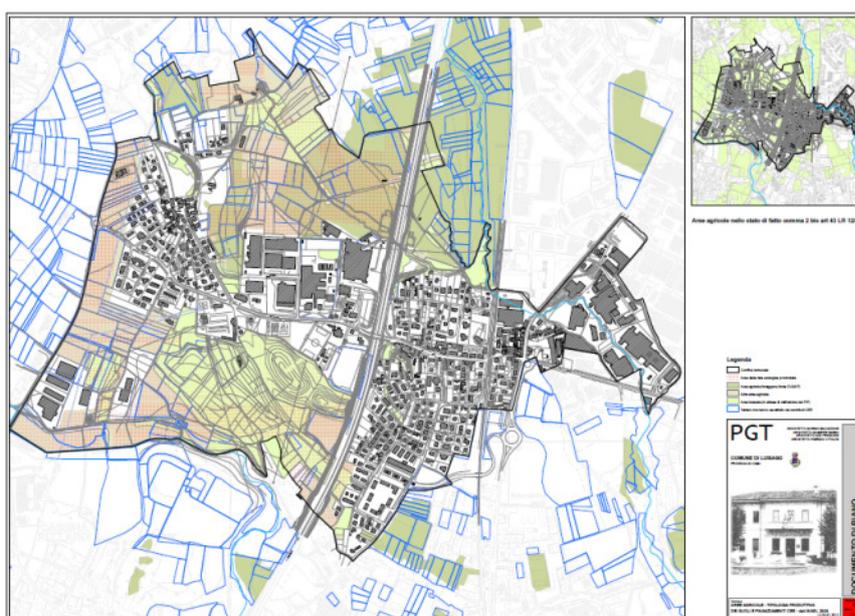
1.3.4.2 Agricoltura e politica agricola comunitaria (PAC)

La politica agricola comunitaria ha svolto un ruolo fondamentale rispetto alla possibilità di sopravvivenza delle attività agricole locali.

Ciò è avvenuto anche in modo diretto tramite i finanziamenti erogati alle attività agricole aventi titolo.

La banca dati relativa ai finanziamenti erogati a Luisago è stata messa a disposizione dal SIARL (Sistema informativo agricolo regionale) lombardo.

Con i dati georeferenziati è stato anche possibile integrare le valutazioni richieste per l'individuazione delle aree agricole strategiche previste dalla LR 12/05 e richieste come elaborato obbligatorio dal PTC della Provincia di Como.



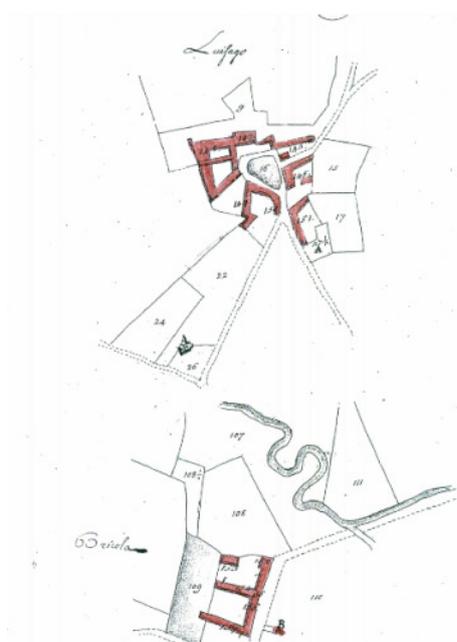
Stralcio della tavola A.2.6 del Documento di Piano, con individuazione dei mappali interessati da erogazione di contributi UE nel 2009.

## 2 - EVOLUZIONE STORICA DEGLI INSEDIAMENTI NEL TERRITORIO DI LUISAGO

Il Comune di Luisago si è formato quale entità amministrativa autonoma nel 1649, per separazione da Fino Mornasco di cui in precedenza costituiva una frazione.

I nuclei urbani principali sono due, Portichetto e Luisago.

Nelle cartografie storiche del Catasto Teresiano (1722) il nucleo di Portichetto è denominato Briccola.



Cartografia del Catasto Teresiano – 1722 – I nuclei di Luisago e Briccola (ora Portichetto)

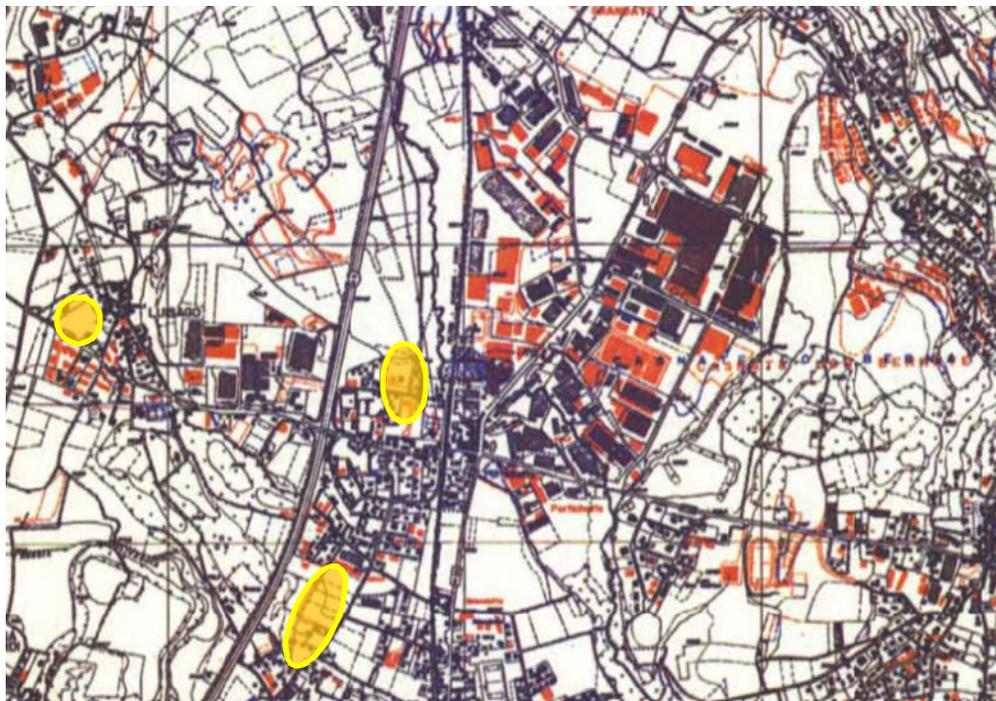
Già alla fine del secolo successivo (1898) la frazione di Portichetto è individuata con il nome attuale.

Dall'analisi delle cartografie storiche si evince che, pur in presenza della ferrovia e della SS35, sino al secondo dopoguerra la conformazione del tessuto urbanizzato non era troppo dissimile da quella registrata nel 1700.



Stralcio cartografia IGM alla data del 1931 – I nuclei distinti di Luisago e Portichetto

La gran parte dello sviluppo urbano è avvenuto nel secondo dopoguerra, con una forte componente derivante dai processi di sviluppo degli ultimi 25 anni, come si evince dal confronto tra la cartografia tecnica regionale del 1984 con quella del 1993.



Confronto CTR 1983 (nero) e 1994 (rosso) – In giallo le ulteriori espansioni verificatesi dopo il 1994

Dalla lettura della cartografia riprodotta per stralcio si può evincere che:

- dal 1931 al 1984 è stata realizzata l'ossatura urbana riportata con colorazione nera nella precedente immagine;
- dal 1983 al 1994 sono stati realizzati ingenti interventi di espansione, riportati in tinta rossa nell'immagine precedente;
- dopo il 1994 e sino alla data odierna, oltre ad una serie di interventi puntuali di completamento sono stati realizzati anche altri importanti interventi di espansione, riportati in giallo nell'immagine precedente, e costituiti dall'espansione a sud verso Fino Mornasco (con il completamento della conurbazione lungo la via Guanzasca), una quota di espansioni a nord del nucleo di Portichetto e le espansioni residenziali realizzate a sud/ovest del nucleo antico di Luisago.

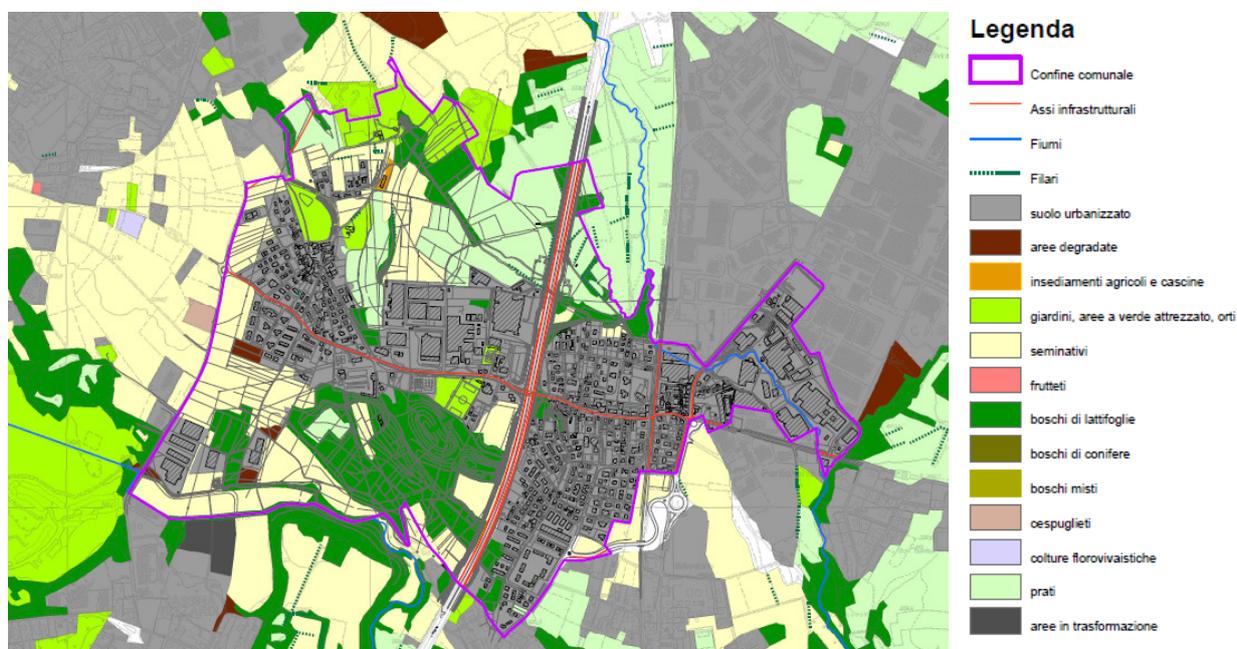
### 3 - LO STATO D'USO DEL SUOLO

Nella tavola A.2.1 viene descritto l'uso dei suoli risultante dalla banca dati DUSAF (Destinazione d'uso dei suoli agricoli e forestali – Regione Lombardia - 2010).

Il territorio comunale è percorso, da nord a sud, dall'autostrada A9 (Como Milano). Essa costituisce non solo una barriera fisica, insieme alla ferrovia che le corre parallela, all'organizzazione del territorio, ma anche un elemento che incide sensibilmente, dal punto di vista quantitativo, sull'uso del suolo (circa 6,9 ha occupati dall'infrastruttura stradale – da margine a margine dei rilevati o delle trincee - a seguito della realizzazione della terza corsia).

Il sistema insediativo occupa tutto il quadrante est del territorio, ricompreso tra l'autostrada e il confine comunale. Piccola eccezione è costituita dall'area libera presente al confine nord e attestata sul percorso del torrente Seveso.

Ad ovest dell'autostrada, invece, la presenza del territorio agricolo e forestale ha ancora una consistenza significativa in termini di presenza ambientale e di scansione del paesaggio.



Stralcio tavola A.2.1 del DdP – Uso del suolo – Banca dati Dusaf

La superficie comunale totale è di 211 ha (2,11 Km<sup>2</sup>)<sup>2</sup>.

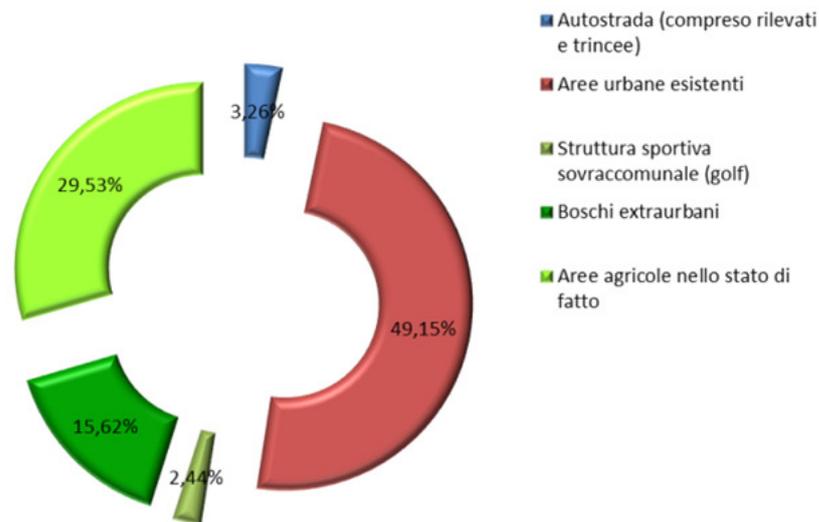
La superficie urbanizzata totale, al lordo della viabilità comunale e provinciale, è di circa 103 ha (1,03 Km<sup>2</sup>) , di cui ad est dell'autostrada circa 56,51 ha (0,56 Km<sup>2</sup>) e ad ovest 47,23 ha (0,47 Km<sup>2</sup>).

<sup>2</sup> Dato desunto dal perimetro comunale definito nella fase di concertazione iniziale del Piano

Sul territorio comunale è poi presente, verso il confine nord con Villa Guardia, una struttura sportiva di livello sovracomunale (golf) che occupa una superficie di circa 5,15 ha (0,05 Km<sup>2</sup>), in parte realizzato sulle aree di un ex ambito di cava cessata.

Le aree libere, al lordo della viabilità e degli elementi del reticolo idrico (Torrente Seveso e roggia Livescia), corrispondono pertanto a circa 95,30 ha suddivisi in aree agricole o incolti per 62,34 ha circa e in boschi per una superficie di circa 32,96 ha.

Una parte di queste aree libere sono interessate da previsioni insediative del PRG previgente per un'estensione complessiva di circa 16 ha, di cui 6 ha circa per previsioni insediative private e 10 ha circa per previsioni pubbliche non attuate.

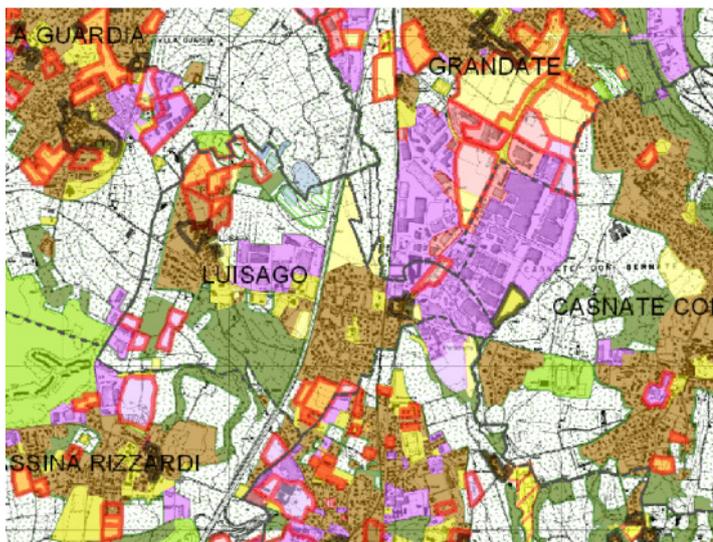


Distribuzione % delle principali categorie di uso del suolo nello stato di fatto  
*N.B.: dati desunti da misurazioni effettuate sulla base aerofotogrammetrica comunale e sulla cartografia del previgente PRG.*

L'uso del suolo urbano è desumibile, nelle sue componenti strutturali, dalla sintesi della pianificazione locale riportata nella tavola A.1.2 del Documento di Piano.

Si evidenziano alcune grosse aree funzionali:

- le aree produttive localizzate:
  - ad est dell'autostrada, poste a cavallo della SS35;
  - ad ovest dell'autostrada, poste a nord del nucleo di servizi comunali esistenti;
  - sulla SP 19 al confine sud/ovest con Cassina Rizzardi
- le aree residenziali dei nuclei di Portichetto (ad est dell'autostrada) e di Luisago (ad ovest);
- la struttura portante del sistema dei servizi comunali posta ad ovest dell'autostrada in posizione di cerniera tra i due abitati.



**LEGENDA**

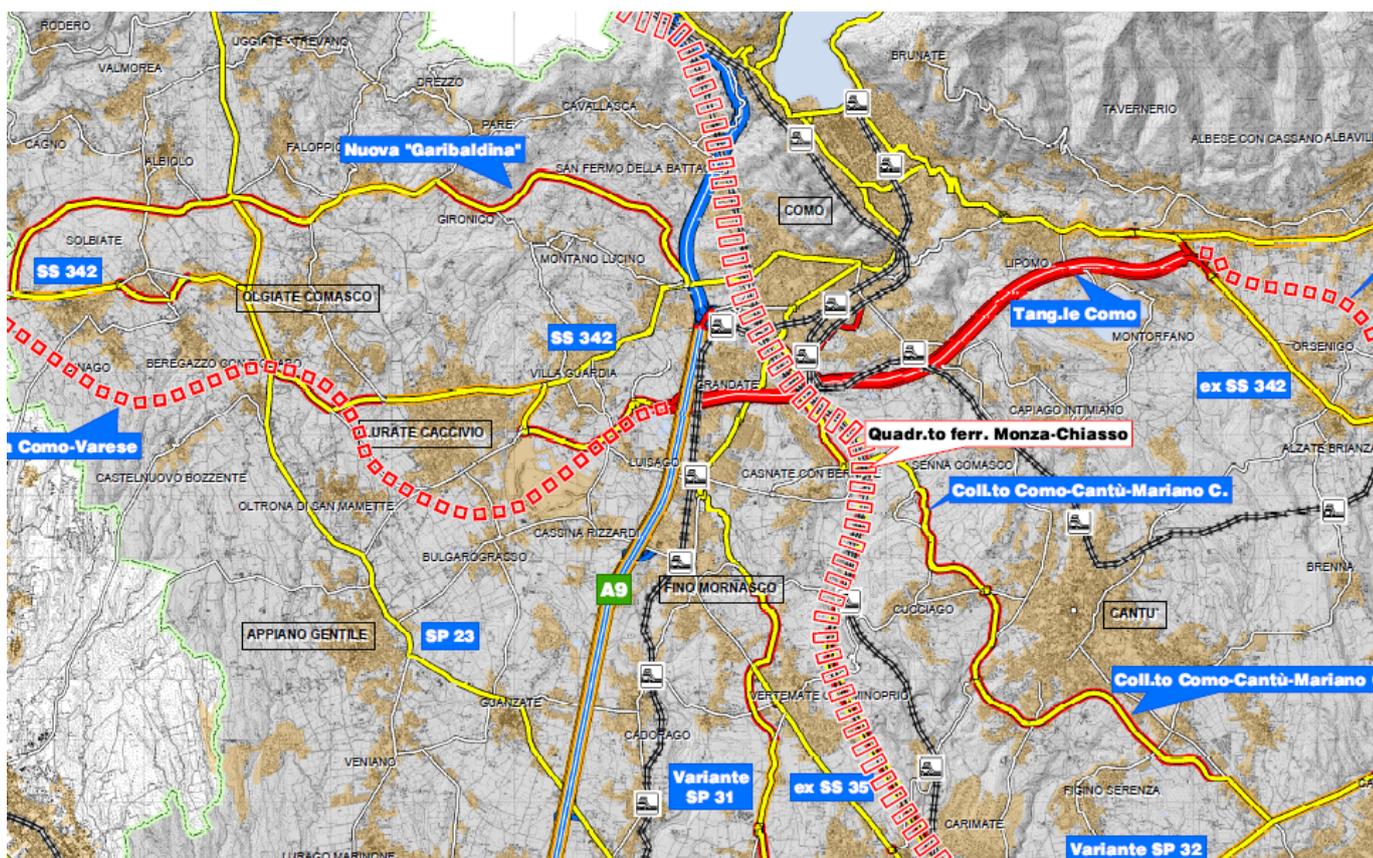
- |   |                                 |   |  |
|---|---------------------------------|---|--|
|  | Zone A                          |  | Verde, gioco, sport (esistente)        |
|  | Piani Attuativi                 |  | Verde, gioco, sport (previste)         |
|  | Residenziale (esistente)        |  | Aree estr., cave (esistente)           |
|  | Residenziale (espansione)       |  | Aree estr., cave (previste)            |
|  | Produttivo (consolidato)        |  | Agricolo                               |
|  | Produttivo (espansione)         |  | Bosco                                  |
|  | Terziario (esistente)           |  | Ambiti lacuali (Laghi e fiumi)         |
|  | Terziario (Previsto)            |  | Zone di tutela di PRG                  |
|  | Servizi comunali (esistente)    |  | Scali ferroviari (esistenti)           |
|  | Servizi comunali (previsione)   |  | Scali ferroviari (previsti)            |
|  | Serv. Sovracomunali (esistente) |  | Infrastrutture navigazione (esistente) |
|  | Serv. Sovracomunali (previsti)  |  | Infrastrutture navigazione (previste)  |

Stralcio tavola A.1.2 del DdP – sintesi della pianificazione urbanistica locale.

## 4 - SISTEMA INFRASTRUTTURALE

Il territorio comunale è interessato da elementi infrastrutturali per la mobilità di livello nazionale (autostrada A9), Regionale (linea ferroviaria Milano-Saronno –Como che costituisce la direttrice S31 delle Ferrovie Nord Milano) e Provinciale (SS35, SP 19 e SP 28).

In prospettiva questo quadro è destinato ad ampliarsi ulteriormente, con la realizzazione della nuova tangenziale sud di Como con proseguimento sino a Varese (sistema Pedemontana) e con la realizzazione della nuova tangenziale sud, posta tra Cassina Rizzardi e Luisago e già programmata a livello provinciale.



Stralcio tavola B 3-1 del PTCP – Il sistema infrastrutturale esistente e le principali previsioni infrastrutturali.

Per effetto delle nuove previsioni del sistema della Pedemontana, Luisago verrà a trovarsi in uno dei punti di snodo più importanti del sistema della mobilità regionale, dato dall'incrocio tra l'autostrada A9 e il sistema pedemontano Como-Varese. Ciò comporterà l'insorgenza di nuove dinamiche, sia in termini di potenzialità territoriali sia in termini di nuovi impatti.

