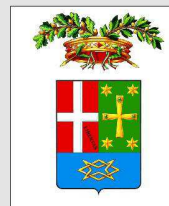




COMUNE DI

**Luisago**

PROVINCIA DI COMO



### **Variante Ambito ATR2 DdP**

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

**Miglior precisazione previsione Piano dei Servizi**



## RELAZIONE VARIANTE URBANISTICA

adozione delibera C. C. n° del .2023  
approvazione delibera C. C. n° del .2023

il tecnico

geom. Sergio Bassani

il tecnico

dott. arch. Marielena Sgroi

la proprietà

Sig. Giorgio Messina

GEOM. SERGIO BASSANI  
VIA PASQUALE PAOLI Nr.25 - 22100 COMO (CO)  
TEL.: 031-520525 e-mail: geom.bassani@gmail.com

ARCH. MARIELENA SGROI  
VIA C. BATTISTI Nr.19 - 22045 LAMBRUGO (CO)  
TEL.: 031-3590232 e-mail: elena@studiosgroi.it

Tutta la documentazione: parti scritte, fotografie, planimetrie e relative simbologie utilizzate sono coperte da copyright da parte degli autori estensori del progetto.  
Il loro utilizzo anche parziale è vietato fatta salva espressa autorizzazione scritta da richiedere agli autori



## **1 - LO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE**

Il Comune di Luisago è dotato di piano del governo del territorio approvato con deliberazione C.C. n° 18/2013 del 10.10.2013 e pubblicato sul BURL serie Avvisi e Concorsi n° 17 del 23.04.2014.

Successivamente con deliberazione di Consiglio Comunale n° 27/2018 del 24.06.2018 il Comune ha deliberato la "Proroga della Validità del Documento di Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) in conformità con le disposizioni previste dalla L.R. 28.11.2014 n° 31 come modificata dall'art. 1 della L.R. 26.05.2017 n° 16."

## **2 - PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO IN VARIANTE**

La procedura di Piano Integrato di Intervento TR2 in variante al Vigente P.G.T. con relativa procedura di VAS, prevede di separare in due lotti di attuazione l'ambito di trasformazione individuando nel lotto TR2a, l'area interessata dall'attuazione degli interventi da parte del privato con una modifica della scheda normativa e nell'ambito TR2b, il compendio di proprietà pubblica per la quale il Comune ha dato luogo ad uno studio di fattibilità per un intervento di rigenerazione urbana con ristrutturazione urbanistica dell'area con destinazione socio- culturale – ricreativa denominata "luglio portichettese"

In generale, come già illustrato nella parte introduttiva descrittiva dell'ambito di trasformazione della scheda normativa della vigente strumentazione urbanistica, il compendio rappresenta un contesto degradato, consistente nella parte privata in un lotto sterrato, già in parte utilizzato come area a parcheggio dall'attività posta oltre la S.P. dei Giovi, ove il medesimo si affaccia, mentre la parte pubblica rileva la presenza di un involucro edilizio non completato per la realizzazione di una nuova chiesa e un'area attualmente utilizzata per manifestazioni temporanee e verde attrezzato.

Il vigente piano del governo del territorio poneva a capo dell'intervento privato degli interventi perequativi eccessivamente onerosi in relazione al quadro socioeconomico contemporaneo, i quali non rendono sostenibile la realizzazione dell'intervento da parte del privato.

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

Sia l'attuazione degli interventi sulla parte pubblica che gli interventi sulla parte privata comportano la realizzazione di volumetrie inferiori rispetto a quanto oggi consentito dalla vigente scheda normativa e mantengono le previsioni di creazione di una barriera verde verso le aree industriali esistenti.

Per quanto attiene l'attuazione degli interventi nella parte privata si prevede il pagamento al Comune di un contributo perequativo equilibrato rispetto all'intervento che verrà eseguito, mentre per quanto attiene la porzione di proprietà comunale, viene mantenuta la previsione di eseguire la riqualificazione del compendio pubblico, applicando il principio della rigenerazione urbana e le migliori agevolazioni introdotte per gli ambiti dismessi e degradati dalla L.R. 18/19.

La finalità che si pone il programma integrato di intervento in variante è quella di riqualificare una parte di paese fortemente compromessa posta in un ambito di tessuto urbano consolidato che si sviluppa lungo l'asse commerciale della S.P. dei Giovi.

Le modifiche sopra illustrate comportano la variante dello strumento urbanistico sia per quanto riguarda gli elaborati grafici che la scheda normativa di comparto.

## **2.1 – AMBITO DI TRASFORMAZIONE ATR 2a – PARTE PRIVATA**

L'ambito di trasformazione inerisce la parte privata del compendio ove si prevede il riconoscimento dello spazio pubblico di proprietà comunale lungo la S.P. n° 35 Strada Statale dei Giovi – via Risorgimento.