### 4.1 - SISTEMA DELLA VIABILITÀ SOVRACCOMUNALE

#### 4.1.1 - Lo stato di fatto.

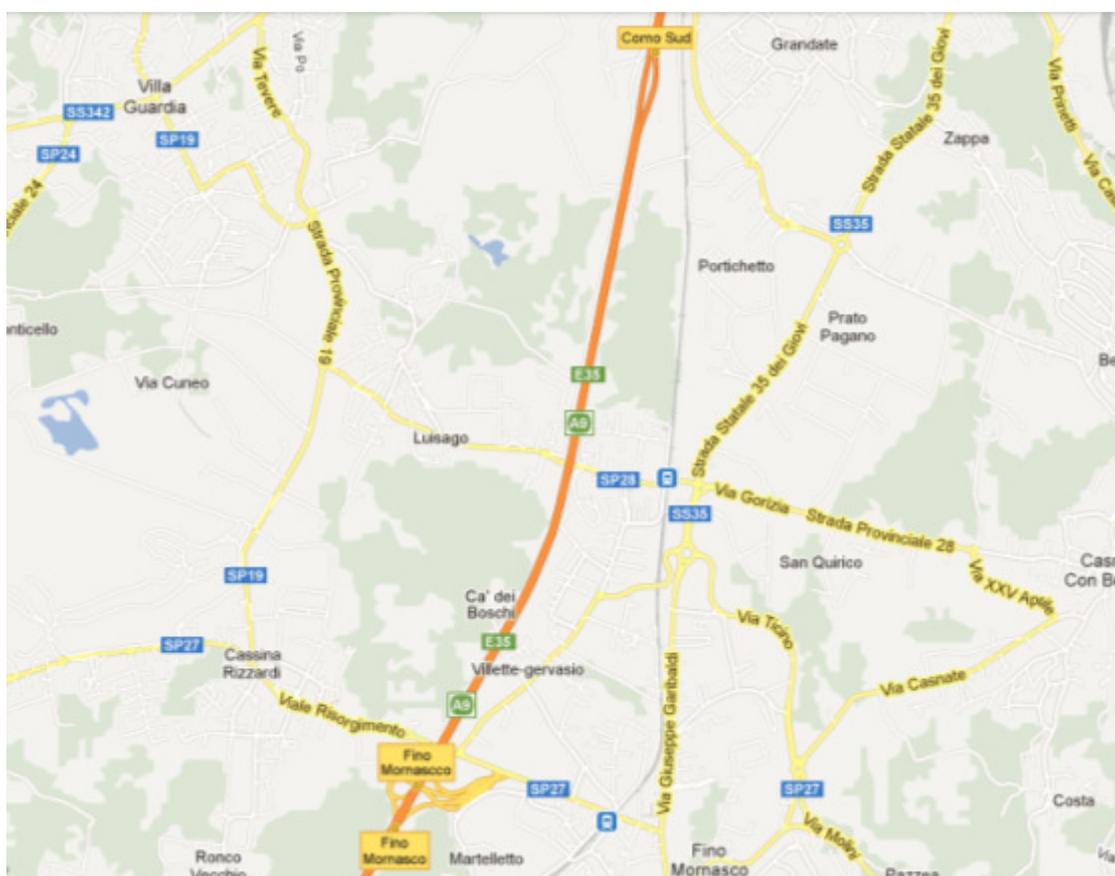
Il territorio comunale è percorso da sud a nord dal tracciato storico della Strada Statale 35 che attraversa il nucleo urbano di Portichetto nella porzione orientale del Comune. La statale, nata come viabilità di collegamento nazionale, oggi svolge perlopiù una funzione di collegamento intercomunale a seguito del progressivo decadimento dei livelli di efficienza determinati dall'inurbamento del tracciato.

L'alta densità delle funzioni insediate, nonché il frequente carattere commerciale e terziario degli stessi, determinano un'ingente generazione del traffico aventi origine e destinazione proprio sulla SS35.

Su questo tracciato si sommano pertanto sia i flussi di attraversamento intercomunale sia i flussi generati dalle funzioni attestata sulla stessa statale. Ne derivano volumi di traffico ingenti. Infatti il traffico giornaliero bidirezionale medio rilevato dalle indagini svolte dall'ufficio tecnico della Provincia di Como, risulta compreso tra i 31.000 e i 37.000 veicoli/giorno con traffico medio diurno compreso tra 1950 e 2200 veic/h. Nell'ora di punta ( 17.00 e le 19.00) si registrano volumi di 2500 veic/h<sup>3</sup>.

L'entità e la densità delle funzioni urbane attestata su di essa pongono problemi in ordine alla gestione dei conflitti generati dalla sovrapposizione delle diverse modalità di utilizzo dell'asta (flussi di attraversamento, manovre di accesso, attraversamenti pedonali, ecc..) e della diversa tipologie di utenti che la utilizzano (traffico merci, traffico locale, spostamenti pedonali e ciclabili).

Lungo la direttrice nord sud la funzione di collegamento nazionale e internazionale è svolta dall'asse autostradale della A9. Il collegamento all'autostrada è possibile dal territorio comunale sia dall'accesso di Fino Mornasco sia dall'accesso di Como sud.



Stradario dell'areale di Luisago con individuazione dei principali elementi di connessione intercomunale.

<sup>3</sup> Dati estratti da "Progetto definitivo di un incrocio a raso di tipo rotatorio all'incrocio della Ss35 con via Tornese" – Provincia di Como – marzo 2012

Gli ulteriori elementi di connessione viaria intercomunale sono costituiti dalla SP 19 che consente il collegamento con il territorio provinciale ad ovest del Comune e dalla SP 28 che collega la SS35 alla SP19 attraversando il territorio comunale da est a ovest. Deve infine essere citato il ruolo di via Guanzasca, che mediante il tratto meridionale di vi IV Novembre consente il collegamento di Luisago con l'accesso autostradale di Fino Mornasco.

#### 4.1.2 - Il quadro progettuale

Come già indicato il sistema infrastrutturale di livello sovraordinato è interessato da una serie di previsioni di intervento che delinearanno un assetto territoriale e infrastrutturale decisamente nuovo per Luisago.

In prima istanza deve essere richiamato il progetto per la realizzazione della nuova tangenziale sud di Como e il successivo prolungamento dell'asta verso Como.

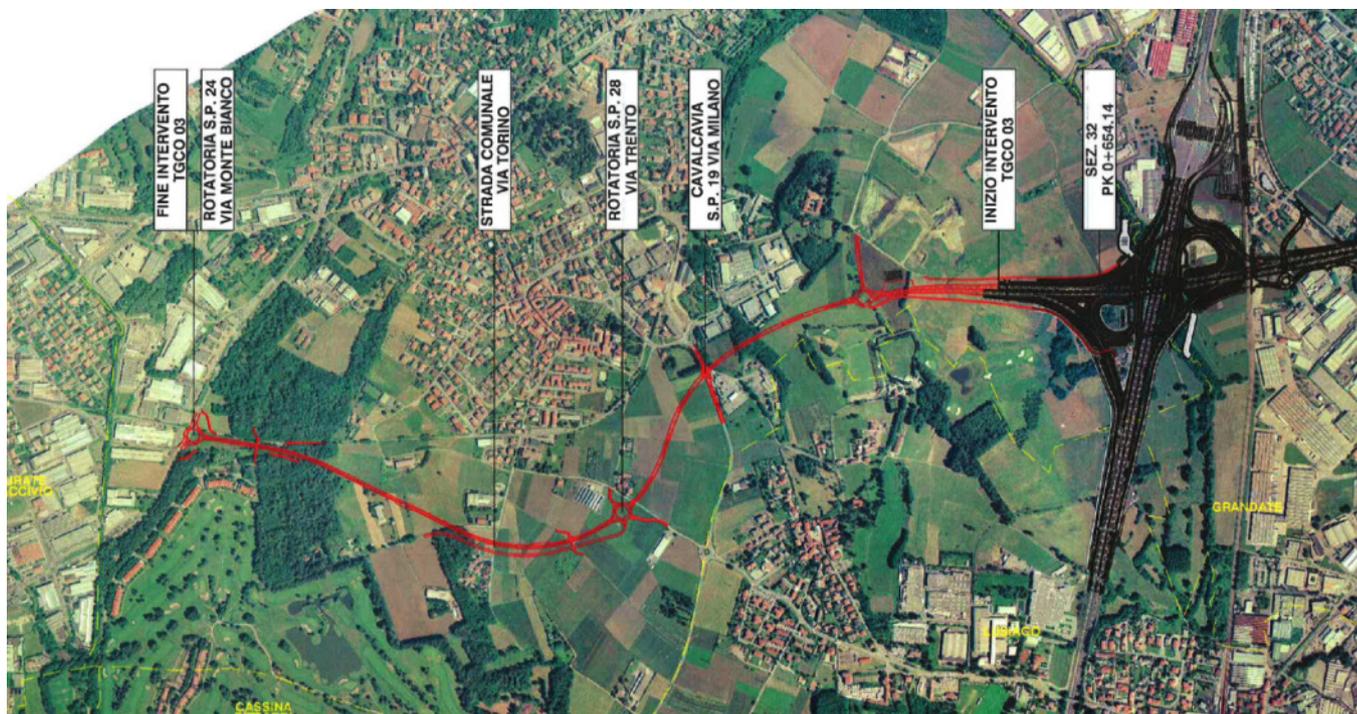
Il progetto considerato (desunto dal documento elaborato a seguito della conferenza dei sindaci in data 11/05/2011, denominato addendum TCCO 03 come ricevuto dalla società CAL Spa) prevede due fasi di intervento per il tratto tra la A9 e Varese.

La fase 1, connessa alla realizzazione della tangenziale sud di Como da Lecco sino alla A9, prevede nel tratto a nord e ad ovest di Luisago la realizzazione di opere locali connesse. Le opere viarie principali sono esterne al territorio comunale, ad eccezione delle aree di cantiere permanente poste a sud del nuovo svincolo sulla A9, sia ad est che ad ovest della stessa A9.

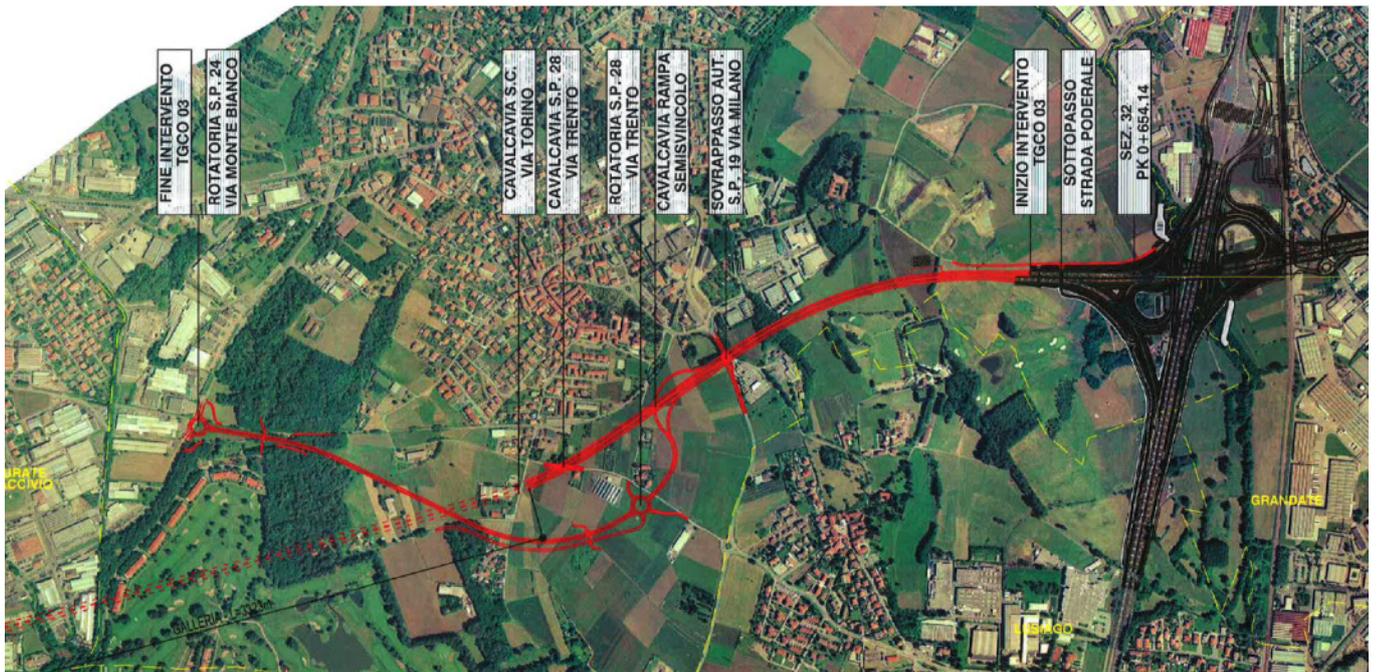
La fase 2 prevede invece il completamento del collegamento A9/Varese con caratteristiche autostradali.

Anche tale previsione è completamente esterna al Comune la vera e propria realizzazione del collegamento autostradale/superstradale.

I seguenti schemi progettuali descrivono le connotazioni di entrambe le fasi.



Progetto Pedemontana collegamento A9 – Varese – Fase 1.



Progetto Pedemontana collegamento A9 – Varese – Fase 2.

Come già indicato, la gran parte delle opere sono esterne al territorio comunale, ad eccezione delle piazzole per i cantieri di manutenzione e il sovrappasso per il loro collegamento, che insiste sul territorio di Luisago con ingente consumo di suolo libero.

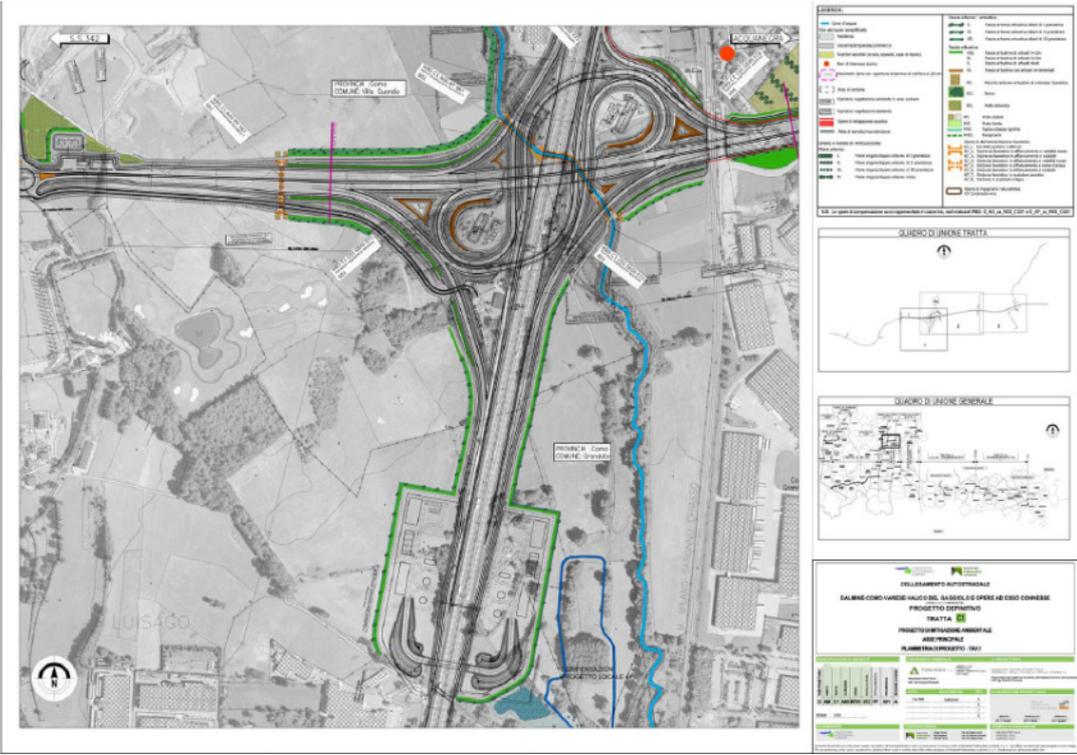


Tavola del progetto definitivo dello svincolo tra A9 e tracciato della Pedemontana. In territorio di Luisago sono presenti le aree di cantiere permanente per la manutenzione stradale.

Le ricadute in termini di traffico sono comunque importanti anche per il territorio comunale.

Appare infatti evidente che l'accesso al sistema della Pedemontana a regime potrebbe interessare direttamente la direttrice della SP 19 e della SP28, soprattutto per gli accessi diretti verso Varese.

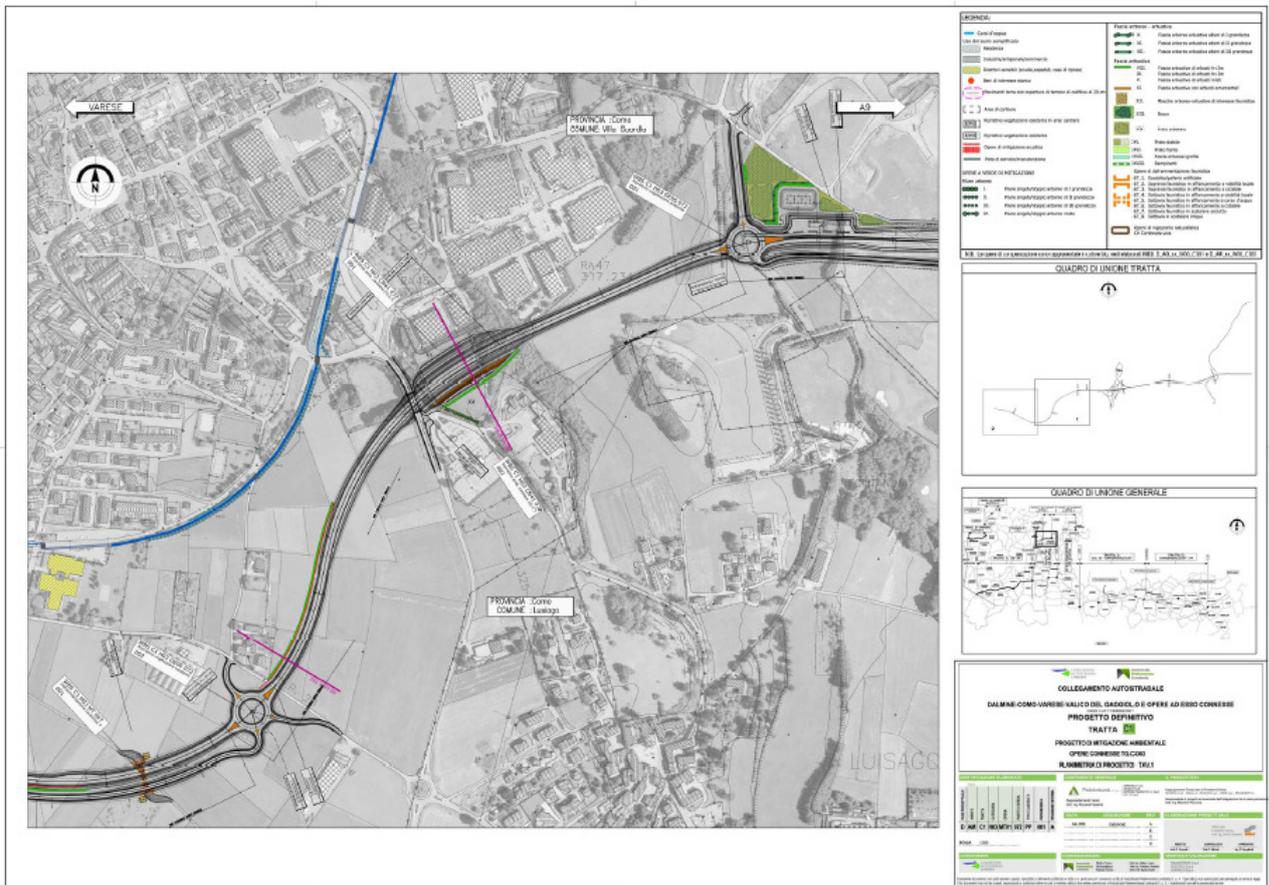
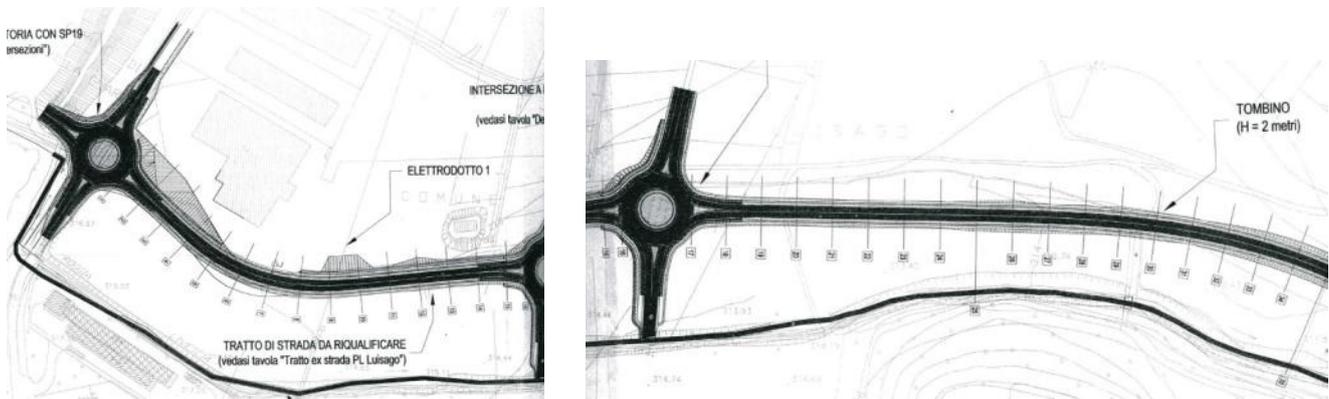


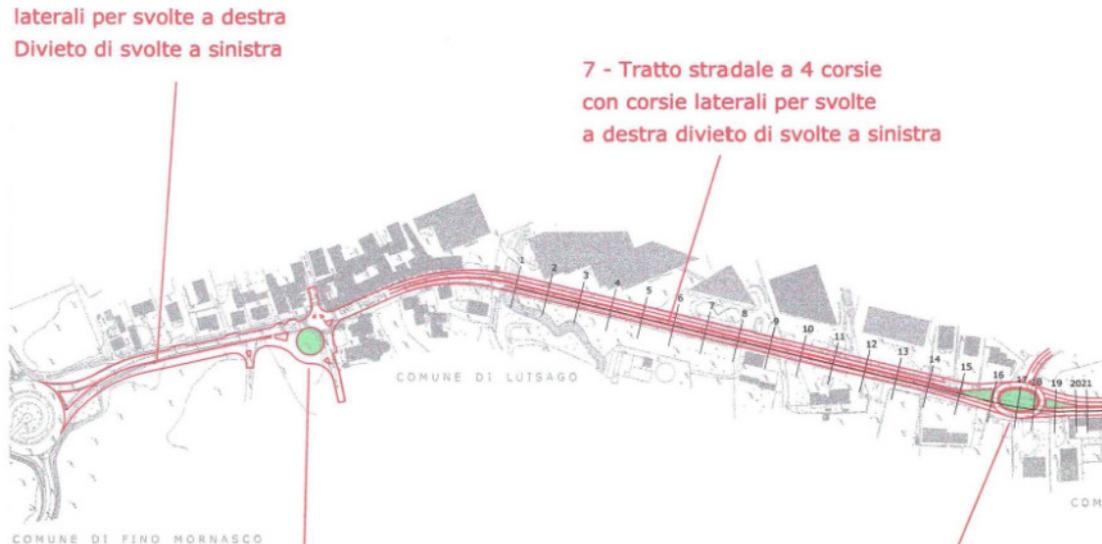
Tavola del progetto definitivo del tracciato della Pedemontana nel quadrante ovest del comune – tratto verso Varese.

Proprio in quest'ottica assume una qualche rilevanza l'ipotesi di realizzare a tangenziale nord di Cassina Rizzardi. Questa tangenziale potrebbe partecipare all'espulsione di una quota dei flussi di attraversamento oggi gravitanti sul nucleo urbano.



Stralci dello schema progettuale per la realizzazione della nuova tangenziale sud tra Cassina Rizzardi e Luisago

Completa il quadro degli interventi il programma di riqualificazione della SS35 nel tratto da Luisago verso Grandate, già oggetto di accordi intercomunali e provinciali e di progettazione definitiva. L'intervento prevede oltre alla ricalibratura della carreggiata viaria, anche con tratti a 2 corsie per senso di marcia, la realizzazione di una rotatoria all'altezza di via Tornese di Grandate che consentirà di organizzare gli accessi alle attività insediate lungo la SS35 unicamente di mano, utilizzando la circolazione attestata sulla rotatoria esistente di Portichetto e sulla nuova rotatoria da realizzare a Grandate.



Stralcio del progetto definitivo di sistemazione della SS35 tra Grandate e Portichetto

Le tavole A.1.1 e A.2.7 del DdP descrivono gli elementi portanti del sistema infrastrutturale presente con inserimento sulla cartografia di riferimento per il PGT dei principali elementi di progetto descritti.

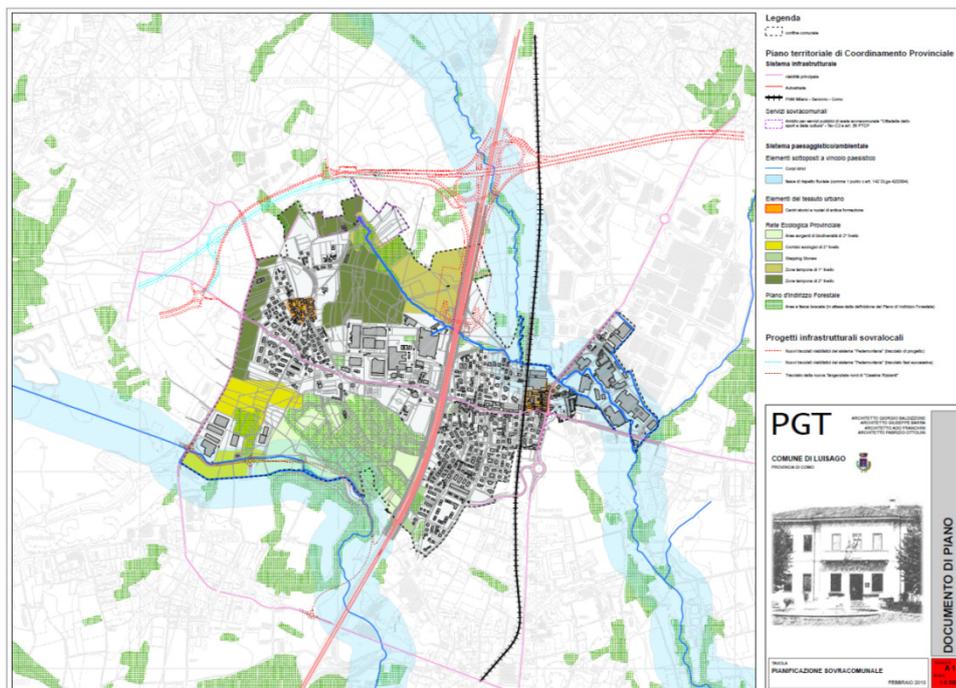


Tavola A1.1 del Documento di Piano – Inquadramento territoriale viabilistico

## 4.2 - SISTEMA FERROVIARIO E TRASPORTO PUBBLICO

Svolge un ruolo fondamentale per il sistema del trasporto pubblico la linea ferroviaria di servizio alla direttrice S31 delle Ferrovie Nord Milano (Milano-Saronno-Como).

La presenza della stazione di Luisago consente il collegamento efficace del Comune sia con Como sia con Milano e gli altri più importanti centri del territorio regionale.

Sulla Como – Saronno – Milano circolano solamente servizi regionali. L'offerta è ben strutturata ed è cadenzata. Tutti i treni percorrono la tratta comprensoriale Milano – Saronno in modo diretto (cioè senza effettuare fermate). Esistono poi due livelli di servizio. I treni regionali circolano tutto il giorno, con frequenze di 1 treno/ora nelle ore di morbida e di 1 treno ogni 30' nelle ore di punta in direzione di massimo traffico. Questa tipologia di corse effettua tutte le fermate tra la stazione di Como Lago e quella di Saronno, mentre non ferma tra Saronno e Milano Bovisa-Politecnico. Nelle ore di punta, poi, sempre in direzione di massimo traffico, si aggiunge un treno l'ora di tipo diretto, che effettua solo le principali fermate tra Saronno e Como e impiega circa 10 minuti in meno rispetto al servizio locale a percorrere l'intera relazione Milano – Como. Sulla linea non è attivo servizio merci.

Negli orari di punta esistono inoltre dei treni diretti che dal 15 giugno 2008 sono denominati RegioExpress, che fermano solo a Saronno, Lomazzo, Grandate e nelle stazioni poste sul territorio di Como.

La potenzialità teorica della tratta è di 65 treni viaggiatori al giorno.

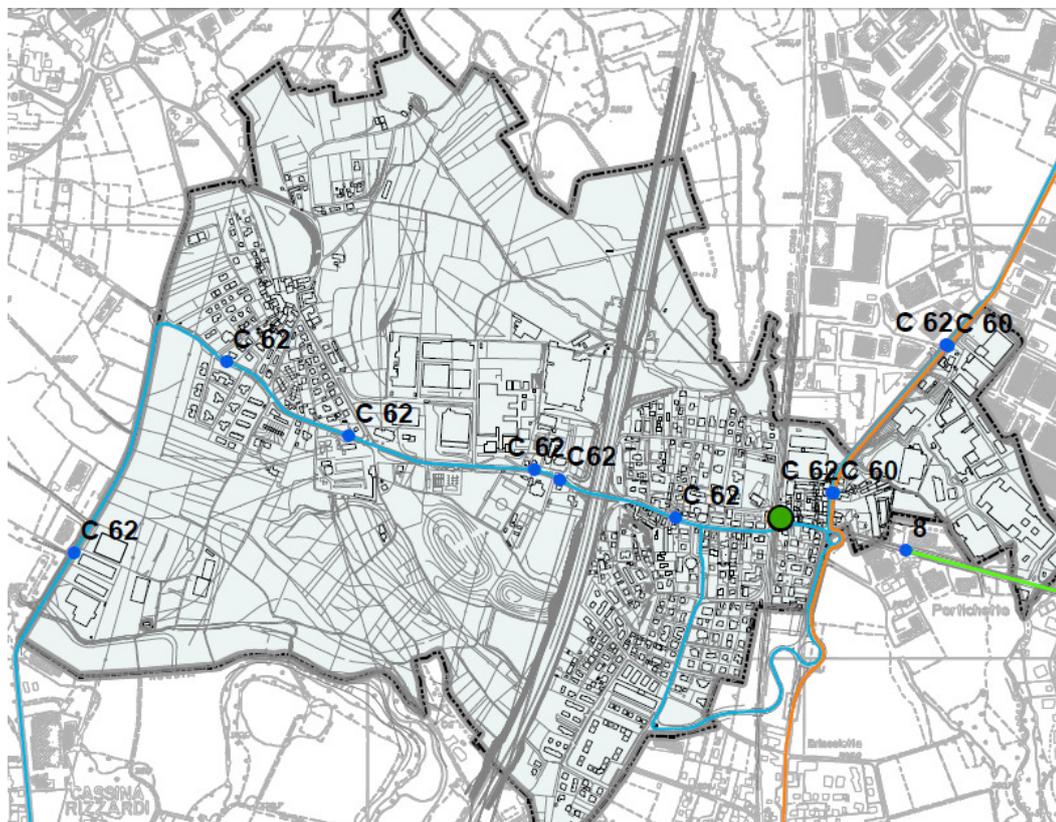
Il sistema di interscambio ferro gomma nei pressi della stazione appare ben strutturato, con la presenza di circa 108 posti auto dedicati alla stazione al parcheggio di interscambio e numerosi altri posti auto lungo via IV Novembre e lungo la viabilità comunale contermina. Tali posti sono oggetto di apposita regolamentazione atta a tutelarne l'uso da parte dei residenti.



Schema del sistema della sosta nei pressi della stazione ferroviaria e dotazione di parcheggi pubblici

Sulla rete viaria è offerto un sistema di trasporto pubblico su gomma, dai caratteri decisamente più rarefatti in termini di capacità di trasporto, che collega alcuni nuclei urbani tra di loro, con i comuni confinanti e con il vicino capoluogo di Provincia.

La rete dei trasporti pubblici urbani è dotata di 2 linee di autobus gestite da ASF Autolinee (ex SPT Linea). Una linea C62 (Como-Mozzate) che collega con il Comune di Como e con il Comune di Mozzate e la linea C60 (Como-Bregnano)



La rete del trasporto pubblico su gomma

#### 4.3 - RETE DELLA VIABILITA' URBANA

La viabilità urbana di servizio al tessuto insediativo è di ordine prettamente locale.

Per essa non si sono evidenziate problematiche particolari in merito alla completezza o all'adeguatezza della rete, fatte salve le porzioni di rete sovralocale che si sovrappongono, come funzione, al servizio locale.

Quello che ne deriva per queste porzioni sono:

- la congestione relativa della SS35 nel tratto urbano;
- il valore relativamente alto dei flussi che interessano la Sp28 in attraversamento est-ovest di Luisago e la conseguente pericolosità potenziale dell'asta. Per buona parte del tracciato essa è dotata di percorrenze ciclabili o pedonali affiancate e protette. Anche le principali intersezioni presenti sono regolamentate in modo opportuno, ad eccezione dell'innesto con via Dante, di adduzione al nucleo storico di Luisago, che necessita di un intervento di messa in sicurezza.



Ancora oggi la pianificazione locale è fortemente condizionata dalle dinamiche che per decenni hanno caratterizzato la regola insediativa di questi luoghi e fatica a ricondursi all'interno di un disegno territoriale unitario e coerente (vedasi Tav. A.1.2 del DdP).

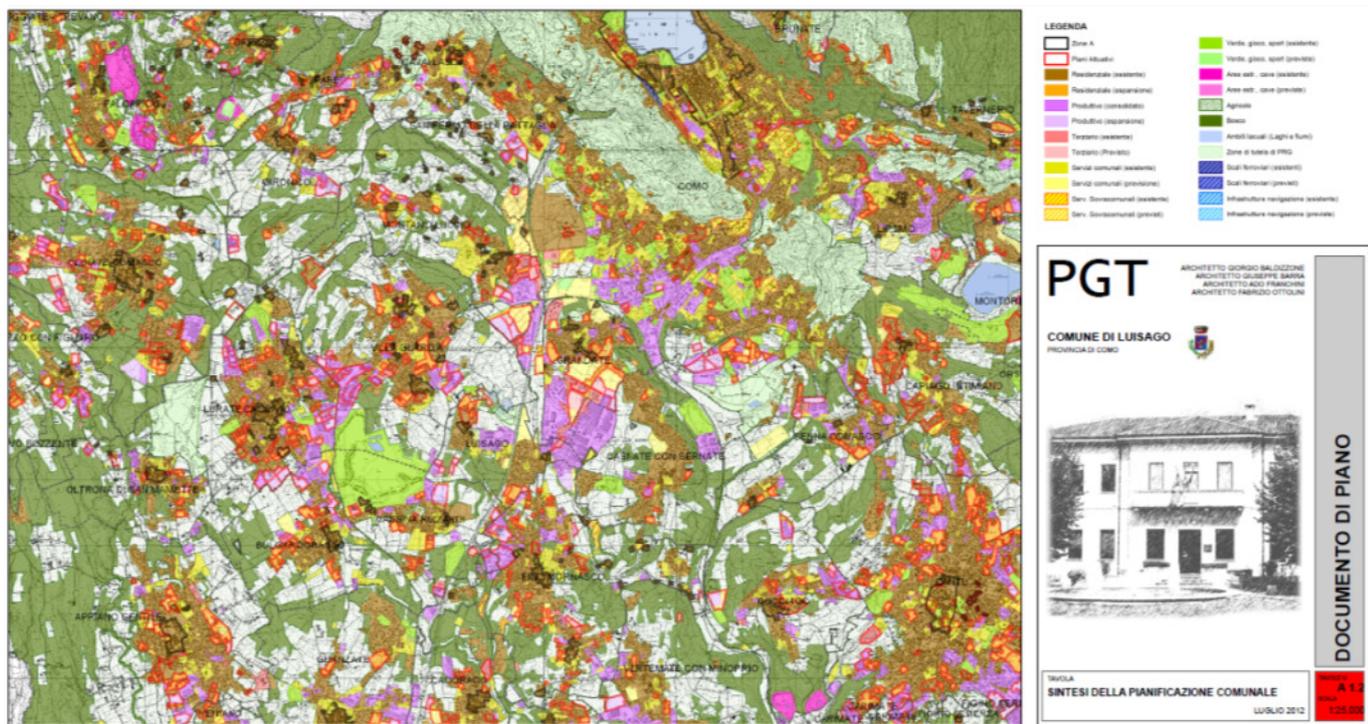


Tavola A.1.2 del Documento di Piano – Sintesi della Pianificazione Comunale della porzione di territorio provinciale di riferimento.

Il nucleo storico di Luisago è stato interessato da ritmi di crescita più contenuti rispetto a Portichetto e ha mantenuto un'immagine maggiormente legata ai caratteri storici e ambientali originari.

Appare utile, nella logica del processo pianificatorio del PGT, individuare le vocazioni insediative che il sistema urbano esprime.

Nella conurbazione lineare della SS35 si sono insediate tutte le attività a contenuto economico (attività commerciali, produttive, terziarie e di servizio).

Essa, in particolare, assume una spiccata vocazione commerciale, come testimoniano non solo i caratteri del tessuto urbano lungo la SS35 (anche all'esterno del confine comunale) ma anche gli episodi insediativi più recenti.

Le attività terziarie o commerciali attestates sull'asta principale testimoniano il carattere maturo dell'economia locale, in cui gli insediamenti produttivi tendono a perdere i loro caratteri originari e la funzione di traino dell'economia locale dando vita a frequenti episodi di dismissione o ristrutturazione.

Il maggior peso della conurbazione della SS35 rispetto al resto dei nuclei del Comune non ha impedito di organizzare la struttura territoriale, in cui ciascuna componente è stata valorizzata sulla base della propria vocazione insediativa.

Il sistema dei servizi, ad esempio, non si è sbilanciato a favore di Portichetto, ma è stato realizzato in posizione baricentrica tra i due nuclei storici, in posizione facilmente raggiungibile dalla popolazione insediata e laddove la disponibilità delle aree era sufficiente.

Il tessuto di Luisago, pur non disdegnando l'insediamento di attività a carattere economico (lungo la Sp28, nel tratto urbano) ha mantenuto un livello di qualità ambientale maggiore e ha sviluppato una spiccata vocazione residenziale, che in certe porzioni territoriali rasenta la monofunzionalità.

La presenza dell'autostrada e della ferrovia, che corrono tra loro parallele, hanno svolto sia un ruolo di catalizzatori dello sviluppo lungo la SS35, ma dall'altro hanno costituito una barriera (funzionale e di collegamento) che ha in parte preservato la porzione ovest del comune dai processi di conurbazione spinta.

L'insieme di questi condizionamenti ha determinato una oggettiva differenziazione degli insediamenti posti a est e a ovest dell'autostrada che la pianificazione previgente ha comunque cercato di gestire.

Il sistema insediativo così come si è configurato a seguito dei fenomeni di sviluppo descritti e delle scelte di pianificazione urbanistica locale è pertanto caratterizzato da diversi gradi di attrattività e di vocazione funzionale che devono essere governati dal processo di pianificazione urbanistica in atto.

I principali temi di riorganizzazione urbana che si pongono all'attenzione sono quindi riferibili a:

- riqualificazione e recupero dei nuclei di antica formazione di Luisago e Portichetto, considerando anche gli elementi di qualità indotti da interventi successivi ma meritevoli di valorizzazione (ad esempio ex villaggio FISAC);
- riqualificazione e riorganizzazione del sistema urbano attestato sulla SS35, con interventi tesi ad elevarne l'efficienza e la qualità urbana;
- valutazione attenta dei fenomeni di trasformazione e riconversione presenti nella conurbazione lineare della SS35, che devono connotarsi come processi di ristrutturazione urbanistica e non come semplici episodi di ristrutturazione residenziale;
- completamento del sistema dei servizi pubblici di supporto al tessuto residenziale policentrico, con particolare attenzione alle necessità di articolazione del sistema insediativo di Luisago, in alcuni casi connotato da un'eccessiva monofunzionalità residenziale;
- valutazione dell'ammissibilità di nuovi episodi insediativi solo se coerenti con la struttura urbana e le vocazioni preesistenti, limitando i nuovi consumi di suolo solo agli ambiti già individuati dal precedente PRG o agli elementi necessari a risolvere le criticità della frangia urbana.

## 5.2 - STRUTTURA DEL SISTEMA INSEDIATIVO

Come descritto al paragrafo precedente i caratteri del **tessuto residenziale** sono estremamente variabili.

L'estensione degli insediamenti a prevalente vocazione residenziale alla data di redazione del PGT è di circa **45,22 ha**, di cui 2,76 ha occupati dai nuclei storici, così distinta:

- superficie aree residenziali di Portichetto pari a circa 27,98 ha (di cui 1,00 ha in centro storico);
- superficie aree residenziali Luisago pari a circa 17,24 (di cui circa 1,76 ha in nucleo storico)

I caratteri morfologici e tipologici dei due tessuti sono decisamente diversi come si evince anche dalla visione della tavola A.2.9 del DdP.

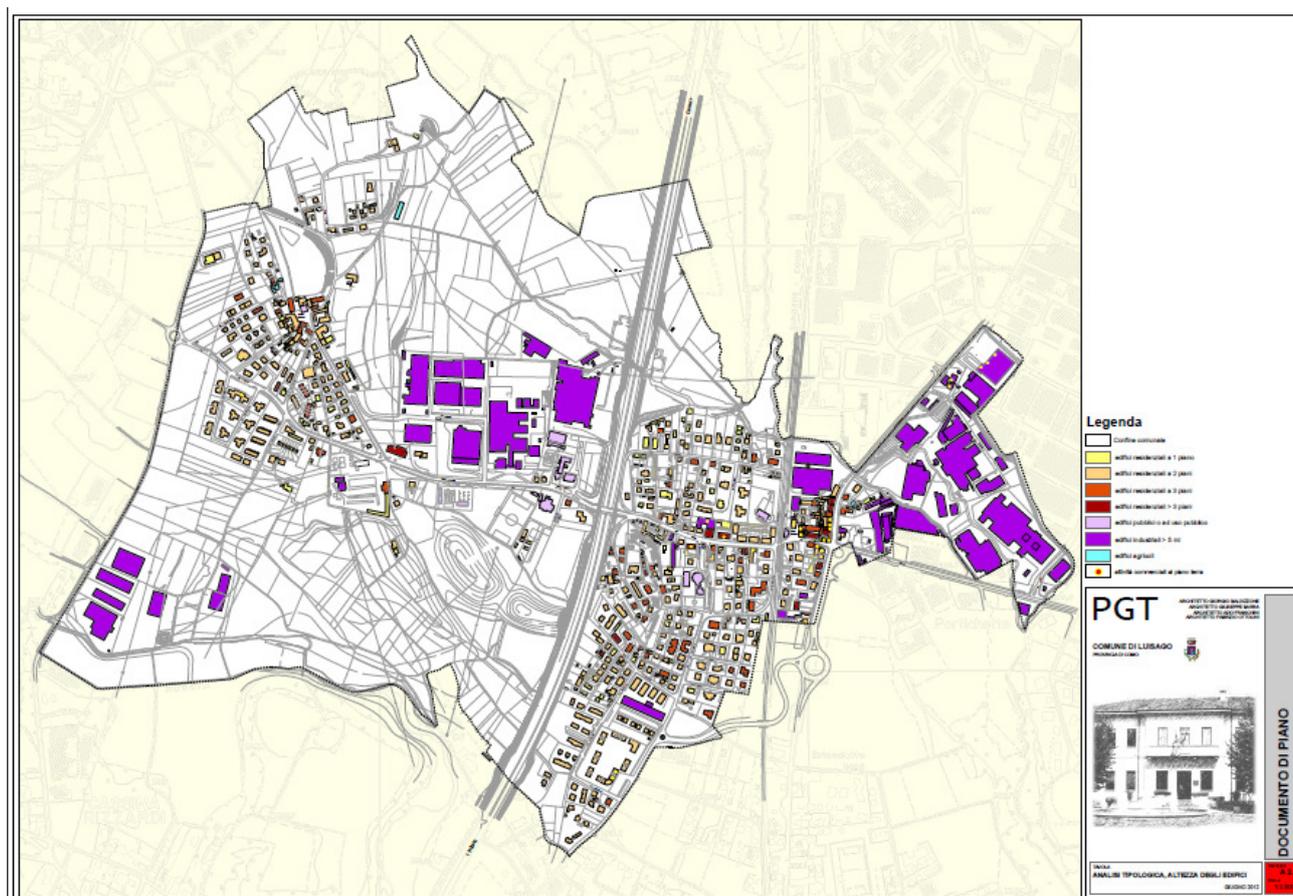


Tavola A.2.9 del Documento di Piano – Analisi tipologica e altezze degli edifici.

Ciò risulta in modo evidente dal calcolo delle densità medie fondiari delle due zone. Infatti a fronte di un **volume totale degli edifici residenziali** (calcolato con l'ausilio della tavola A.2,9 del DdP) di **617.502 mc**, con un indice *semiterritoriale* medio pari a 1,36 mc/mq, risulta:

- a Portichetto, a fronte di 416.709 mc residenziali rilevati è calcolabile una densità semiterritoriale media pari a 1,49 mc/mq;

- a Luisago a fronte di 200.793 mc residenziali rilevati è calcolabile una densità semiterritoriale media pari a 1,16 mc/mq.

La densità abitativa calcolata sul tessuto residenziale effettivo è quindi pari a 60,57 abitanti ha.

Dal punto di vista morfologico si segnalano alcune tipologie e conformazioni urbane prevalenti:

- i nuclei storici, ancora relativamente integri pur se interessati da vari gradi di contaminazione della matrice originaria. Gli edifici insistono ancora frequentemente sull'impronta urbana rilevata dalla cartografia storica;
- le tipologie edilizie residenziali delle porzioni centrali di Portichetto, lungo la direttrice storica della SS35, la via Volta e parte di via Guanzasca, connotate da densità edilizie relativamente maggiori e da un ampio mix funzionale (su SS 35 e su via Volta) in cui la funzione residenziale può anche essere relegata a un ruolo marginale. Qui il patrimonio residenziale è più intensamente utilizzato per lo svolgimento di funzioni di servizio (studi professionali, commercio di vicinato, attività terziarie, artigianato di servizio, somministrazione di alimenti e bevande, ecc..), non sempre adeguatamente sostenuto dal sistema della sosta;
- le tipologie edilizie del tessuto residenziale diffuso, presenti nelle porzioni urbane più decentrate di Portichetto ma soprattutto di Luisago e che presentano densità edilizie generalmente basse.

L'indice territoriale medio deve essere interpretato proprio alla luce di questa varietà tipologica, dove:

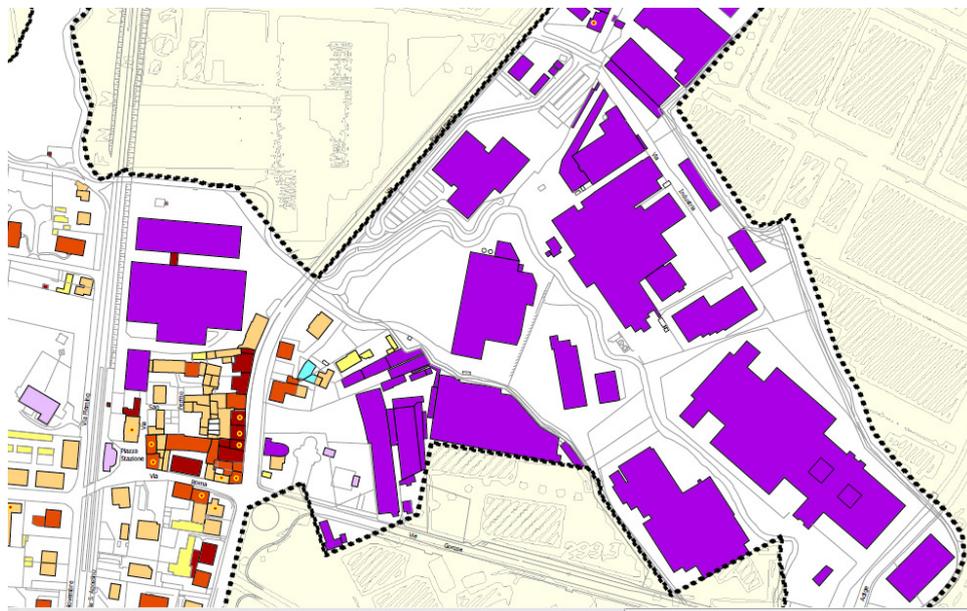
- il nucleo storico di Portichetto raggiunge valori di densità fondiaria anche superiore ai 4 mc/mq;
- il nucleo storico di Luisago raggiunge densità territoriali inferiori dal 25 al 40% di quelle del nucleo di Portichetto;
- le aste urbane più conurbate (via Volta, porzioni di via IV Novembre) e gli interventi a più alta densità presentano indici fondiari sino a oltre 2,0 mc/mq;
- i tessuti urbani più estensivi, costituiti da residenze uni o bifamiliari con buona dotazione di verde, sono connotati da indici medi di 0,7 – 0,6 mc/mq con punte inferiori anche fino a 0,3 mc/mq.



Stralcio tavola A.2.9 del DdP – analisi tipologica degli edifici – la conformazione densa del nucleo storico di Portichetto e, parzialmente, di via Volta. I caratteri meno densi del nucleo storico di Luisago e del tessuto residenziale circostante.

I caratteri morfologici del tessuto residenziale presentano quindi caratteri di variabilità. Vicino alle aste di traffico principali assume caratteri densi, nelle zone più periferiche è maggiormente diffusa la tipologia uni o bifamiliare.

Ad ambiti prevalentemente residenziali (localizzati prevalentemente a ovest dell'autostrada e nelle espansioni più recenti di Portichetto) fanno da contraltare porzioni urbane caratterizzate da mix funzionale elevato, con criticità che si riflettono sulla qualità urbana, come nel caso del tessuto attestato sulla SS35 o delle aree produttive ad essa connesse, dove i caratteri dell'insediamento appaiono più casuali e critici che altrove.



Stralcio tavola A.2.9 del DdP – analisi tipologica –criticità della frangia urbana ovest della conurbazione attestata sulla SS35 caratterizzata da un crescente mix funzionale delle attività insediate.

La dotazione media di volume residenziale per abitante, con riferimento alla popolazione residente al 31.12.2011 (2.739 abitanti) è pari a circa 225 mc/ab.

Il dato può sembrare rilevante, tuttavia esso descrive efficacemente le modalità di utilizzo del patrimonio residenziale locale, caratterizzate da un frequente e diffuso mix funzionale delle aree residenziali, con insediamento di funzioni di servizio alla residenza (commercio di vicinato, esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, artigianato di servizio, centri estetici, laboratori, lavanderie, ecc...) che peraltro consente di elevare i livelli di vitalità e variabilità sociale del tessuto urbano.

Nella dotazione media procapite di volume residenziale deve però intendersi ricompreso anche un certo grado di sottoutilizzo del patrimonio edilizio, soprattutto di quello più datato presente nei centri storici.

Sulla base dell'aerofotogrammetrico comunale sono rilevabili **695 edifici residenziali** (da mono a plurifamiliari), esclusi gli edifici accessori.

Il titolo di godimento del patrimonio edilizio residenziale può esser desunto dai dati del Censimento 2001 che, pur se datato, si ritiene che possa ancora descrivere con un certo grado di attendibilità anche lo stato attuale. Come si desume da questi dati l'occupazione degli alloggi per titolo di proprietà è abbastanza in linea con la media provinciale e regionale:

## TITOLO DI GODIMENTO DEGLI ALLOGGI RESIDENZIALI AL 2001 – dati Istat

	Proprietà	Affitto	Altro titolo
Luisago	77,3 %	13,2%	9,5%
Provincia di Como	72,8 %	17,8%	9,4%
Regione Lombardia	71,0%	21,7%	7,3%

E' da notare come il tasso di godimento in proprietà è notevolmente più elevato della media regionale, così come della media provinciale. Sintomo questo di due probabili concause:

- un reddito medio procapite comunale (14.013 € nel 2010) superiore a quello medio Provinciale (€ 13.681) con un mercato immobiliare sostenuto anche dai redditi elevati dei comuni contermini ( Grandate € 14.984, Casnate e Provinciale , probabilmente, di un tessuto sociale più radicato che altrove e di una propensione all'investimento familiare più elevato.€ 15.838, Cassina Rizzardi € 18.280, Villa Guardia € 14.082);
- una propensione all'investimento familiare elevato, sintomo di un sistema sociale abbastanza radicato sul territorio.

Il **sistema produttivo** locale occupa una superficie territoriale di circa **30,59 ha**, distribuita prevalentemente in tre poli dai caratteri tra loro distinti:

- **area produttiva di Portichetto** attestata sulla SS35. Questo è il polo produttivo di primo insediamento. Presenta quindi caratteri più maturi ed elementi di crisi delle attività insediate. Anche per effetto della forte attrattività presentata dalla vicinanza con la SS35 si sono innescati diversi processi di trasformazione d'uso con progressiva terziarizzazione delle aree e degli edifici presenti, con presenza di attività commerciali molto diffusa soprattutto negli edifici attestati direttamente sulla SS35. La superficie territoriale di questo ambito è di circa **13,89 ha**<sup>4</sup>;
- **area produttiva di Luisago**, di insediamento più recente, a vocazione spiccatamente produttiva. La superficie territoriale complessiva è di circa **12,77 ha**<sup>5</sup>;
- **area produttiva sud/ovest**, a confine con Cassina Rizzardi, di dimensione molto più contenuta rispetto agli altri due poli (**3,93 ha**) e con attività insediate prevalentemente di tipo produttivo.

L'attuale situazione di crisi economica, innestata su elementi strutturali di crisi del comparto produttivo, sta generando un progressivo processo di indebolimento e dismissione delle attività produttive, testimoniato anche dalla presentazione di alcune istanze preliminari tese a chiedere la riconversione ad altro uso degli opifici industriali di proprietà.

Nel PRG previgente è individuata all'interno del territorio comunale un'unica area commerciale attestata sulla SS35 (ex PA 10 ora attuato), di superficie pari a circa **1,26 ha**. Ad essa si è aggiunta la previsione, in variante al PRG, contenuta nel PII approvato per l'ex area Caronti, anch'esso attestato sulla SS35, di superficie pari a circa **1,04 ha**. Il totale delle aree commerciali previgenti al PGT è pertanto pari a **2,30 ha**. Gli usi commerciali effettivi, in realtà, sono più frequenti di quelli indicati dal PRG, anche per effetto della progressiva commistione tra processi produttivi e attività di commercializzazione.

<sup>4</sup> dato desunto dalla misurazione informatica delle tavole di PRG, ricomprendendo anche la zona D4 di via Guanzasca

<sup>5</sup> dato desunto dalla misurazione informatica delle tavole di PRG

Questa progressiva terziarizzazione a vocazione commerciale riguarda principalmente le aree attestate sulla SS35. Per le valutazioni di dettaglio del sistema commerciale si rimanda all'apposito paragrafo del presente documento che sintetizza la componente commerciale locale riprendendo i contenuti dello studio specialistico del settore commerciale allegato al PGT e al quale quindi si rimanda per la trattazione completa del tema.

## 5.3 - IL SISTEMA DEI SERVIZI

### 5.3.1 - I SERVIZI COMUNALI

Il Piano dei Servizi descrive nel dettaglio lo stato di fatto dei servizi esistenti e la valutazione dei fabbisogni esistenti ed insorgenti.

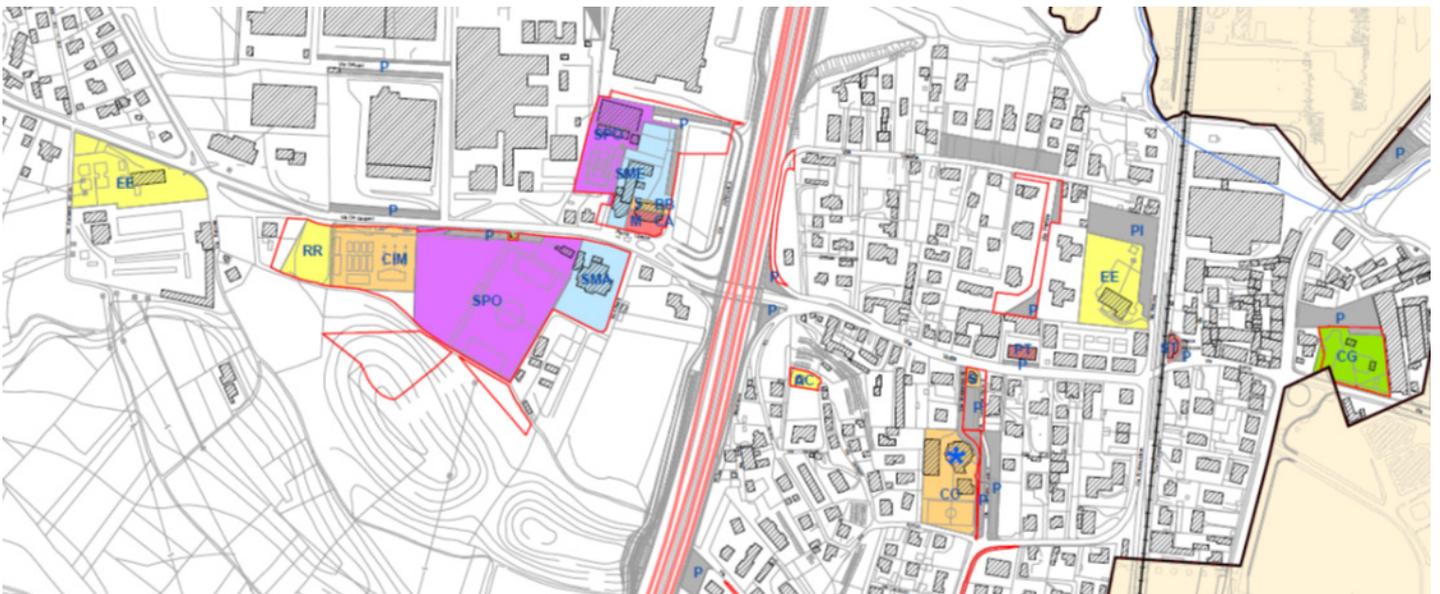
Pertanto qui si delineano solo gli elementi strutturali del sistema dei servizi comunali, le sue relazioni territoriali con il tessuto insediativo e le componenti di dotazione complessiva del sistema.

La planimetria riportata di seguito individua la localizzazione dei principali servizi pubblici o di interesse generale, nonché le principali attrezzature tecnologiche.

I servizi pubblici alla persona sono collocati quasi esclusivamente nel polo baricentrico, ad ovest dell'autostrada, tra l'abitato di Luisago e quello di Portichetto. La collocazione sembra ottimale per garantire una uniformità di accesso a tutti i residenti.

Gli elementi portanti del sistema dei servizi alla persona sono:

- la scuola primaria "Giovanni XXIII" di Piazza Libertà;
- la scuola dell'infanzia "Don Orlando Pagani" di via Alberto Alberti;
- gli uffici amministrativi comunali di Piazza Libertà 1, comprensivi di spazi per servizi di utilità generale come il Centro Anziani, la Biblioteca e l'ambulatorio medico;
- la struttura del campo da calcio di Luisago, comprensivo di spogliatoi e campo di allenamento;
- le attrezzature sportive della scuola primaria, costituite dalla palestra e relativo campo polivalente e dal campo da tennis;
- l'area di Portichetto attrezzata per manifestazioni temporanee stagionali, con porzione attrezzata per il gioco dei bambini.
- Parcheggio di interscambio ferro-gomma in posizione antistante alla stazione FNM.



Attrezzature di servizi pubblici esistenti . Viola = sport, azzurro= istruzione, rosso = servizi amministrativi, arancio =servizi di interesse generale. Sono inoltre evidenziate le strutture ferroviarie, i parcheggi, le attrezzature tecnologiche e il cimitero, non costituenti servizi alla persona.

Il sistema dei servizi pubblici è integrato anche dalle strutture dell'oratorio di Portichetto, che comprende anche un campo da calcio, e dai luoghi di culto, costituiti dalla Chiesa Parrocchiale della Madonna della Neve di Portichetto e dalla Chiesa Parrocchiale della Beata Vergine Addolorata di Luisago.

Come risulta dalla tabella di quantificazione seguente, che elenca nel dettaglio tutte le aree per servizi pubblici esistenti, la dotazione procapite rilevata non è elevatissima.

**A fronte di una superficie complessiva di aree pubbliche pari a 37.997 mq la dotazione procapite al 2011 (2.739 abitanti) risulta infatti pari a 13,87 mq/ab (senza computare la dotazione di parcheggi).**

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
<b>TOTALE AREE PER SERVIZI PUBBLICI ALLA PERSONA</b>				<b>37.997 mq</b>

di cui:		
di proprietà comunale	33.012	86,88%
di proprietà privata	4.985	13,12%

DOTAZIONE PROCAPITE AREE PUBBLICHE ESISTENTE	
Superficie totale aree pubbliche esistente alla data di adozione del PGT	37.997 mq
Popolazione residente al 31.12.2011	2739 ab.
Dotazione procapite di aree per servizi alla persona	13,87 mq/ab

La dotazione procapite di servizi costituisce però solo un indicatore parziale della condizione e dello stato di salute dei servizi pubblici esistenti.

Il sistema dei servizi deve infatti essere valutato almeno anche in riferimento alla congruenza tra domanda e offerta propria di ogni singola categoria di servizi.

Appare evidente che nel contesto di Luisago questa verifica di coerenza deve riguardare la categoria dei servizi alla persona di base (indispensabili) realmente attivabili e gestibili a questa scala dimensionale.

Fatta questa doverosa premessa si può affermare che il sistema dei servizi di Luisago ha nelle strutture per l'istruzione, per lo sport e per i servizi amministrativi i suoi punti di forza.

Appare invece evidente l'assoluta assenza di strutture di verde attrezzato per lo svago e il tempo libero, anche di utenze particolarmente deboli (bambini e anziani). Lo spazio presente a Portichetto, pur se utilizzato in modo intenso, non appare in grado di soddisfare realmente le necessità espresse dalla popolazione residente, anche in merito all'uso attuale, legato all'organizzazione di manifestazioni temporanee a carattere stagionale.

Lo stato di efficienza dei singoli servizi e la dotazione specifica rispetto alla domanda attesa (e generata dal PGT) è oggetto di indagine e di valutazione da parte del Piano dei Servizi. E' però opportuno elencare alcune necessità/opportunità rilevate dall'analisi condotta e dalle informazioni assunte presso l'Amministrazione Comunale in merito a:

- necessità di realizzare attrezzature per la fruizione del verde, per lo svago e il tempo libero. Esse dovrebbero rispondere prioritariamente alla domanda espressa dalle utenze deboli (anziani e bambini), anche con risposte differenziate (ad esempio parco urbano per i bambini e orti pubblici per gli anziani);
- opportunità/necessità di potenziare l'offerta di servizi fruitivi del sistema ambientale anche con l'individuazione di una rete ciclopedonale di interconnessione tra sistema urbano e aree verdi esterne;
- opportunità/necessità di organizzare un centro di aggregazione giovanile a Luisago, oggi non presidiato neanche dai servizi sussidiari della parrocchia.
- opportunità di potenziare le strutture utilizzabili per lo svolgimento delle manifestazioni temporanee ma anche per attività a frequenza costante durante tutto l'anno (ad esempio piazza mercato);
- necessità di migliorare e mettere in sicurezza il sistema di accesso e sosta della scuola dell'infanzia;
- opportunità di sostenere l'azione delle strutture sussidiarie delle parrocchie o degli altri enti assistenziali laddove presenti.

Per quanto riguarda l'accessibilità alle strutture dei servizi si segnala la generale efficacia e sicurezza del sistema di accesso e sosta. Si segnala però la necessità di migliorare l'efficacia e la sicurezza del sistema di accesso alla scuola dell'infanzia e l'inadeguatezza del sistema della sosta della struttura per manifestazioni temporanee di Portichetto.

---

### 5.3.2 - I SERVIZI SOVRACCOMUNALI

Il Comune di Luisago gravita all'esterno dei suoi confini per la fruizione di diverse categorie di servizi non attivabili a scala comunale.

Ciò vale non solo per servizi tipicamente sovracomunali ma anche per alcuni servizi di base, come per la scuola secondaria di 1° grado, il cui riferimento è l'Istituto Comprensivo di Fino Mornasco.

Per i servizi di livello sovracomunale i poli di gravitazione sono quelli individuati dal PTCP (Como per sanità, istruzione superiore e università, Fino Mornasco per sanità, polo dell'Olgiatese Lomazzone per le scuole superiori, Lurate Caccivio per la formazione professionale, ecc...).

Per alcune tipologie di servizio, infine, il bacino gravitazionale può anche estendersi al livello regionale (università, ricerca, salute).

Il PTCP individua poi sul territorio di Luisago il progetto della *Cittadella dello sport e della cultura*, individuato come servizio sovracomunale ai sensi dell'art. 35 delle NTA del PTCP.



Luisago è collocato in un ambito terrazzato , frapposto tra la pianura e le alpi comasche, costituito da una zona di affioramenti dei depositi alluvionali, fluviali e fluvioglaciali, Ciò determina una morfologia dei luoghi variegata, con presenza di dolci declivi collinari

Il PTCP definisce questo ambito come quello dell’*“Olgiatese e della Pineta di Appiano Gentile”* (unità tipologica n° 25), sub sistema dei terrazzi recenti.

Questo ambito, come anche Luisago, è caratterizzato da un forte carico insediativo e infrastrutturale che ha eroso i caratteri naturali del territorio, banalizzandone spesso i residui caratteri ambientali.

### 6.1 – PRINCIPALI ELEMENTI DEL SISTEMA AMBIENTALE

#### 6.1.1 - CONFORMAZIONE DELLE AREE LIBERE, PATRIMONIO BOSCHIVO E RUOLO DELL’AGRICOLTURA

Sul territorio comunale sono presenti due grossi ambiti a valenza ambientale costituiti da aree libere dall’edificazione a vocazione prevalentemente agricola o boschiva: uno posto a sud e l’altro a nord della via De Gasperi (SP28) ad ovest dell’abitato di Portichetto.

Queste due aree sono tra loro separate dagli insediamenti urbani presenti a cavallo della via De Gasperi. L’area a nord è ulteriormente bipartita in senso nord/sud dall’autostrada A9. Ad est dell’autostrada è infatti ancora presente un’area che pur se confinata presenta ancora caratteri di qualità ambientale, e caratterizzata dall’alternanza di boschi, rive e radure attestate sul Seveso appena ad oriente dell’autostrada, prima dell’inurbamento del corso fluviale.

Il collegamento ambientale tra le due aree è presente solo ad ovest dell’abitato di Luisago, lungo (e oltre) il confine con Villaguardia.

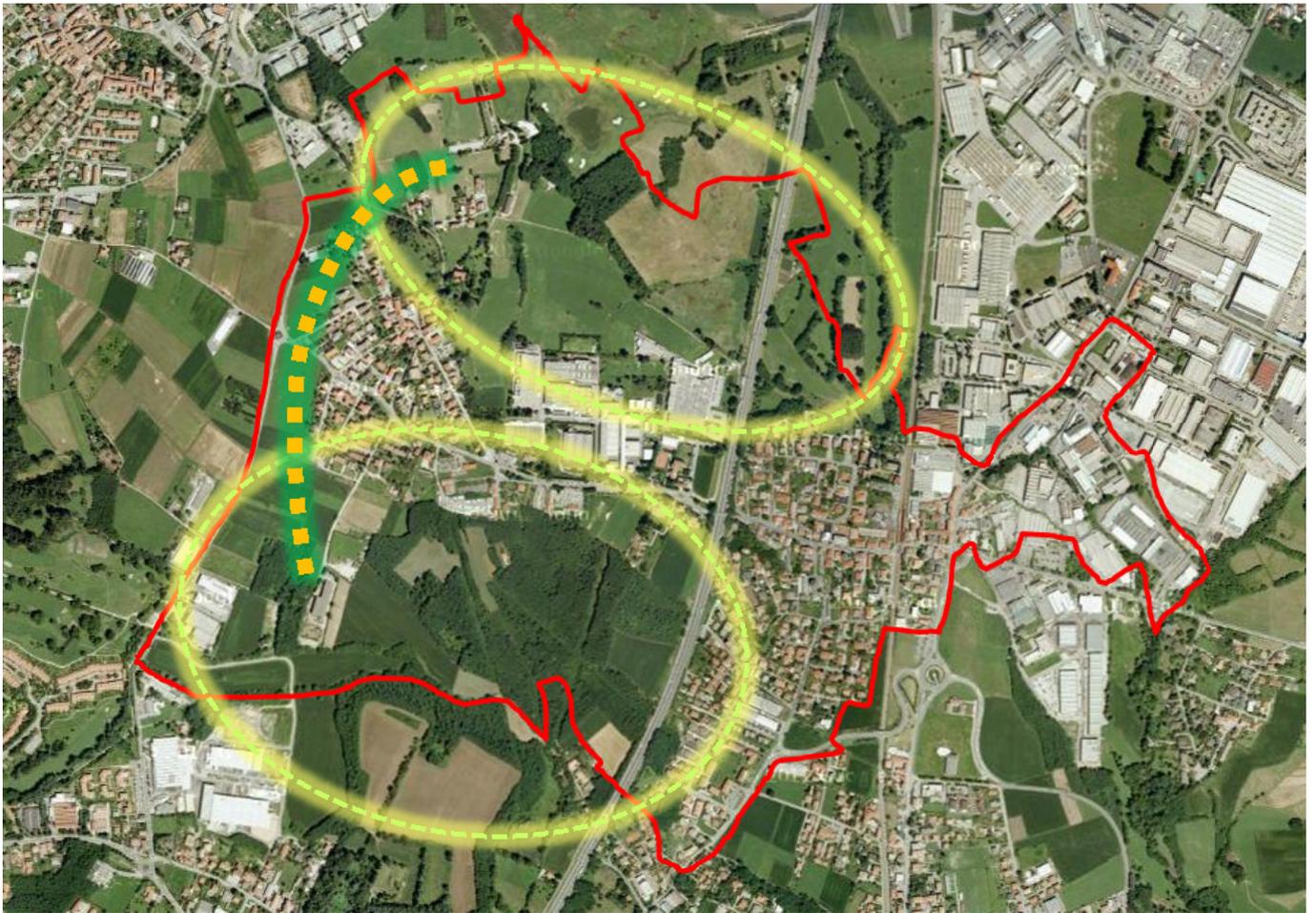
Gli elementi costitutivi di questi due areali sono gli elementi di vegetazione arborea (boschi o filari) e le aree agricole. L’estensione dei boschi è di circa 33 ha e quella delle aree agricole (con i relativi incolti) è di circa 62 ha.

A settentrione il sistema ambientale è fortemente connotato dalla presenza del cavo Fontanino e dalle sue rive boschive, che solo verso nord assumono un carattere di bosco più consistente. Queste aree boschive cingono, verso nord e al confine con Villaguardia, la struttura sportiva del golf individuata come di interesse sovracomunale dal PTCP.

A sud della via De Gasperi (SP28) e a ovest dell’A9 il sistema boschivo è prevalente rispetto al tessuto agrario, forse anche a causa dell’orografia più accidentata del territorio comunale rispetto alle porzioni settentrionali.

Le aree agricole presenti sul territorio comunale svolgono un ruolo essenziale nel mantenimento dei caratteri ambientali residui. Soprattutto in ambiti territoriali ad alta antropizzazione quali quello di Luisago l’attività agricola costituisce il presidio più efficace dei residui caratteri di naturalità. Questi caratteri a Luisago sono peraltro elevati per la frequente presenza di pascoli e prati stabili, che presentano livelli di qualità paesistico-ambientale più elevati rispetto agli altri tipi di conduzione agricola.

L’esigua presenza di aziende agricole (solo 3 nel 2001) evidenzia però un quadro di estrema fragilità del comparto agrario e del ruolo che svolge in termini di difesa del sistema ambientale.



Il sistema ambientale di Luisago composto dagli areali liberi a nord e a sud della via De Gasperi, con la connessione ambientale residua posta ad ovest, al confine con Villaguardia

### 6.1.2 – ELEMENTI VEGETAZIONALI E FAUNISTICI

Gli elementi del sistema ambientale sono determinanti per il mantenimento dell'equilibrio ecologico locale. Le recenti attività di indagine e i monitoraggi effettuati da Pedemontana Spa per la realizzazione della Tangenziale Sud di Como hanno descritto in modo puntuale gli aspetti vegetazionali e faunistici presenti nella porzione di territorio ricompresa tra la SP28 e il tracciato della nuova viabilità (rilievi effettuati con quattro stazioni di rilevamento denominate VEG-LU-01, VEG-LU-02, VEG-LU-03)<sup>6</sup>.

I caratteri vegetazionali sono stati rilevati solo a nord della SP28, ma essi possono essere considerati rappresentativi anche della porzione meridionale del comune (ad Ovest dell'autostrada).

<sup>6</sup> Estratte da "Monitoraggio ambientale – fase ante operam – relazione specialistica- componente vegetazione, flora, fauna, ecosistemi", redatto dalla Società Pedemontana Spa nel 2010 per la realizzazione della tratta C! del collegamento Dalmine-Como-Varese-Valico del Gaggiolo. Gli stralci si riferiscono alle postazioni di rilievo interessanti il territorio di Luisago.



Individuazione dei punti di rilevamento ambientale eseguito per la realizzazione della Tangenziale sud di Como

Pur essendo presenti sul territorio comunale diverse specie arboree, all'interno dei boschi le specie dominanti sono la robinia e il *prunus sativa*, con progressiva crescita negli ultimi anni di colonizzazione da parte di altre specie esotiche (tra cui spiccatamente *ailanthus*).

La presenza degli elementi del sistema idrico superficiale (Torrente Seveso, Roggia Livescia e cavo Fontanino) caratterizzano in modo forte il sistema ambientale. Lungo il cavo Fontanino le presenze boschive sono classificate come *"Bosco misto riconducibile all'ordine della Fraxinetalia con ricco sottobosco arbustivo ed erbaceo nitrofilo, con specie erbacee Nitrofile"*. Nella zona umida di confluenza tra cavo Fontanino e Torrente Seveso la tipologia vegetazionale rilevata è classificata come *"Megaforbieta igrofilo riconducibile alla classe del Filipendulo ulmariae- Calystegietea sepium, in particolare all'ordine Lythro salicariae-Filipenduletalia ulmariae, associazione dei suoli mesotrofici"*.

Dal punto di vista faunistico è da segnalare la presenza di varie specie di anfibi (per le stazioni di Luisago rilevati il rospo smeraldino -*Bufo viridis* - e la rana verde - *Phelophylax lessonae*) e di mammiferi quali la talpa, la volpe e la minilepre (*sylvilago floridanus*).



Area umida, sito riproduttivo di *P.e. lessonae*, presso la stazione VEG-LU-03

Numerose le specie di avifauna censite. Si riporta uno stralcio della tabella riassuntiva del sito VEG-LU-03:

<b>Avifauna presente nell'area</b>			
N.	Specie	N. individui contattati	Normativa di tutela
1	<i>Gallinula chloropus</i>	1	Dir.409/79 app.2
2	<i>Streptopelia decaocto</i>	1	L.157/92 e Dir.409/79 app.2
3	<i>Columba palumbus</i>	1	Dir.409/79 app.2 e 3
4	<i>Picus viridis</i>	1	L.157/92 art.2
5	<i>Picooides major</i>	1	L.157/92 art.2
6	<i>Turdus merula</i>	1	Dir. 409/79 app. 2
7	<i>Luscinia megarhynchos</i>	2	L.157/92
8	<i>Sylvia atricapilla</i>	1	L.157/92
9	<i>Parus major</i>	2	L.157/92
10	<i>Muscicapa striata</i>	1	L.157/92
11	<i>Corvus corone cornix</i>	2	-
12	<i>Garrulus glandarius</i>	1	-
13	<i>Pica pica</i>	1	-
14	<i>Passer italiae</i>	3	L.157/92

### 6.1.3 - IDROGRAFIA

Il territorio comunale è interessato da tre elementi del reticolo idrico che hanno diretta rilevanza sul sistema paesistico ambientale locale:

- il Torrente Seveso, che interessa solo la porzione est del territorio comunale. Ad eccezione del primo tratto di corso proveniente da Grandate, il resto del torrente perde qualsiasi connotazione di naturalità o visibilità, essendo per la gran parte tombinato sotto le aree produttive della SS35 e occultato alla vista;
- il cavo Fontanino, che attraversa da nord/ovest a sud/est la porzione settentrionale del comune, immettendosi poi nel torrente Seveso all'altezza dell'intersezione con la ferrovia. Esso presenta elevati gradi di naturalità e qualità ambientale sino all'innesto con il Seveso;
- la Roggia Livescia, che corre da est a ovest lungo il confine meridionale con Cassina Rizzardi, prima di immettersi completamente all'interno del comune confinante. Il grado di naturalità e qualità ambientale è elevato, anche per il ruolo di barriera "tampono" che ha svolto rispetto alle tendenze conurbative tra la zona industriale di Luisago e Cassina Rizzardi.

Lo studio della componente geologica allegata al PGT descrive compiutamente anche il sistema di vincoli e tutela connessi agli elementi del sistema idrografico superficiale.

## 6.2 ELEMENTI DEL PAESAGGIO A SCALA COMUNALE

### 6.2.1 - LA LETTURA DEL PAESAGGIO

Si assume quale definizione di *paesaggio* “ ... il territorio espressivo di identità, il cui carattere deriva dall'azione di fattori naturali, umani e dalle loro interrelazioni”<sup>7</sup>.

La legislazione nazionale tutela infatti “.. il paesaggio relativamente a quegli aspetti e caratteri che costituiscono rappresentazione materiale e visibile dell'identità nazionale, in quanto espressione di valori culturali”<sup>8</sup>.

Nella lettura del paesaggio non ci si limita quindi all'elencazione dei beni o dei manufatti che rivestono importanza visuale o scenografica (che restano comunque elementi di valore e ruolo fondamentali di connotazione del paesaggio) ma si amplia la lettura ai contenuti di carattere simbolico ed identitario del luogo necessari a interpretare la cultura locale che quelle forme e quegli oggetti ha prodotto.

Da questo approccio deriva che ogni luogo esprime un proprio paesaggio, che deve essere necessariamente compreso nei suoi significati complessivi e nelle sue specificità.

Recependo le modalità interpretative del paesaggio proposte dal PPR e dalla DGR 11045/7 del 8 novembre 2002 possono quindi essere riconosciute le tre seguenti categorie fondamentali:

#### a) Elementi morfologico/strutturali:

- segni della morfologia del territorio: dislivello di quota, scarpata, elementi dell'idrografia superficiale
- elementi naturalistico ambientali: alberature, monumenti naturali, fontanili o zone umide, aree verdi che svolgono un ruolo significativo, ecc...
- componenti del paesaggio agrario storico: filari, elementi della rete irrigua e relativi manufatti, struttura poderali, percorsi poderali, nuclei e manufatti rurali, ecc..;
- elementi di interesse storico o artistico: centri o nuclei storici, monumenti, chiese e cappelle, mura storiche, ecc...
- elementi di relazione fondamentale per il sistema: percorsi o direttrici di collegamento tra edifici storici, parchi pubblici, elementi lineari verdi o d'acqua.
- grado di vicinanza con luogo connaturati da alto grado di coerenza sotto il profilo linguistico, tipologico o d'immagine

#### b) Elementi di veduta:

- siti collocati in posizione emergente rispetto al territorio circostante (l'unico rilievo in un paesaggio agrario di pianura, il crinale, l'isola o il promontorio in mezzo a un lago, ecc.);
- sito in contiguità con percorso panoramico di valore, di elevata notorietà o di intensa fruizione, e che si colloca in posizione strategica rispetto alla fruibilità del panorama (rischio occlusione);
- appartenenza del sito ad una veduta significativa per integrità paesistico o notorietà di un luogo quali la sponda di un lago, il versante di una montagna, la vista verso le cime (rischio intrusione);
- percepibilità del sito da tracciati di elevata percorrenza.

#### c) Elementi simbolici

- siti collocati in ambiti di elevata notorietà e fruizione turistica per le loro qualità paesistiche;

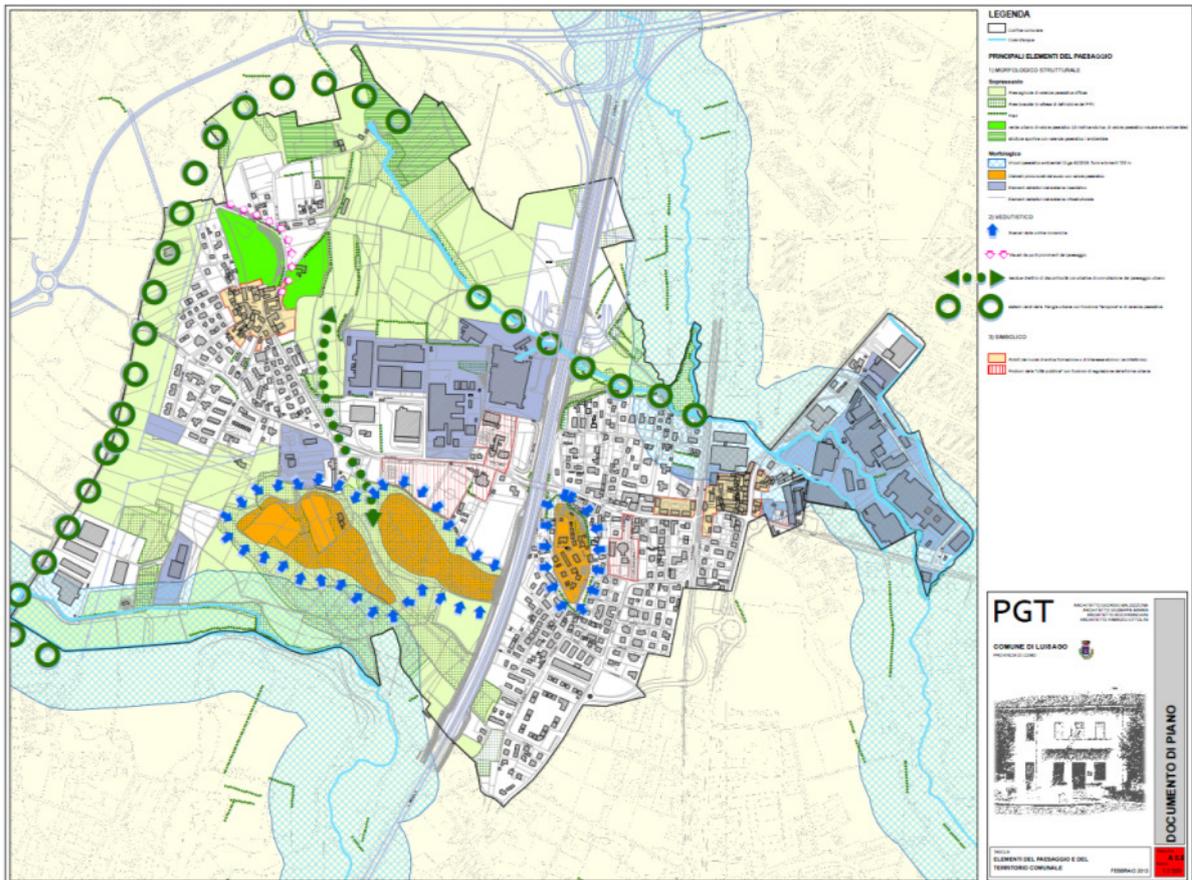
---

<sup>7</sup> 1^ comma art. 131 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 - Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137

<sup>8</sup> 2^ comma art. 131 del D.Lgs. 42/2004

- siti richiamati in opere d'arte o utilizzati per rappresentazioni artistiche, ecc....

Sulla base di queste categorie interpretative viene qui descritto il sistema paesistico locale. Gli elementi individuati sono cartografati nella tavola A.2.5 del Documento di Piano.



Elementi del paesaggio del territorio comunale – Estratto dalla tavola 2.5 del DdP

Nel seguito se ne descrivono gli elementi principali

### 6.2.2 – ELEMENTI DEL SISTEMA MORFOLOGICO STRUTTURALE

Sono suddivisi in elementi morfologici ed elementi del soprassuolo.

Con la classificazione dei primi si riconosce il valore paesistico dei luoghi come dipendente dalla forma e dalla diversità delle strutture territoriali (montagna, collina, pianura).

Con la classificazione dei secondi si riconosce un ruolo strutturale per la percezione del paesaggio agli elementi di copertura del suolo (prati, boschi, deserti, ecc..).

In altre parole la percezione del paesaggio dipende sia dalla sua forma sia dalla copertura del suolo.

Grande è ad esempio la differenza che appare tra un'area montana (percepita generalmente come "più bella" perché più varia) rispetto ad un'area di collina o di pianura (morfologicamente meno varie o monotone).

Notevole è però anche la differenza di percezione dei valori paesistici afferenti alla copertura del suolo. Infatti varia in ordine decrescente la percezione di qualità presente tra un bosco, un vigneto, una risaia o un campo di mais.

### 6.2.2.1 – Morfologico

Il territorio di Luisago è caratterizzato da terrazzamenti derivanti da depositi fluviali. Ciò determina la presenza di luoghi predominanti rispetto ad altri e la formazione di visuali del paesaggio che assumono particolare significato anche in riferimento alla loro "centralità" (o meno) rispetto al tessuto insediativo e alle possibilità fruibili delle visuali stesse.

Nella tavola A.2.5 del DdP vengono quindi riconosciuti ed individuati:

- i dislivelli pronunciati con valore paesistico, ovvero quei dislivelli nella conformazione del suolo che per la loro particolare posizione sono molto visibili e costituiscono, essi stessi, un elemento di connotazione e riconoscibilità del paesaggio di Luisago. In particolare vengono individuati:
  - la collina fortemente urbanizzata direttamente prospiciente all'A9 e ricompresa approssimativamente tra via Volta (SP28), via Ronco e via Saragat. Essa rappresenta un elemento di forte riconoscibilità del paesaggio locale in quanto altamente visibile sia dall'autostrada sia dal territorio circostante. I caratteri predominanti e le visuali disponibili dalla sua sommità rispetto al territorio circostante ne hanno determinato una forte valorizzazione fondiaria e una forte urbanizzazione. Alcuni degli elementi morfologici presenti ne hanno impedito un utilizzo edificatorio completo. Essa mantiene pertanto elementi di percezione meritevoli di tutela.



La collina di Portichetto su via Volta. Vista da satellite e dall'autostrada A9 verso Como

- i terrazzamenti boschivi presenti a sud della via Risorgimento (SP28) e direttamente visibili dall'autostrada A9. Anche in questo caso la posizione predominante e visibile dal lontano rendono questi ambiti di particolare valore paesistico, La posizione decentrata rispetto alla direttrice storica della SS35 li hanno preservati dall'edificazione intensa degli anni del 2<sup>a</sup> dopoguerra.



I terrazzamenti boschivi verso sud. Vista da satellite e dall'autostrada A9 verso Como

- le incisioni dei **corsi idrici superficiali**. I corpi idrici condizionano fortemente l'uso del territorio. All'interno degli scenari del sistema ambientale essi determinano il verificarsi di elementi di discontinuità territoriale (quinte arboree ad andamento irregolare o non conforme con le regole della composizione fondiaria prevalente) che caratterizzano le visuali del paesaggio con elementi di forte caratterizzazione e riconoscibilità. La cartografia del paesaggio locale (A.2.5 del DdP) individua il tracciato del Torrente Seveso, del cavo Fontanino e della Roggia Livescia. Per il Seveso e per la roggia Livescia sono anche indicati i vincoli fissati dal D.Lgs. 42/2004 (vincolo paesaggistico entro 150 m dalle sponde).

#### 6.2.2.2 – Soprassuolo

Sono stati rilevati, come significativi i seguenti elementi:

- le **aree agricole**, a cui si riconosce un ruolo generalmente positivo nella percezione del paesaggio. I caratteri a prevalente prato e pascolo delle aree agricole di Luisago ne eleva ulteriormente la percezione di qualità. Vista la fragilità del sistema agricolo locale si è però ritenuto di assegnare un valore uniforme alle aree agricole, prescindendo dalla modalità di conduzione attuale;

- la copertura vegetazionale delle **aree boschive e i filari arborei**, che partecipano insieme alle aree agricole al disegno degli scenari del paesaggio locale, in cui l'alternanza di vuoti (le aree agricole) e di pieni (i boschi) di valenza ambientale disegnano quinte scenografiche di evidente valore percettivo;
- le **strutture del paesaggio naturale a forte antropizzazione**, quali gli elementi del verde urbano di qualità e le strutture sportive del **golf** presente al confine nord con Villaguardia. Esse pur alterando gli originari gradi di naturalità del paesaggio partecipano comunque ad una sua connotazione positiva anche per effetto del ruolo di presidio dall'urbanizzato che assumono gli elementi di qualità ivi presenti. Si segnala che in ambito urbano vengono riconosciuti nel nucleo di Luisago due elementi di qualità paesistica del soprassuolo, costituiti dall'area dell'ex **Parco di Villa Somaini** e dall'antistante **giardino privato ad esso antistante**, posto lungo via Garibaldi e via Fontanino. La presenza di questi due elementi di verde privato ha permesso di mantenere inalterato il rapporto tra il nucleo storico di Luisago e la tessitura del territorio agricolo, ad esso direttamente connesso (appena oltre il confine del nucleo) e visibile. Stante la morfologia ondulata delle porzioni di territorio interessate, questo rapporto visuale tra il nucleo urbano e le aree libere è biunivoco, ovvero percepibile in entrambe le direzioni (dal centro alle aree agricole e dalle aree agricole verso il nucleo). Per questo motivo nella tavola A.2.5 del DdP queste ultime due aree vengono definite di matrice storica (Parco di Villa Somaini) e di valore paesistico visuale (entrambe);
- Insediamenti antropici – **i nuclei storici e i beni tutelati**: i nuclei storici costituiscono uno degli elementi di forte connotazione del paesaggio, anche in virtù dei loro caratteri identitari riferibili agli elementi della memoria collettiva locale. Essi costituiscono al contempo elementi di copertura del suolo ed elementi simbolici di identità del luogo. Sul territorio comunale sono presenti due nuclei storici (Luisago e Portichetto). Essi sono connotati ancora da una buona integrità dell'impronta urbana originaria e da un buon mantenimento dei caratteri linguistici originari. All'interno di questi nuclei alcuni complessi di Ville storiche con parco monumentale e gli edifici religiosi sono tutelati dalla normativa vigente in materia di beni storico architettonici. Alcuni elementi dello sviluppo recente possono assurgere al ruolo di elementi caratterizzanti la memoria storica locale, come nel caso del villaggio operaio di via Volta (case ex FISAC).

Appartengono al sistema del soprassuolo anche i principali elementi detrattori del paesaggio, ovvero quegli elementi che partecipano ad abbassare o annullare i valori paesistici locali. Sul territorio comunale sono individuati quali principali elementi le aree produttive più estese, gli elettrodotti e le relative infrastrutture di trasformazione, nonché alcuni usi impropri delle aree (recupero inerti o movimentazione rifiuti)

### 6.2.3 – ELEMENTI DI VEDUTA DEL SISTEMA PAESISTICO

Tali elementi costituiscono un aspetto fondamentale della lettura paesistica del territorio. Ad essi anzi si riferiva quasi in via esclusiva la legislazione (legge 1497 /39) di tutela dei beni paesistici antecedente ai decreti Galasso (metà anni '80).

La tavola di analisi individua alcuni elementi importanti, riferibili sia alle caratteristiche morfologiche, sia ai caratteri di copertura del suolo:

- i rilievi della collina di via Volta e dei terrazzamenti boschivi posti a sud della Sp28 costituiscono dei riferimenti visivi e paesaggistici riconoscibili a distanza o durante il tragitto di attraversamento del territorio comunale. Essi pertanto hanno principalmente valore univoco, ovvero assumono prevalentemente valore perché un osservatore li percepisce dall'esterno. Si assume tale definizione anche per la collina di via Volta, che pure consente diverse visuali sul panoramiche sul panorama circostante. Tuttavia la natura prevalentemente privata delle aree ne inibisce la fruizione alla generalità dei fruitori;
- il rilievo panoramico costituito dall'ex parco di Villa Somaini, dominante sul compluvio sottostante del Fontanino. La natura di area libera da cui è possibile percepire lo scorcio panoramico verso l'esterno lo differenzia sensibilmente rispetto agli altri due elementi di veduta;

- gli elementi di connessione degli ambiti a valenza ambientale. Essi costituiscono momenti di discontinuità della pressione insediativa che partecipano ad elevare i caratteri di varietà e qualità del paesaggio naturale e urbano.
- 

---

#### 6.2.4 – ELEMENTI DI CARATTERE SIMBOLICO

Questi elementi costituiscono una parte importante del quadro paesaggistico. Essi infatti trasmettono non solo un'immagine, ma costituiscono la struttura identitaria del territorio. In essi la popolazione locale si riconosce oppure laddove non succede, essi derivano comunque da aspetti della cultura locale che possono essere ormai dimenticati e desueti, ma che connotano ogni territorio con elementi di unicità non reperibili altrove.

Proprio per questo motivo essi sono generalmente gli elementi più fragili del sistema paesistico e per essi è più importante predisporre un quadro normativo di riferimento che tenda alla loro tutela.

Questa azione deve essere però coerente con le possibilità o necessità d'uso che li hanno generati e che, uniche, possono perpetuare la sopravvivenza.

Tra questi elementi sono stati inseriti i principali manufatti dell'attività antropica di carattere identitario, ovvero i nuclei storici di Luisago e Portichetto, gli edifici soggetti a vincolo architettonico e le porzioni di città pubblica compatte e percepibili quali spazi o luoghi di importanza comune a scala comunale.

---

#### 6.2.5 - CONCLUSIONI.

Il progressivo abbandono delle attività agricole e il peso predominante acquisito dai processi urbanizzativi nell'organizzazione territoriale che si è manifestato e protratto negli ultimi cinquant'anni ha portato con sé la progressiva erosione degli elementi di rilevanza paesistico ambientale.

Le ricadute ambientali sono notevoli e condizionano pesantemente i caratteri di funzionamento e la qualità della vita degli stessi sistemi urbani.

Le ricadute paesistiche sono altrettanto pesanti, con progressiva perdita di identità dei luoghi e percezione delle visuali locali. Il paesaggio così si connota solo per effetto delle visuali di ampio raggio che per Luisago e Portichetto sono costituite dalle propaggini meridionali delle alpi del Comasco.

La mancanza di tali attività produce vari effetti, come i fenomeni di erosione e smottamento.

Solo attraverso un insieme di politiche integrate, di sostegno delle diverse componenti economiche ( ed ecologiche ) può svilupparsi un vero percorso di presidio del sistema ambientale e di promozione di uno sviluppo sostenibile..

La pianificazione territoriale, anche attraverso questo PGT, deve fornire un quadro di riferimento unitario utile a perseguire queste finalità.

## 7 - I VINCOLI TERRITORIALI

La Tavola A.2.4 del Documento di piano riporta i vincoli amministrativi, ambientali e monumentali esistenti sul territorio comunale, di varia natura e che derivano da diversi riferimenti normativi o amministrativi.

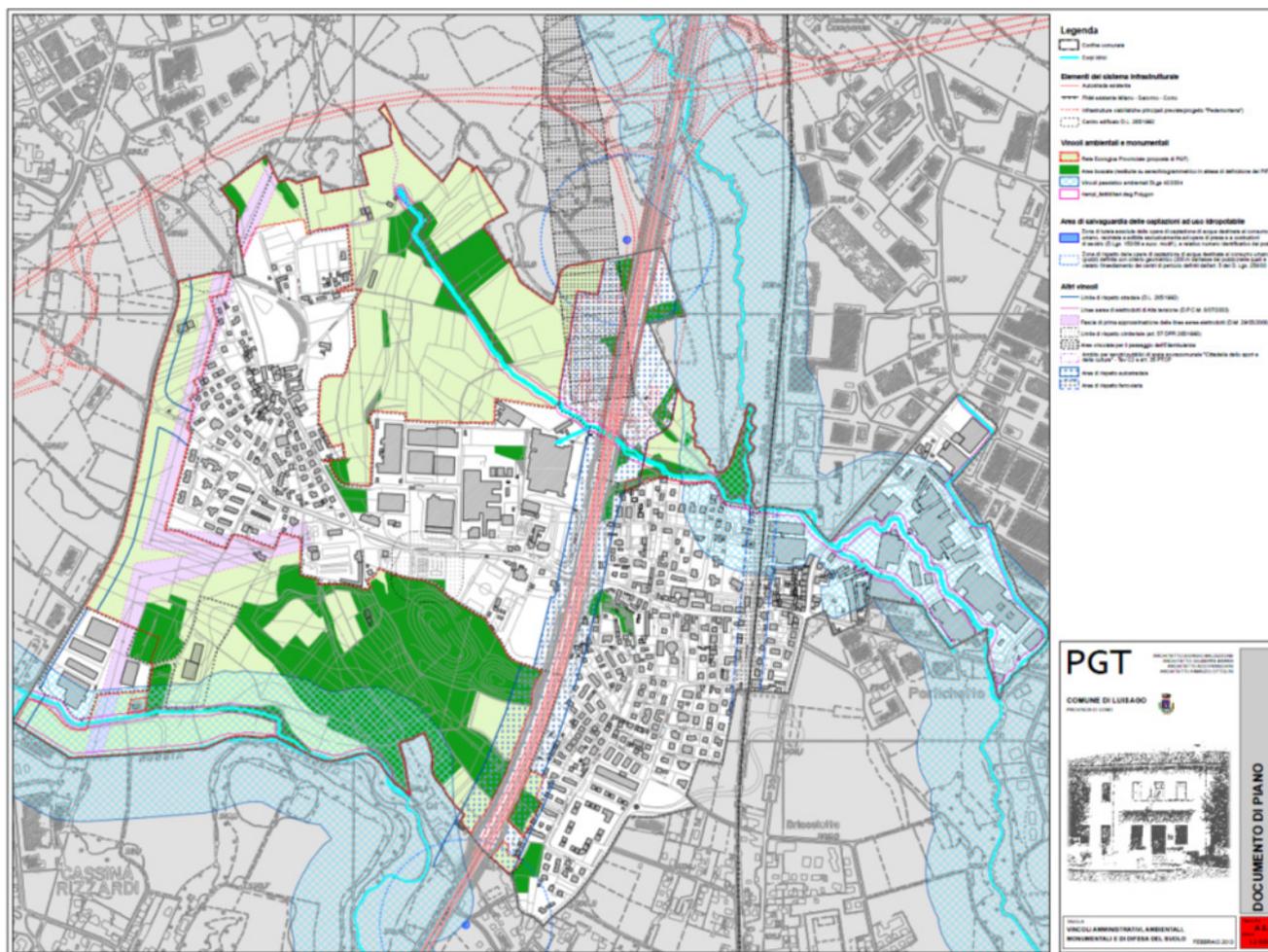


Tavola A.2.4 del DdP – I vincoli territoriali

La fascia di rispetto del cimitero è definita ai sensi dell'art. 57 del D.P.R. 10 settembre 1990 n. 285 e s.m.i.. e corrisponde a quella approvata con il previgente PRG. L'uso delle aree ricomprese in tale rispetto è normato dall' art. 338 del T.U.LL.SS., come modificato dalla Legge 17.10.1975, n. 983 e ripreso dall'art. 57 D.P.R. 21.10.1975, n. 803, art. 28 della L. n. 166/2002 e L.R. n. 22/2003. Essa è presente nelle tavole del PdR per l'applicazione dei prescritti vincoli di inedificabilità.

Le distanze di prima approssimazione dagli elettrodotti di alta tensione, alla luce della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto di cui all'art.6 del DPCM 8 luglio 2003, approvato con D.M. 29 maggio 2008 e relativi allegati, è indicata dall'ente gestore (TERNA - RFI).

Le zone di rispetto dei pozzi e delle sorgenti di emungimento dell'acqua potabile sono le aree di salvaguardia atte a assicurare, mantenere e migliorare le caratteristiche qualitative delle risorse idriche destinate al consumo umano istituite ai sensi dell'art. 21 del D.lgs. n. 152/1999 così come modificato dal D.lgs. n. 258/2000 e successive modificazioni ed integrazioni.

Le fasce di rispetto del reticolo idrico principale e minore e dei consorzi di bonifica sono riportate negli elaborati di "INDIVIDUAZIONE DEL RETICOLO IDRICO MINORE E DELLE FASCE DI RISPETTO (D.G.R. n. 7/13950 del 01.08.2003)" allegato al PGT quale sua parte integrale e sostanziale. In tale studio specialistico sono anche contenuti tutti gli altri vincoli idro-geologici operanti sul territorio con l'esatta individuazione sia del reticolo idrico superficiale (anche di adduzione agricola) sia le classi di fattibilità geologica.

Le fasce di rispetto stradale sono quelle previste dagli articoli 26, 27 e 28 del DPR 495/92, riferite alla maglia viaria sovralocale (autostrade e rete viaria provinciale e statale) come indicate nella cartografia di piano.

Le fasce di rispetto ferroviario da applicarsi saranno quelle dettate dall'art.49 del DPR 753/1980, con le possibilità di deroga previste dall'art.60 dello stesso DPR.

Nella cartografia dei vincoli è anche indicata la fascia di rispetto dell'eliporto di Villa Guardia al servizio del nuovo centro di emergenza 118 (elisoccorso) di Grandate, così come allegata agli atti trasmessi al comune dagli enti sovraordinati.

Sono poi indicati i vincoli boschivi così come desunti dal PIF in corso di elaborazione da parte della Provincia di Como. Lo stato dei lavori non è ancora definitivo e il Comune di Luisago è ancora impegnato nel confronto con gli uffici provinciali. Ciononostante, per un principio generale di coerenza, le indicazioni dei boschi riportate sulla tavola del DdP sono quelle relative alle formulazioni di PIF pervenute alla data di emissione del presente documento.

Allo stesso modo è indicata l'estensione della Rete Ecologica Provinciale prevista dal PTCP (art.11 delle NTA), pur se oggetto di modifica nel presente PGT.

Viene indicata sulla tavola dei vincoli anche l'area della *Cittadella dello sport e della cultura* individuata dal PTCP (Tav. C2 e comma 3 art.35 delle NTA)

Infine nella tavola A.2.4 vengono evidenziate le aree soggette a vincolo paesaggistico ex legge 385/81 ora ricompresa nel D.Lgs. 42/2004, e precisamente le fasce di rispetto di 150 m dalle sponde del Torrente Seveso e della Roggia Livescia.

### 8.1 - IL PIANO TERRITORIALE REGIONALE

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. Esso è uno strumento di carattere generale che ha la funzione di indirizzare, agli effetti territoriali, la programmazione di settore della Regione, nonché di orientare la programmazione e pianificazione territoriale dei comuni e delle province.

Sulla base dei contenuti del programma regionale di sviluppo e della programmazione regionale generale e di settore il PTR indica gli elementi essenziali dell'assetto territoriale regionale e definisce, in coerenza con quest'ultimo, i criteri e gli indirizzi per la redazione degli atti di programmazione territoriale di province e comuni.

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.

L'obiettivo del PTR diventa quello di costruire il quadro di riferimento per le scelte urbanistico-territoriali compiute dagli enti locali e dagli attori coinvolti, valorizzandone i contributi al fine di migliorare la competitività, la qualità della vita e le caratteristiche del territorio lombardo.

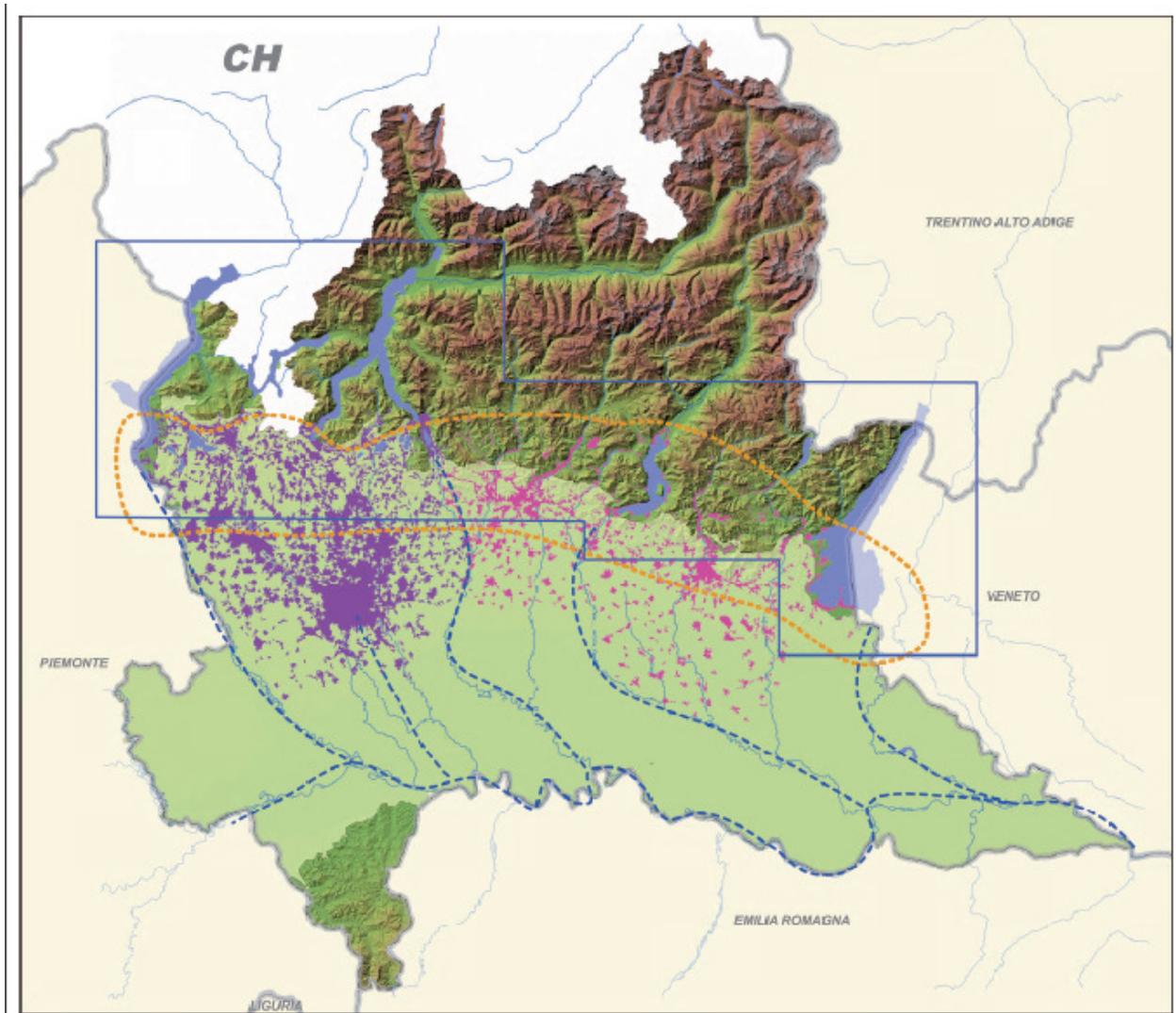
Tra le sezioni che compongono il PTR il Documento di Piano stabilisce le linee orientative dell'assetto del territorio regionale, individuando gli elementi potenziali e di fragilità territoriale, nonché gli obiettivi di sviluppo socio economico regionale.

Il DdP del PTR articola specifici tematismi per i sei sistemi territoriali individuati sul territorio regionale: Metropolitano, della Montagna, Pedemontano, dei Laghi, della Pianura Irrigua, Fiume Po e Grandi Fiumi di Pianura.

Luisago, come tutta l'area provinciale di Como, è posto all'interno del sistema pedemontano. Per questo sistema il DdP del PTR individua i seguenti obiettivi (tra parentesi i riferimenti ai 24 obiettivi espliciti del PTR):

1. Tutelare i caratteri naturali diffusi attraverso la creazione di un sistema di aree verdi collegate tra loro (reti verdi e reti ecologiche) (ob. PTR . 14, 16, 17, 19)
2. Tutelare sicurezza e salute dei cittadini attraverso la riduzione dell'inquinamento ambientale e la preservazione delle risorse (ob. PTR . 7,8,17)
3. Favorire uno sviluppo policentrico evitando la polverizzazione insediativa (ob. PTR . 13)
4. Promuovere la riqualificazione del territorio attraverso la realizzazione di nuove infrastrutture per la mobilità pubblica e privata (ob. PTR . 2, 3, 4)
5. Applicare modalità di progettazione integrata tra infrastrutture e paesaggio (ob. PTR: 2, 20, 21)
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)
7. Recuperare aree e manufatti edilizi degradati in una logica che richiami le caratteristiche del territorio pedemontano (ob. PTR . 5, 6, 14)

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)
9. Valorizzare l'imprenditoria locale e le riconversioni produttive garantendole l'accessibilità alle nuove infrastrutture evitando l'effetto "tunnel" (ob. PTR . 6, 24)



Documento di Piano del PTR – Individuazione del sistema territoriale pedemontano

Per quanto riguarda l'uso del suolo nel sistema pedemontano la relazione del DdP fornisce i seguenti indirizzi:

- Promuovere e supportare interventi per limitare l'ulteriore espansione urbana
- Favorire interventi di riqualificazione e riuso del patrimonio edilizio
- 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
- Evitare la dispersione urbana, mantenendo forme urbane compatte
- Mantenere la riconoscibilità dei centri urbani evitando le saldature lungo le infrastrutture

- Realizzare le nuove edificazioni con modalità e criteri di edilizia sostenibile

I molteplici temi su cui si concentra il PTR contengono obiettivi che rivestono un interesse specifico per Luisago e che devono essere opportunamente declinati dal PGT.

## 8.2 - IL PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE (PPR)

Il PTR approvato nel 2010 ha incorporato al suo interno, modificandolo, il Piano Paesistico Regionale (PPR) previgente.

Il Piano Paesistico Regionale costituisce un atto obbligatorio della programmazione territoriale della Regione come previsto dalla legislazione nazionale ( ex Legge 431/85 ora confluita nel D.Lgs. 42/2004).

Il PPR è il quadro di riferimento per la costruzione del Paesaggio Lombardo a cui gli strumenti di pianificazione di livello subordinato (provinciale e comunale) devono riferirsi ed adeguarsi assumendo al contempo la veste di atti di maggior definizione.

Il PPR inserisce il territorio di Luisago nell'ambito della Fascia collinare (unità tipologica delle colline pedemontane).



Fascia prealpina		Fascia collinare	
	Paesaggi dei laghi insubrici		Paesaggi degli anfiteatri e delle colline moreniche
	Paesaggi della montagna e delle dorsali		Paesaggi delle colline pedemontane e della collina Banina
	Paesaggi delle valli prealpine		

Estratto della Tavola A del Piano Paesaggistico Regionale con individuazione delle unità tipologiche di paesaggio cui appartiene Luisago

Il PPR fissa per essa indirizzi specifici di tutela:

**a) Fascia collinare – paesaggi degli anfiteatri e delle colline moreniche**

Il PPR (fascicolo degli indirizzi) descrive i caratteri del “**fronte pedemontano**” come “...Il fondale a settentrione dell'ambito collinare lombardo ... composto da una successione di rilievi, un vero e proprio gradino naturale che introduce all'ambiente prealpino. È visibile, in buone condizioni di tempo, da tutta la pianura formandone la naturale “cornice””.

Relativamente a questa particolare unità di paesaggio il PPR individua specifici indirizzi di tutela. Infatti “..Nel suo ruolo di grande scenario naturale va sottoposto a specifica attenzione, ricucendo meticolosamente le ferite, già evidentissime specie nella Brianza e nel Bresciano, e tutelandone e potenziandone le strutture verdi che lo caratterizzano. Va, inoltre, presa in considerazione anche la possibilità di valorizzazione quale polmone naturale sul quale indirizzare la pressante domanda di verde delle città che stanno alle sue falde (Varese, Como, Lecco, Bergamo, Brescia)”.

Il PPR fissa poi obiettivi di tutela anche relativamente agli insediamenti e alle sedi antropiche (fascicolo degli indirizzi del PPR), in quanto “Le esigenze di ricostituzione di un'identità della connotazione del territorio attraverso le configurazioni architettoniche, urbanistiche e dello spazio verde, riconducono ai temi del linguaggio (tecnico culturale) e alle diverse discipline che l'uomo utilizza per dar corpo alle proprie necessità insediative. .... La pianificazione paesaggistica deve garantire la tutela delle componenti strutturali della memoria storica. Obiettivo conseguente è, dopo la tutela “della memoria, la disciplina “dei nuovi interventi che devono conferire, come è avvenuto per il passato, nuova “qualità progettuale al territorio, su ordini e limiti e metodologie di intervento confermativi della memoria storica”.

Per quanto riguarda gli insediamenti e le sedi antropiche detta i seguenti specifici indirizzi:

**a) centri storici.**

Il PPR prevede nel fascicolo di indirizzi che “... la tutela della memoria storica si esercita per ogni singolo centro o nucleo (storico) in relazione alla perimetrazione dell'ambito interessato dal tessuto insediativo antico (strutture edilizie, verde, spazi privati e civici ecc.) valutati come insieme e contesto unitario. Per la tutela del singolo bene tale contesto costituisce elemento obbligato di analisi, riferimento e giudizio. Sono ammessi di regola gli interventi non distruttivi del bene e dei suoi elementi, nel rispetto dei caratteri formali e delle tecniche costruttive tradizionali (tipologia, materiali e dettagli costruttivi equivalenti a quelli del nucleo originario) allo scopo essenziale di non alterare l'equilibrio del complesso e la sua struttura. Le integrazioni funzionali, finalizzate al completamento o al recupero, sono da verificare in riferimento alla ammissibilità dell'intervento con il carattere del tessuto edilizio d'insieme e la tipologia dell'edificio. La destinazione d'uso è opportuno che risulti coerente con gli elementi tipologici, formali e strutturali del singolo organismo edilizio, valutato in relazione alla prevalenza dell'interesse storico...”. Al fine di perseguire gli indirizzi delineati dal PPR, il Piano delle Regole analizza le caratteristiche dei singoli edifici dei nuclei storici e ne individua le modalità di tutela.

**b) Elementi di frangia**

Il PPR dedica particolare attenzione ai temi di frangia urbana. In primo luogo esso fornisce la definizione di tali ambiti distinguendoli da quelli di periferia.

In particolare “Il concetto di frangia è ben distinto da quello di periferia con cui tende tuttavia a confondersi nell'uso corrente: la frangia, infatti, individua ed occupa un luogo fisico definibile in rapporto al contesto; la periferia è uno stato territoriale generalizzato, sono i luoghi lontani dal centro e in una condizione subalterna ad esso. La periferizzazione resta uno stato di degrado ..... Lo stato caratteristico della frangia, invece, per la prevalenza degli elementi urbani recenti non correlati formalmente ed il frequente disuso del territorio agricolo, è dato proprio dalla mancata risoluzione di tale saldatura e dalla commistione (e sfrangiatura, appunto) di elementi in contrasto. La diffusa instabilità del limite di frangia, proietta inoltre e riflette uno stato permanente di crisi del territorio”.

Per questo motivo “ *Il primo obiettivo paesaggistico in un tessuto di frangia urbana è dunque il recupero dell'identità (fisica, culturale, visiva) della matrice territoriale..... La lettura della tessitura del territorio agricolo e degli spazi aperti, contestuale a quella delle regole di organizzazione del tessuto urbano, permette di proporre nuove forme di dialogo e integrazione tra città e campagna. In questa operazione viene ad assumere un ruolo rilevante il riconoscimento di quelle “permanenze “che ancora possono costituire sia segni e simboli dell'identità locale che elementi strutturanti il progetto di riqualificazione paesaggistica ed ambientale. Si considerino in tal senso anche i “frammenti” appartenenti alle diverse organizzazioni territoriali storiche, che assurgono ora, nel nuovo contesto, a simboli delle precedenti fasi di insediamento”.*

Localmente questo tema trova specifici elementi di riflessione rispetto alle frange urbane presenti lungo la SS35, ma anche nell'insediamento attestato sulla SP28, in cui alcuni elementi di frangia attendono di essere risolti.

### **c) Elementi del verde**

Le linee di indirizzo del PPR individuano specifici elementi da sottoporre a tutela. In particolare:

- a) parchi, riserve e giardini storici, intesi come organismi unitari autonomi e come pertinenza degli edifici antichi a tipologia urbana o rurale, anche scomparsi;*
- b) spazi verdi attrezzati, giardini e boschi urbani o periurbani di origine storica, di costituzione recente o di nuovo impianto;*
- c) alberature stradali urbane (vie, piazze o altri spazi urbani) o extraurbane (viabilità autostradale e Anas, Provincia ecc.);*
- d) complessi arborei o arbustivi considerati nel loro insieme o come esemplari isolati, comunque inseriti in un contesto insediativo o di paesaggio antropizzato;*
- e) recinzioni con uso prevalente di siepi o elementi di verde”.*

Per gli *elementi del verde* il PPR detta i seguenti obiettivi di tutela:

*“I beni definiti dalla categoria a), indipendentemente dal titolo attuale di proprietà, dal soggetto gestore (privato/pubblico) o dallo stato di frazionamento del bene, sono da considerare documenti della memoria storica. Devono pertanto essere individuati e valutati come unità organiche nei limiti massimi della propria estensione storica, verificando, rispetto ad essa, la coerenza di ogni attuale diversa forma di utilizzazione dell'organismo originario e la compatibilità del nuovo assetto con la tutela di tale memoria. La verifica costituisce indicazione utile per l'eventuale imposizione di vincolo ai sensi del D.Lgs. 42/2004 o la previsione di piano paesistico di dettaglio. Sarà compito dei piani urbanistici e territoriali individuare le azioni e i progetti atti a tutelare i diversi tipi di presenze e strutture verdi caratterizzanti il paesaggio, urbano ed extraurbano, e a garantirne la messa a sistema nel disegno del verde locale e territoriale anche in attuazione di quanto previsto dall'art. 24 della Normativa del PPR”.*

Ulteriormente il richiamato art. 24 del PPR (Rete Verde Regionale), al comma 7 recita che *“I comuni partecipano all'attuazione della rete verde regionale con la definizione del sistema del verde comunale nei propri P.G.T. e, in particolare, tramite l'individuazione dei corridoi ecologici e di un sistema organico del verde di connessione tra territorio rurale ed edificato, di cui all'articolo 9 comma 1 della L.r. 12/2005, coerenti con le priorità, di cui al precedente comma 3, indicate dalla pianificazione regionale e dai P.T.C. di parchi e province”.*

### 8.3 IL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE

Il PTCP (Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale) è lo strumento di pianificazione che definisce gli obiettivi generali relativi all'assetto e alla tutela del territorio provinciale, indirizza la programmazione socio-economica della Provincia, raccorda le politiche settoriali di competenza provinciale e indirizza e coordina la pianificazione urbanistica comunale. Esso inoltre costituisce un atto dotato di valenza paesistica.

Il vigente Piano Territoriale della Provincia di Como è stato approvato nel 2006 ai sensi della L.R. 12/2005.

Il PTCP delinea il quadro conoscitivo del territorio provinciale, gli indirizzi e gli elementi di coordinamento nei confronti dei comuni, e infine individua le previsioni con efficacia prescrittiva e prevalente sulla pianificazione comunale.

Gli aspetti di indirizzo e di coordinamento del PTCP nei confronti della pianificazione comunale riguardano principalmente le seguenti tematiche:

- la localizzazione delle strutture di interesse sovracomunale;
- l'attuazione della rete ecologica come definita nel PTCP;
- l'attuazione dei criteri per l'inserimento ambientale e paesaggistico delle infrastrutture per la mobilità di rilevanza provinciale e regionale e dei corridoi tecnologici ove realizzare le infrastrutture a rete di interesse sovracomunale individuate dal PTCP;
- l'attuazione e l'articolazione degli indirizzi di tutela paesaggistica definiti dal PTCP

Tra le previsioni con efficacia prescrittiva assumono particolare rilievo per la pianificazione comunale:

- le previsioni in materia di tutela dei beni ambientali e paesaggistici;
- l'indicazione della localizzazione delle infrastrutture riguardanti il sistema della mobilità alla scala della pianificazione provinciale, qualora detta localizzazione sia sufficientemente puntuale;
- l'individuazione degli ambiti destinati all'attività agricola.

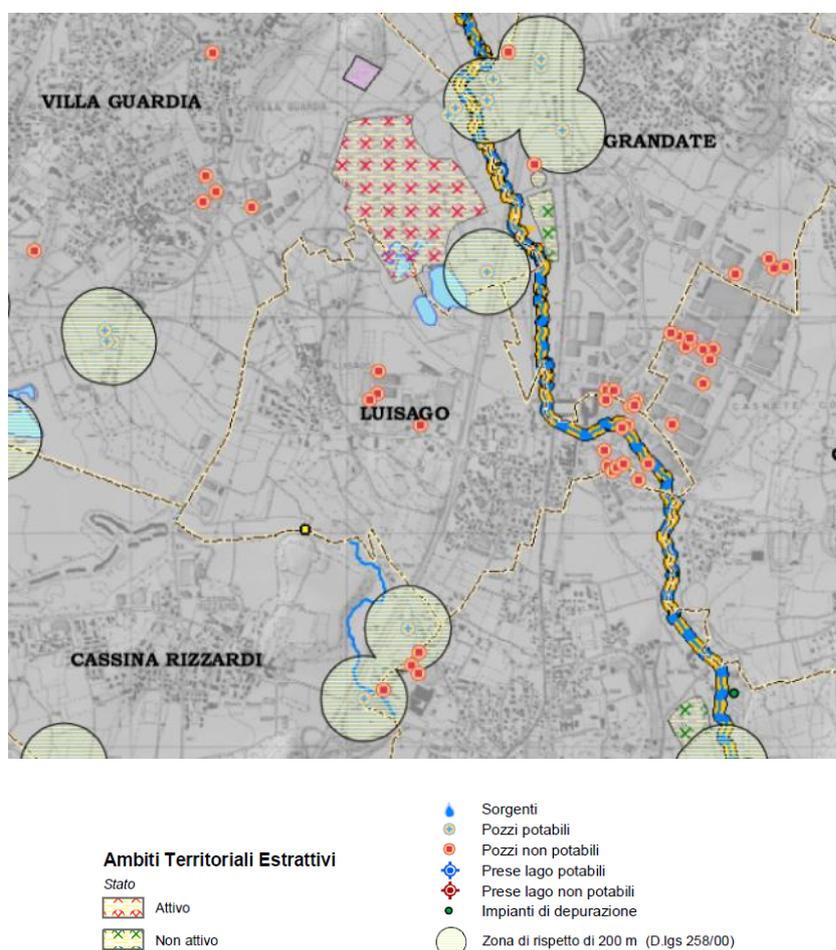
Tra le procedure per l'approvazione degli atti costituenti il PGT è prevista la valutazione positiva da parte della Provincia in merito alla compatibilità del Documento di Piano con il PTCP. Ne deriva che il PTCP è lo strumento di pianificazione sovraordinato di maggior rilievo ai fini della formazione PGT.

Il rapporto del PGT nei confronti del PTCP non è comunque di mera subordinazione, in quanto il Documento di Piano può proporre modifiche e integrazioni allo strumento provinciale nella fase di acquisizione del parere di compatibilità.

Nel seguito si ripercorrono sinteticamente le principali indicazioni del PTCP della Provincia di Como aventi ricadute dirette sulla pianificazione del territorio di Luisago.

### 8.3.1 - QUADRO RICOGNITIVO E CONOSCITIVO DEL PTCP

Nella **tavola A.1 – Difesa del suolo del PTCP** vengono individuate le principali criticità idrogeologiche del territorio. In realtà le principali criticità riscontrate, relative agli ambiti di escavazione, sono ormai anacronistiche in quanto superate dallo stato di fatto (l'attività di escavazione infatti non è più attiva).



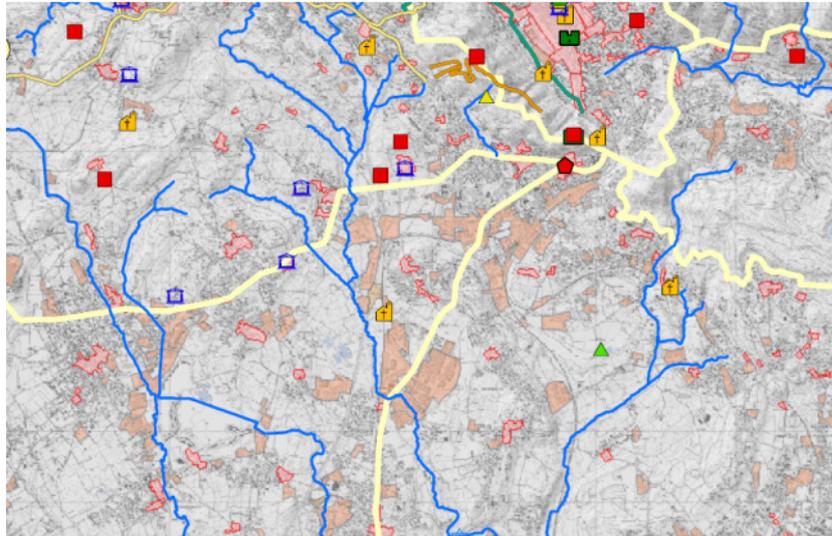
Stralcio di tavola A.1.c del PTCP - Difesa del suolo (scala 1:25.000)

Tutti gli elementi indicati dal PTCP sono stati oggetto di ulteriore specificazione e approfondimento nello studio della componente geologica, svolto dal dott.geol. Castiglioni e allegato al PGT. Si registra quindi la coerenza esterna con il quadro conoscitivo comunale.

Nella **tavola A.2 - Il paesaggio (scala 1:75.000) del PTCP** non vengono evidenziati elementi di interesse paesaggistico oltre ai nuclei storici di Luisago e Portichetto e agli elementi del sistema idrico superficiale soggetti a vincolo (Torrente Seveso e Roggia Livescia). Vengono poi individuati, quali elementi detrattori del paesaggio, l'ambito produttivo attestato sulla SS35 e quello limitrofo all'abitato di Luisago.

Deve essere sottolineato che il PTCP inserisce il territorio comunale all'interno di due distinte unità di paesaggio. La porzione ad ovest della SS35 è inserita nell'unità di paesaggio 25, dell'Olgiatese e della Pineta di Appiano Gentile. La porzione a est della SS35 è invece inserita nell'unità di paesaggio n° 26, della Collina Canturina e della media valle del Lambro. Ovviamente

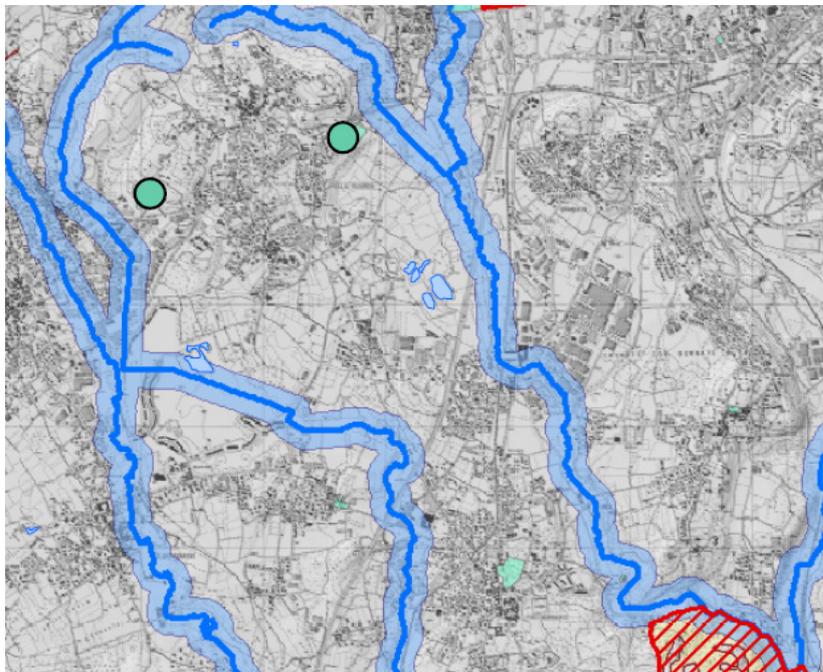
tale bipartizione del territorio comunale deriva dalla natura di pianificazione a grande scala operata dal PTCP, mentre essa non corrisponde ad una reale bipartizione locale dei caratteri del territorio comunale.



Stralcio della tavola A.2 - *Il paesaggio* (scala 1:75.000) del PTCP

Non essendo presenti aree protette sul territorio comunale la tavola 3 del PTCP non ha rilievo per la pianificazione di Luisago.

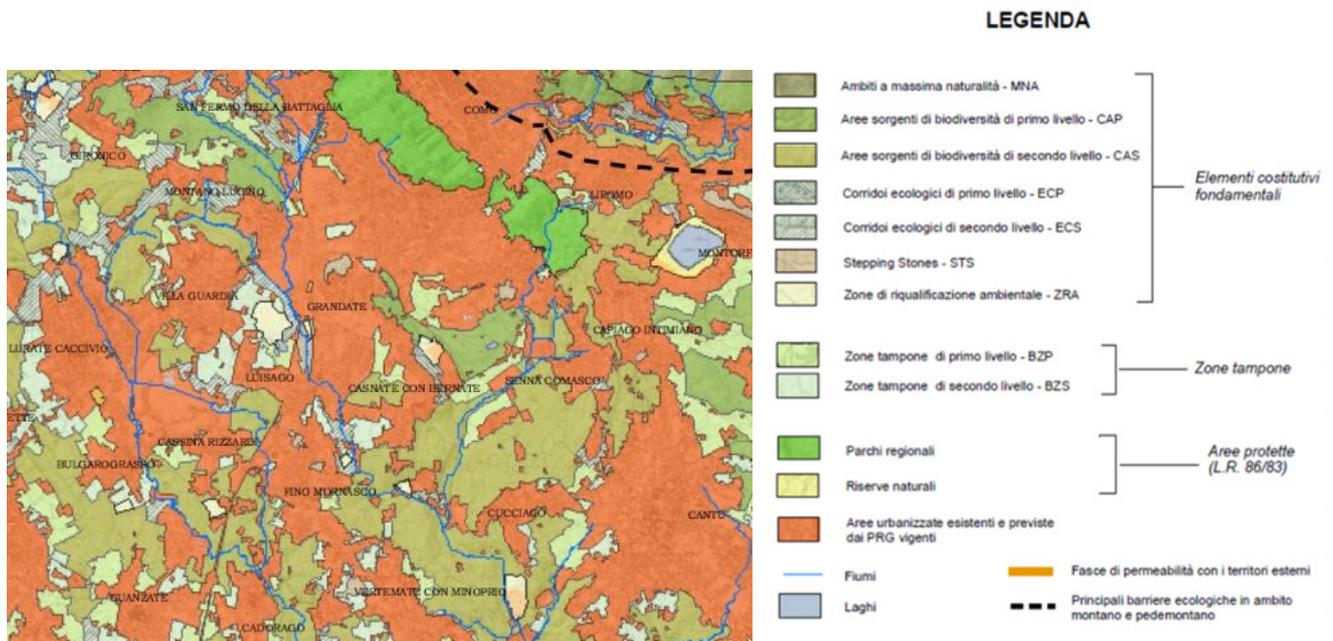
La tavola A.9 del PTCP riepiloga anche i vincoli paesistico ambientali presenti sul territorio. Per Luisago si registra unicamente il vincolo paesistico del Seveso e della Roggia Livescia già evidenziati dalla tavola A.2 del paesaggio.



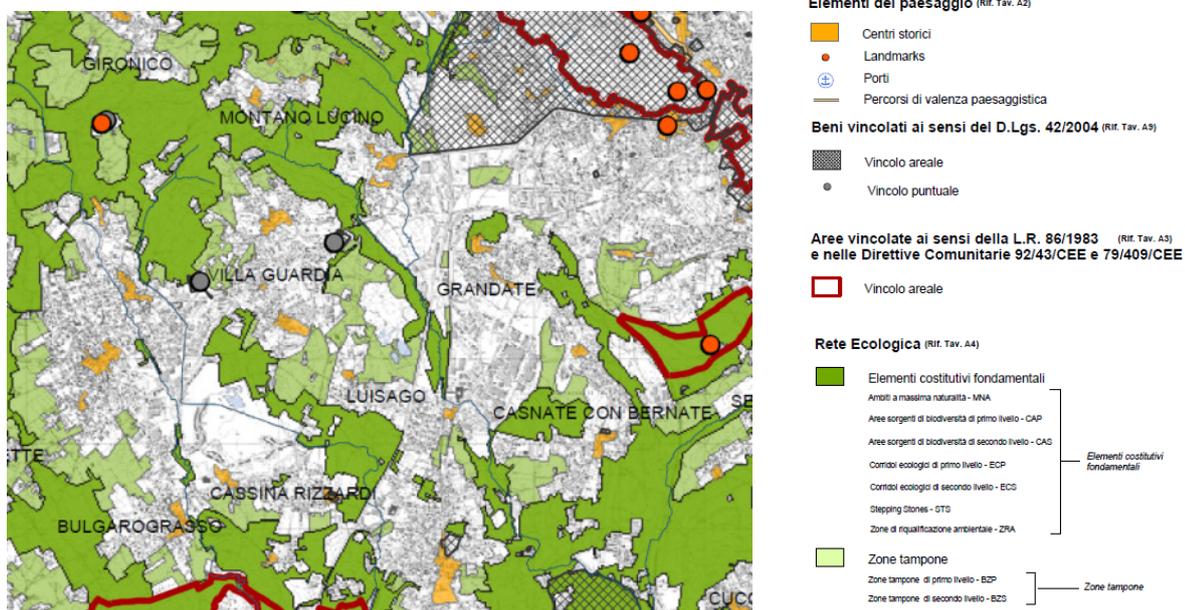
Stralcio della tavola A.9- *Il sistema paesistico ambientale* (scala 1:75.000) del PTCP

### 8.3.2 - LA RETE ECOLOGICA PROVINCIALE (REP) DEL PTCP

Uno degli elementi di maggiore importanza per la pianificazione comunale di Luisago è costituito dall'individuazione degli elementi della rete ecologica provinciale operata dalla tavola A.4 - *La Rete Ecologica* (scala 1:75.000) – del PTCP.



Stralcio di tavola A.4 - La Rete Ecologica (scala 1:75.000)



Stralcio di tavola A.10 – Il sistema del verde (scala 1:75.000)

Nel territorio comunale la rete ecologica provinciale viene fatta corrispondere di fatto a tutte le porzioni a destinazione funzionale extraurbana. La lettura della cartografia del PTCP permette di leggere i caratteri densi della conurbazione lineare della SS35, che senza soluzione di continuità interessa tutta la direttrice presente sul territorio comunale.

Durante l'attività di redazione del PGT è stata svolta un'attività di raccordo con il Settore Pianificazione della Provincia di Como che ha permesso di riverificare la reale estensione delle aree urbane individuate dal PRG vigente, con parziale rettifica del perimetro della rete ecologica indicata dal PTCP.

A Luisago sono stati individuati i seguenti elementi costitutivi della rete ecologica:

- **sorgenti di biodiversità di secondo livello** (punto 2 comma 7 art. 11 delle NTA del PTCP), individuate nelle aree agricole a sud della Sp28 e .....*comprendenti aree generalmente di ampia estensione caratterizzate da medi livelli di biodiversità, le quali fungono da nuclei secondari di diffusione delle popolazioni di organismi viventi, destinate ad essere tutelate con attenzione, attraverso corrette strategie di conservazione degli ecosistemi e del paesaggio e l'eventuale istituzione od ampliamento di aree protette;*
- **corridoi ecologici di secondo livello** (punto 3 comma 7 art. 11 delle NTA del PTCP), individuate lungo parte dei corsi del Seveso e della Roggia Livescia e .... *comprendenti aree con struttura generalmente lineare, le quali connettono geograficamente e funzionalmente le sorgenti di biodiversità consentendo il mantenimento dei flussi riproduttivi tra le popolazioni di organismi viventi, meritevoli di tutela con la massima attenzione, attraverso corrette strategie di conservazione degli ecosistemi e del paesaggio e l'eventuale istituzione od ampliamento di aree protette;*
- elementi areali di appoggio alla rete ecologica ("**stepping stones**") (punto 4 comma 7 art. 11 delle NTA del PTCP), individuati in due aree di margine del sistema autostradale, ad est della A9 e .... *comprendenti aree di modesta estensione, le quali fungono da supporto funzionale alla rete ecologica in assenza di corridoi ecologici continui, meritevoli di tutela con attenzione, attraverso corrette strategie di conservazione degli ecosistemi e del paesaggio;*

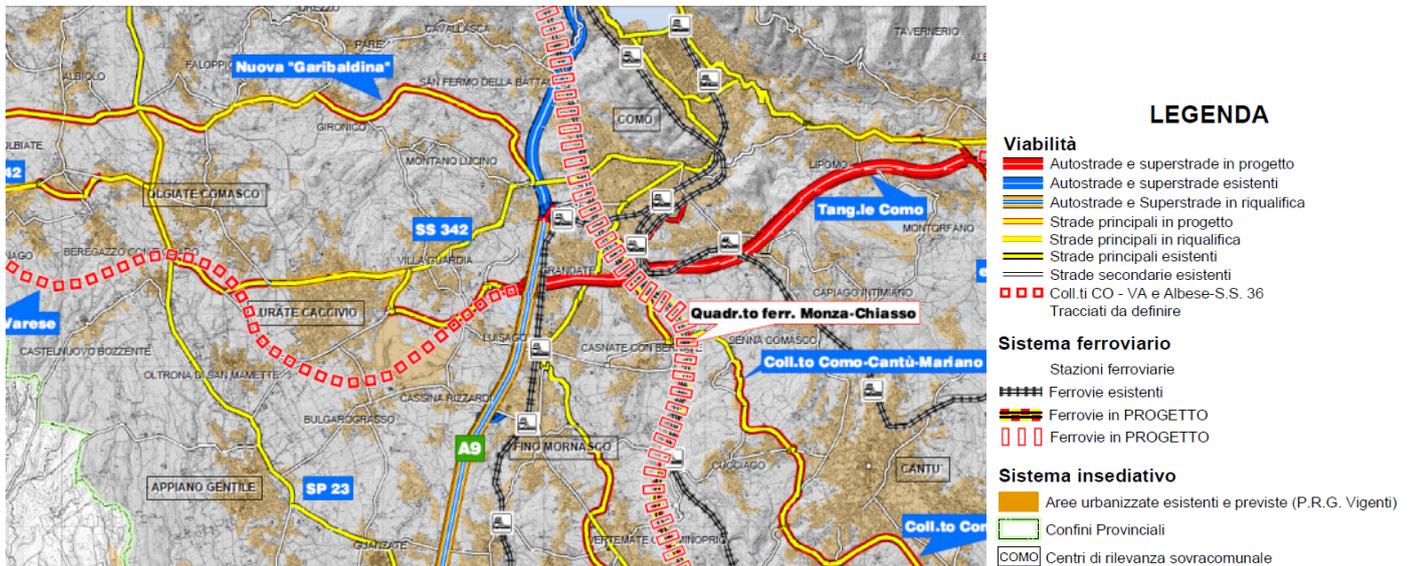
Sono poi individuate anche alcune zone tampone, che il PTC individua "*..con funzioni di preservazione e salvaguardia della rete ecologica provinciale, nonché di cerniera ecologica e paesaggistica con i contesti insediativi, a loro volta suddivise in:*

- **zone tampone di primo livello** (punto 1 comma 8 art. 11 delle NTA del PTCP), sostanzialmente corrispondenti a tutte le aree agricole o boschive poste a nord del cavo Fontanino e ....*comprendenti aree con funzione cuscinetto caratterizzate dalla presenza di ecomosaici aperti e mediamente diversificati, da gestire con attenzione prioritaria nei confronti delle problematiche legate all'economia agricola e al paesaggio, in aderenza ai principi dello sviluppo sostenibile;*
- **zone tampone di secondo livello** (punto 2 comma 8 art. 11 delle NTA del PTCP), sostanzialmente corrispondenti a tutte le aree agricole o boschive poste a nord del cavo Fontanino e ...*comprendenti aree con funzione cuscinetto caratterizzate dalla presenza di ecomosaici aperti e poco diversificati, da gestire con attenzione*

prioritaria nei confronti delle problematiche legate all'economia agricola e al consumo di suolo, in aderenza ai principi dello sviluppo sostenibile.

Le indicazioni normative prescritte dal PTCP sono recepite dalla normativa attuativa del PGT (nel Piano delle regole).

### 8.3.3 - IL SISTEMA INFRASTRUTTURALE DEL PTCP



Stralcio della tavola B.3.1 del PTCP – Viabilità e sistema ferroviario

Il PTCP delinea gli scenari di assetto infrastrutturale della provincia e dell'area metropolitana. Alcuni degli elementi di progetto che interessano Luisago sono stati nel frattempo realizzati, come ad esempio la realizzazione della terza corsia della A9. Anche il progetto esecutivo della tangenziale sud di Como (Pedemontana) è stato completato e sono già in corso alcuni interventi propedeutici alla realizzazione dell'asta.

Altri elementi (che comunque non interessano direttamente il territorio di Luisago) sono ancora allo stato di ipotesi di scenario, come lo spostamento più a sud della barriera di Grandate o il completamento del quadrilatero ferroviario nella tratta Monza Chiasso.

### 8.3.4 - SINTESI DELLE INDICAZIONI DI PIANO DEL PTCP

IL PTCP sintetizza i propri scenari di progetto in due tavole, relative all'intera provincia (tavola C1) e all'area urbana di Como (C2) in cui viene ricompreso, a tal fine, anche Luisago.

Sulla tavola C2 del PTCP oltre al dettaglio delle previsioni viabilistiche già citate (terza corsia A9 e tracciato della tangenziale sud di Como nel quadro degli interventi della Pedemontana Lombarda) viene individuata anche l'area del progetto di interesse sovracomunale della Cittadella dello Sport e della Cultura che coinvolge una porzione del territorio comunale al confine con Villaguardia, laddove oggi già insiste una struttura sportiva (golf).

Ai sensi dell'art. 35 delle NTA del PTCP, i progetti di rilevanza sovracomunale individuati dal PTCP sono "...da recepirsi negli strumenti urbanistici comunali e intercomunali, che provvedono a definire l'esatta perimetrazione degli ambiti interessati dagli interventi compresa la normativa delle funzioni da insediare...".

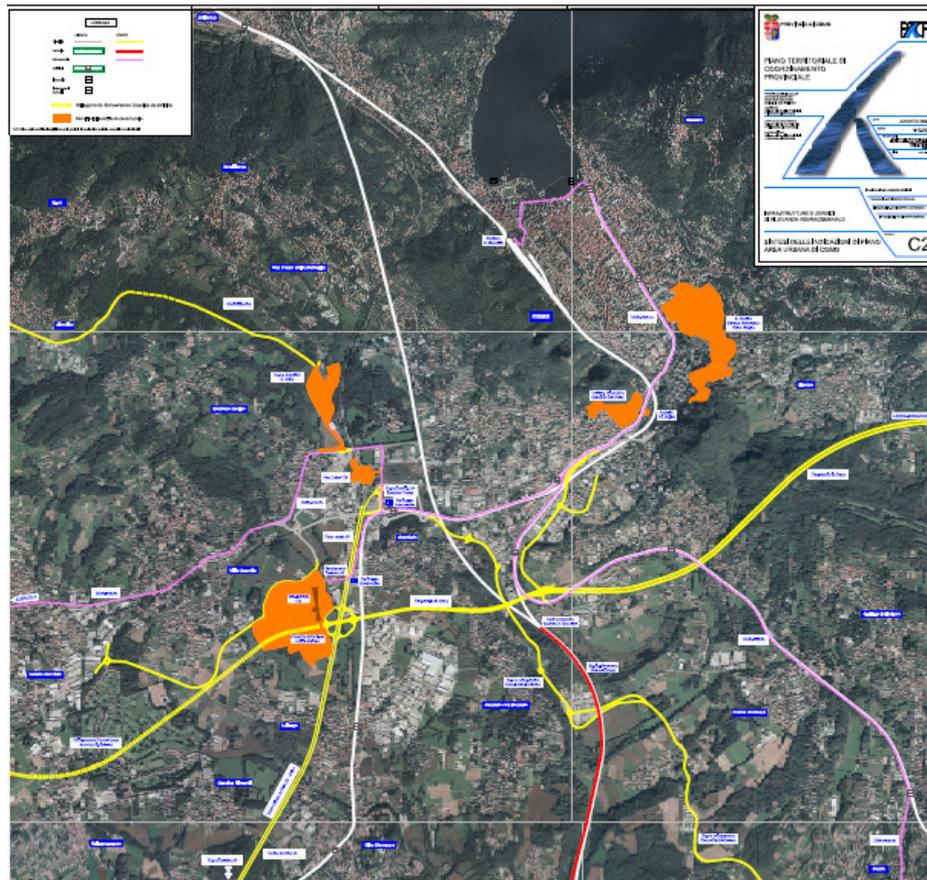


Tavola C.2 – Sintesi delle indicazioni di piano – Area urbana di Como (scala 1:10.000)



Stralcio della tavola C.2 del PTCP – Sintesi delle indicazioni di piano – Area urbana di Como (scala 1:10.000)

## 8.4 IL QUADRO DI RIFERIMENTO DELLA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA

Il PGT individua cartograficamente (tavola A.1. del Documento di Piano) sul territorio comunale tutte le indicazioni specificamente riferibili a Luisago.

Tali indicazioni grafiche costituiranno un riferimento per la verifica di coerenza esterna del PGT. Alcune di esse potranno anche essere sottoposte a modifiche nello spirito di maggior definizione proprio degli atti subordinati.

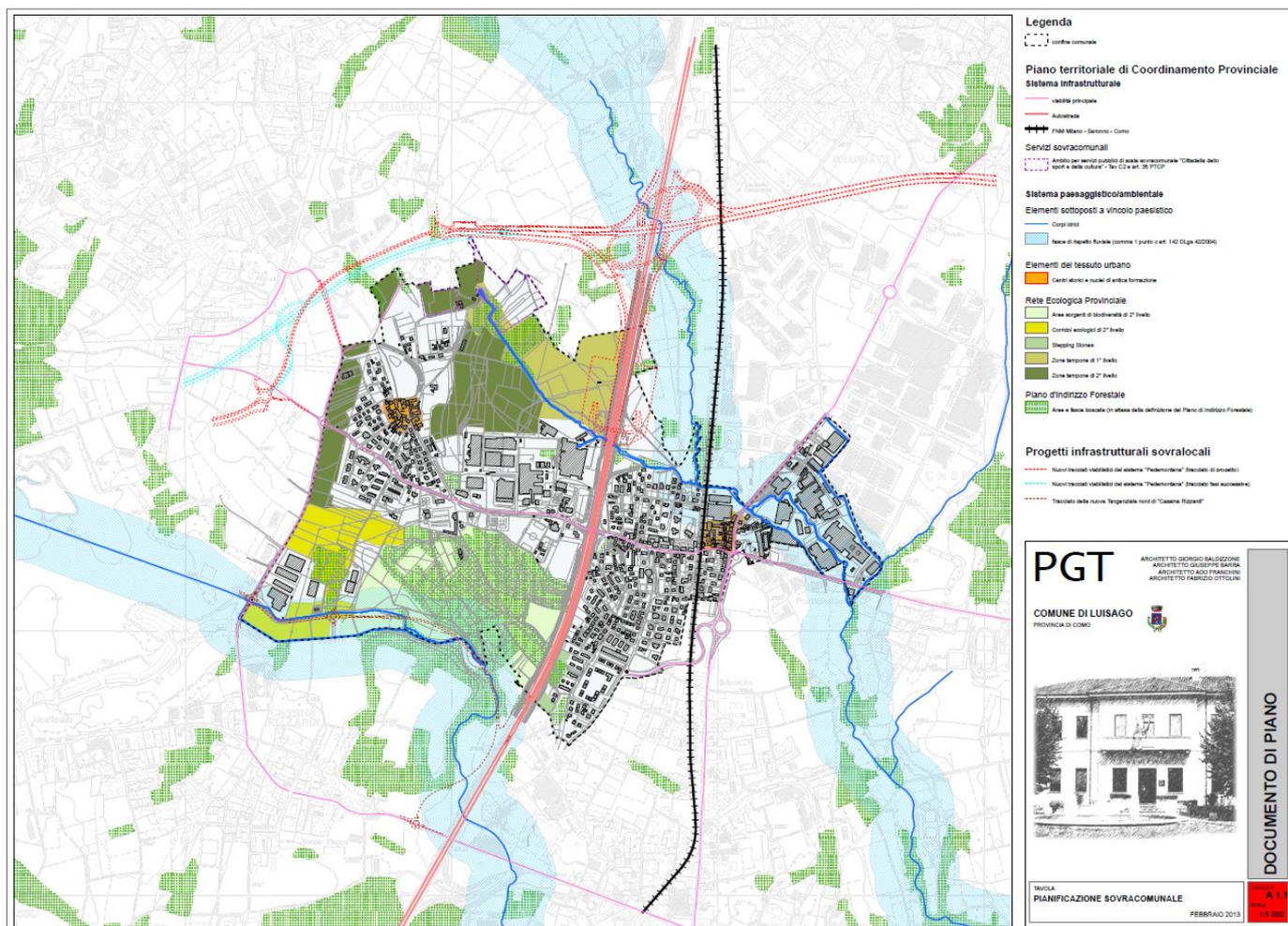


Tavola A.1.1 del Documento di Piano – Pianificazione sovracomunale

## 9 - LA PIANIFICAZIONE URBANISTICA LOCALE

### 9.1 - LA PIANIFICAZIONE URBANISTICA DEI COMUNI CONFINANTI

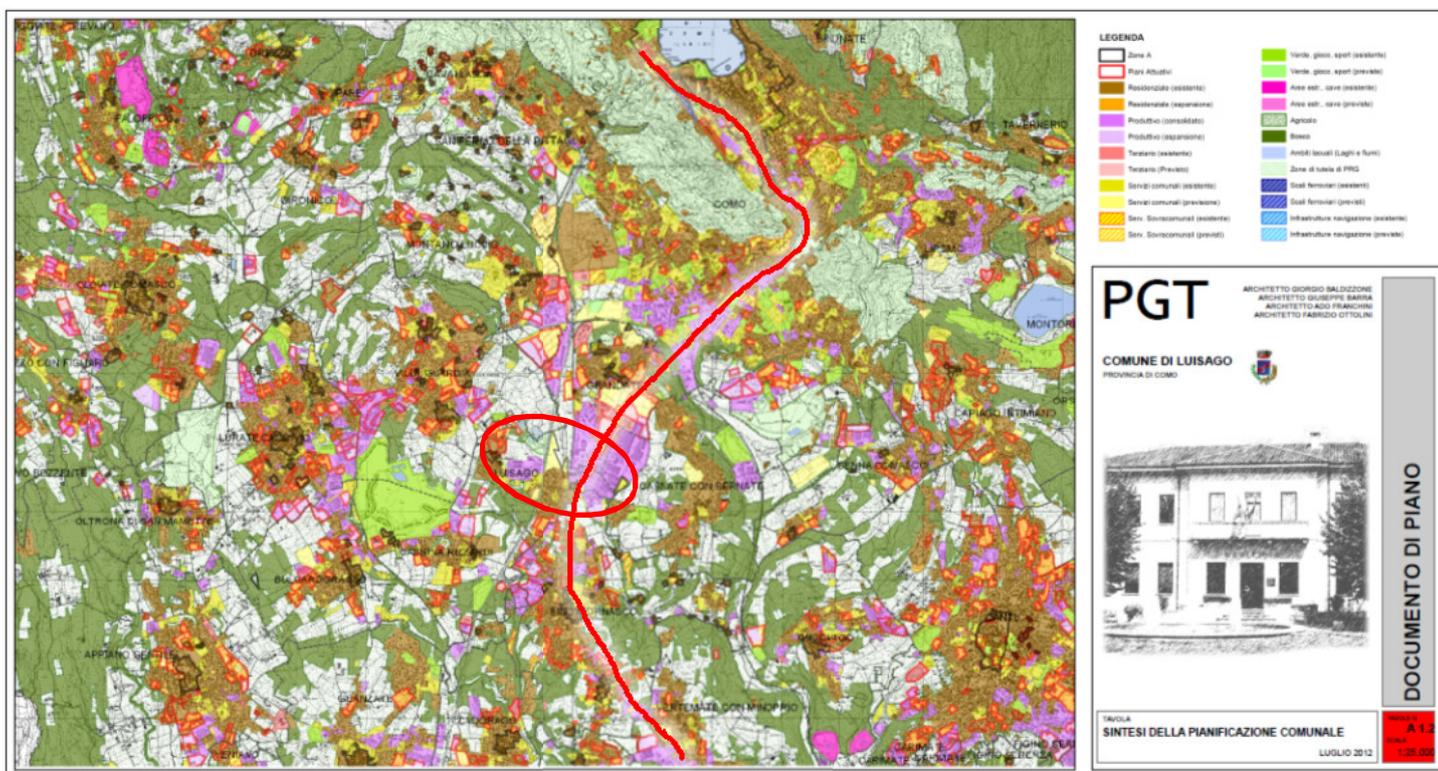


Tavola A.2.1 del DdP – sintesi della pianificazione comunale del contesto di riferimento con evidenziazione della ex SS35 e dell’urbanizzato di Luisago

Con l’ausilio del mosaico delle previsioni confinanti prodotto dalla Provincia di Como si è predisposta la carta di sintesi della pianificazione comunale nell’areale di Luisago.

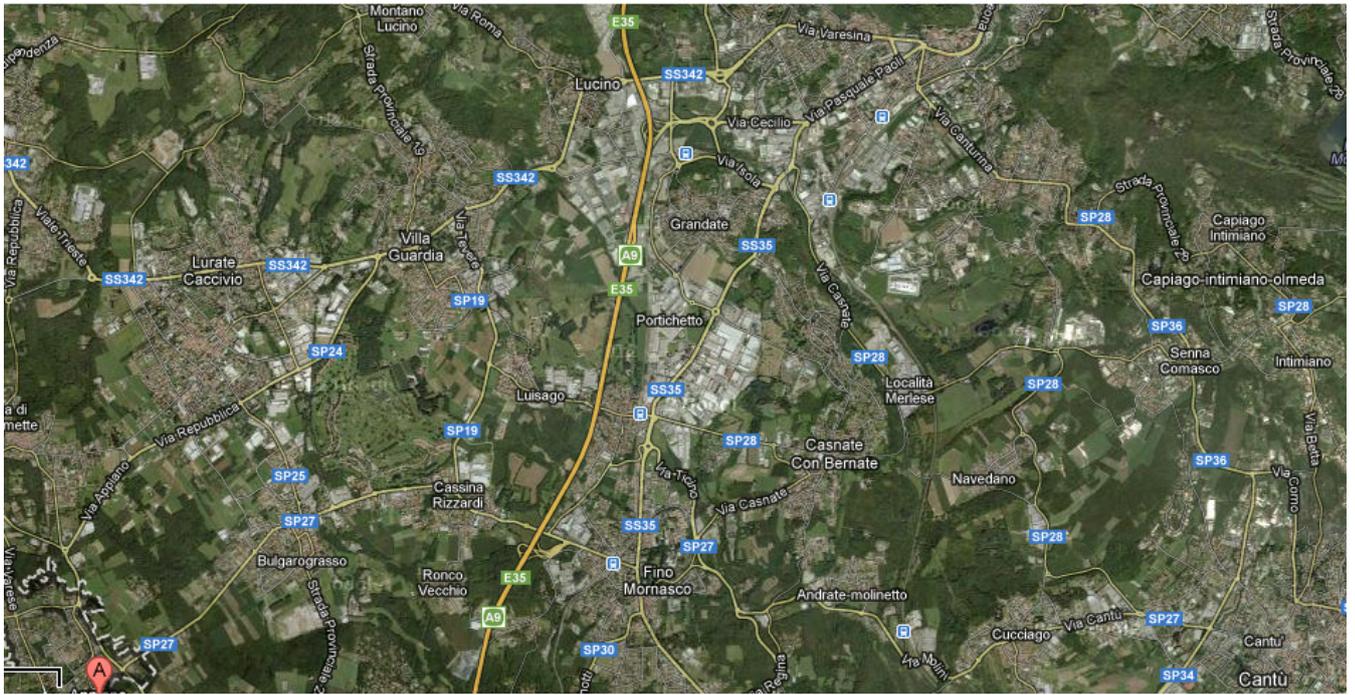
Essa rappresenta sinteticamente le indicazioni contenute nelle tavole di azionamento dei PRG o nelle tavole di previsione di piano dei PGT, nonché dei vincoli riportati sulle stesse cartografie.

Dalla lettura della cartografia si desumono le indicazioni già emerse nel corso dell’analisi, sia in merito ai caratteri intensi dello sviluppo urbano locale, spesso di tipo frammentato e senza un progetto territoriale d’area vasta definito, sia in merito alle linee di criticità e fragilità potenziale del territorio ancora libero dall’edificazione.

Si pongono all’attenzione, a tal proposito, le linee di conurbazione presenti lungo le principali direttrici viarie, quali la SS35 (direttrice Como - Milano), la SS 342 (direttrice Como-Varese con la grande conurbazione commerciale posta all’altezza dello svincolo autostradale di Como Sud, direttamente accessibile dalla Svizzera) e la Como Cantù.

Con caratteri meno densi si presenta il quadrante ovest, verso il sistema ambientale di Appiano Gentile.

La carta di sintesi della pianificazione comunale delinea elementi di uno scenario territoriale non ancora completo, in quanto una serie di aree a destinazione urbana contenute negli strumenti urbanistici comunali non hanno ancora trovato attuazione, come si desume dal confronto con la vista da satellite dell’area.



Condizione attuale dello stato di urbanizzazione dell'areale territoriale di Luisago

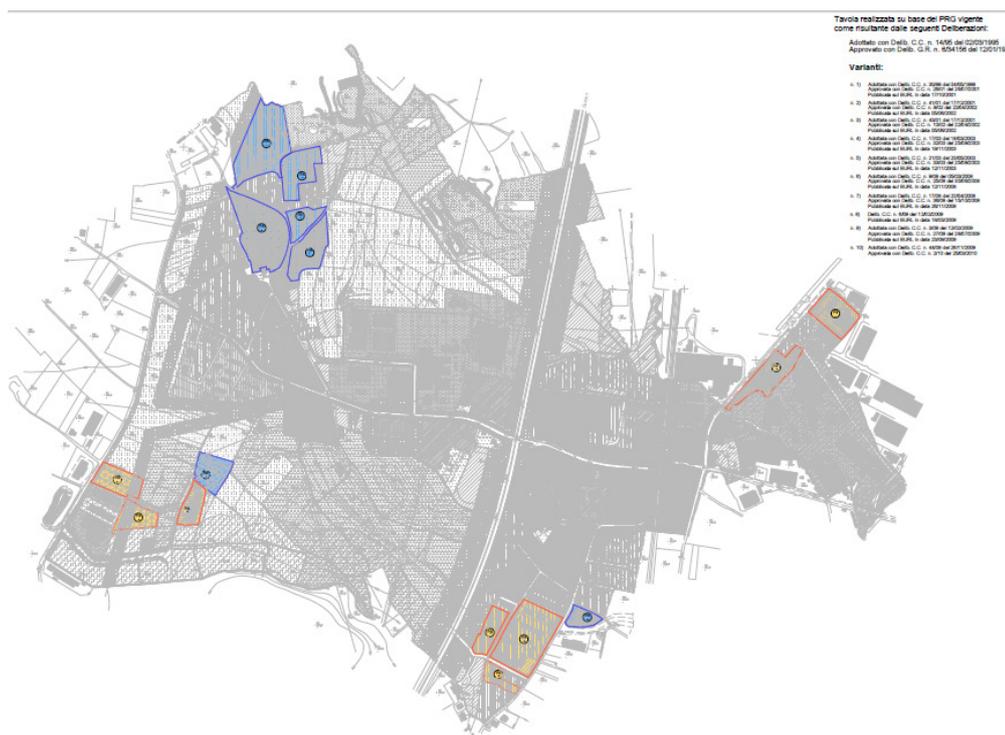
## 9.2 LA PIANIFICAZIONE URBANISTICA DEL COMUNE

Il PRG previgente è stato approvato nel 1998 (DGR 6/34156 del 12/01/1998).

Successivamente sono state poi approvate 9 varianti parziali semplificate ai sensi della LR 23/97 e una variante di rettifica ai sensi dell'art. 25 comma 8 quinquies della LR 12/05.

Ulteriore piani attuativi sono stati approvati in variante (semplificata o in regime di PII) al PRG.

La tavola A.2.4 del DdP riporta la sintesi delle previsioni del PRG previgente, con indicazione in calce dello stato di attuazione relativo ai comparti soggetti a pianificazione attuativa.



Stralcio della tavola A.1.4 del Documento di Piano, con indicazione in azzurro dei Piani attuativi non attuati e in arancio di quelli attuati.

La capacità insediativa stimata con la variante di PRG del 1999 era di 3.993 abitanti. Con l'ultima variante del 2003 questa quantità si è elevata a 4.078 abitanti.

Durante i 14 anni di vigenza del PRG la popolazione reale è invece passata dai 2.246 abitanti di partenza agli 2.739 abitanti attuali (+ 17,99%), largamente inferiore (-43%) a quella stimata come carico teorico insediabile.

Questa discrasia tra dato teorico stimato e dato reale registrato ha imposto al PRG un forte sovradimensionamento delle aree a destinazione pubblica (standard), complessivamente pari a 328.873 mq (dato ultima variante 2003) comprensive di quelle disegnate sulla tavola di azionamento e di quelle da reperire in sede di pianificazione attuativa.

La dotazione procapite teorica di aree per servizi pubblici che ne deriva è pari a 80,64 mq/ab.

Le quantificazioni sopra descritte sono il frutto dell'applicazione della normativa previgente (L.R.51/75) che sul tema era grandemente scollegata dai termini reali di sviluppo del territorio.

L'effetto del sovradimensionamento teorico degli abitanti insediabili e di quello conseguente delle aree per servizi pubblici hanno comportato, qui come altrove, una generalizzata non attuazione delle previsioni di piano in materia di servizi pubblici.

La gran parte delle previsioni per aree pubbliche (standard) del PRG non ha infatti trovato attuazione, come tipicamente riscontrabile nella gran parte dei piani dell'ultimo periodo di vigenza della LR 51/75, sia per mancanza di risorse disponibili sia per la generale sovrastima dei fabbisogni.

Dal punto di vista delle ipotesi di progetto viario è stato realizzato il collegamento tra la via IV Novembre e la SS35 con sovrappasso della ferrovia. Non è invece stato realizzato il sistema viario a nord di Luisago, su cui avrebbero dovuto gravitare tutti gli interventi residenziali programmati a nord del nucleo antico di Luisago e anche la struttura del golf posta nell'ex area cava (a confine con Villaguardia). E' da sottolineare come tale sistema viario si presentava come estremamente complesso ed oneroso, con ingenti opere in rilevato.

Il confronto tra ipotesi insediative del PRG e stato di attuazione alla data di redazione del PGT è di seguito sinteticamente descritto:

- gli interventi residenziali ammessi in intervento diretto hanno trovato pressoché completa attuazione. Le residue aree libere non soggette a Piano Attuativo hanno infatti ormai carattere prevalentemente residuale;
- gli insediamenti residenziali soggetti a pianificazione attuativa previsti a Portichetto hanno trovato completa attuazione;
- gli insediamenti residenziali soggetti a pianificazione attuativa (anche piani di recupero in zona A) previsti a nord del nucleo storico di Luisago non hanno trovato attuazione per effetto dell'eccessiva difficoltà ed onerosità di realizzazione del sistema viario connesso;
- le previsioni di insediamenti produttivi in PA, tutte localizzate all'estremo confine sud/ovest con Cassina, hanno trovato quasi completa attuazione, ad eccezione di un comparto (PA7);
- i piani attuativi commerciali localizzati sulla SS35 (PA10 e PII1) hanno trovato completa attuazione, mentre l'unico piano commerciale non direttamente connesso a tale asta (PA13) non ha trovato attuazione.

Nelle tabelle seguenti viene analiticamente descritto lo stato di attuazione delle aree soggette a pianificazione attuativa, utile a valutare le eventuali previsioni non attuate che saranno riconfermate dal PGT.

## PA RESIDENZIALI

Zona di PRG		Sup territoriale	Vol max ammesso	Vol attuato	Vol non attuato
PA1	C2	24.050,00 mq	16.835,00 mc		16.835,00 mc
PA2	C2	11.307,00 mq	7.914,90 mc		7.914,90 mc
PA3	C2	5.730,00 mq	4.011,00 mc		4.011,00 mc
PA11	C1	6.935,00 mq	6.935,00 mc	6.935,00 mc	
PA12	C1	23.700,00 mq	23.700,00 mc	23.700,00 mc	
PA14	C2	4.108,00 mq	2.875,60 mc	2.875,60 mc	
<b>TOTALE</b>			mc	<b>33.510,60 mc</b>	<b>28.760,90 mc</b>

**STATO DI ATTUAZIONE STRUMENTO URBANISTICO 33.510,60 / 62.271,50 = 53,81 %**

## PA PRODUTTIVI

Zona di PRG	Sup territoriale	Sup territoriale attuata	Sup territoriale non attuata	di cui	S.l.p ammessa	S.l.p attuata
PA6 D2	8.816,00 mq	8.816,00 mq			5.329,00 mq	3.649,00 mq
PA7 D2	8.100,00 mq		8.100,00 mq			
PA8 D2	7.219,00 mq	7.219,00 mq			2.834,00 mq	2033,00 mq
PA9 D2R	6.060,00 mq	6.060,00 mq			3.636,00 mq	3.636,00 mq
<b>TOTALE</b>	<b>30.195,00 mq</b>	<b>22.095,00 mq</b>	<b>8.100,00 mq</b>		<b>11.799,00 mq</b>	<b>9.318,00 mq</b>

## STATO DI ATTUAZIONE

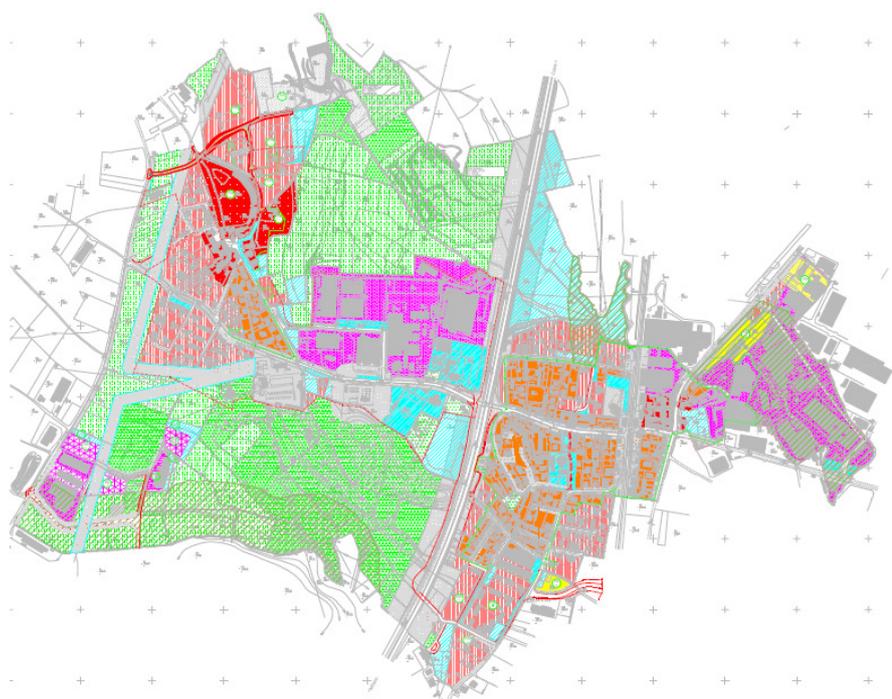
STRUMENTO URBANISTICO 22.095,00 mq/m 30.195,00 = 73,17 %

## PA TERZIARIO/COMMERCIALI

Zona di PRG	Sup territoriale	Sup territoriale attuata	Sup territoriale non attuata	di cui	S.l.p ammessa	S.l.p attuata
PA10 D3	12.158,00 mq	12.158,00 mq			12.158,00 mq	4.511,00 mq
PA13 D4	4.378,00 mq		4.378,00 mq			
PII1 D5	10.572,00 mq	10.572,00 mq			10.248,00 mq	3775,00 mq
<b>TOTALE</b>	<b>27.108,00 mq</b>	<b>22.730,00 mq</b>	<b>4.378,00 mq</b>		<b>22.406,00 mq</b>	<b>8.286,00 mq</b>

## STATO DI ATTUAZIONE

STRUMENTO URBANISTICO 22.730,00 mq/m 27.108,00 = 83,85 %



Stralcio tavola di azzonamento del PRG previgente