Dal suddetto parcheggio, attraverso un cancello si accede ad uno spazio, sempre destinato a parcheggio riservato all'albergo, ubicato dall'altra parte della strada e, poi, attraverso un secondo cancello, si giunge al lotto interessato dall'intervento di trasformazione.

La capacità edificatoria conferita al lotto dal vigente strumento urbanistico viene ridotta rispetto a quanto ammesso dal vigente P.G.T. e si prevede la realizzazione al piano terreno dell'edificio di parte degli spazi destinati a box e nell'area pertinenziale degli spazi da destinare a parcheggio.

Il piano primo dell'edificio è destinato a multifunzioni tra quelle consentite (uffici, terziario, artigianato di servizio alla persona), mentre il secondo ed il terzo piano sono destinati alla residenza.

In particolare si precisa che sotto il profilo urbanistico il PII ai sensi dell'art. 87 comma 2 della L.R. 12/05 rileva la presenza di due condizioni:

- Il progetto proposto prevede una pluralità di funzioni: terziario, uffici, residenza, artigianato di servizio alla persona, esercizi di vicinato.
- La rilevanza territoriale è tale da incidere sulla riorganizzazione dell'ambito urbano. Il Comune di Luisago ha conferito apposto incarico professionale per la riqualificazione dell'ambito urbano "Luglio portichettese" che si identifica nell'intero compendio TR2b, per cui si ravvisa un importante interesse pubblico nella suddivisione in due ambiti del compendio così da poter dar luogo, seppur separatamente al progetto urbanistico già indicato nelle strategie del documento di piano.

In relazione all'aspetto perequativo previsto nella scheda normativa del documento di piano è stato concertato un contributo economico congruo rispetto alle capacità edificatorie ed alle destinazioni d'uso che verranno realizzate nell'ambito del compendio e si prevede altresì la monetizzazione delle aree da destinare a standard, in considerazione della mancata cessione.

*La variante urbanistica dell'ambito TR 2 a viene di seguito meglio rappresentata:*

- miglior definizione delle destinazioni d'uso delle aree nell'ambito del comparto:
  - o individuazione dei parcheggi pubblici lungo la S.P. n° 35 dei Giovi
  - o definizione dei parcheggi privati al servizio dell'albergo posto oltre la S.P. dei Giovi, suddivisi dalle suddette aree pubbliche e dall'ambito oggetto degli interventi edificatori attraverso dei cancelli che delimitano le aree con diverse destinazioni d'uso.

- o definizione del compendio ove verrà sviluppata la nuova edificazione con i relativi spazi a parcheggio, dovuti ai sensi di legge, per le funzioni insediate (multifunzioni), localizzati nelle aree pertinenziali ed al piano terreno dell'edificio. Quanto sopra prevede la realizzazione di una volumetria/s.l.p. inferiore rispetto a quanto previsto dal vigente P.G.T. per il comparto.

- la variante principale consiste nella modifica delle opere compensative poste in capo al compendio, le quali non risultavano essere equilibrate ed ancor piu' in considerazione della riduzione della capacità edificatoria che si andrà a sviluppare sul lotto.

A seguito della concertazione con la pubblica amministrazione è stato definito il versamento al Comune di un contributo straordinario e la monetizzazione delle aree standard che non saranno cedute al Comune, nell'ambito del comparto.

## **2.2 – AMBITO DI TRASFORMAZIONE ATR 2b – PARTE PUBBLICA**

L'ambito territoriale interessato dalla parte pubblica è stato di recente oggetto di un progetto di rigenerazione urbana meglio definito attraverso l'approvazione della deliberazione di giunta comunale n° 53/2022 del 03.10.2022 "Approvazione studio di fattibilità Tecnico Economica con ristrutturazione urbanistica dell'area con destinazione socio culturale e ricreativa denominata luglio portichettese"

L'attuazione degli interventi deve garantire la riconfigurazione dello spazio pubblico previa demolizione dello scheletro edilizio presente e la realizzazione di una struttura coperta al servizio delle manifestazioni temporanee.

*Miglior precisazione della realizzazione degli interventi nell'ambito ATR 2b come di seguito meglio illustrato:*

Nella scheda normativa viene meglio individuata l'area di proprietà comunale, in relazione alle confinanze risultanti dalla situazione catastale.

L'adeguamento dei contenuti della scheda urbanistica si inseriscono in quanto previsto dall'art. 9 comma 15 della L.R. 12/2005 e ripreso dall'art. 4 delle norme tecniche di attuazione del Piano dei Servizi.

*I particolare: "non comporta comunque variante al piano dei servizi la realizzazione, previa deliberazione motivata del consiglio comunale, di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale , diverse da quelle specificatamente previste nel piano dei servizi".*

Nel caso particolare le modifiche introdotte consistono in una migliore precisazione della delimitazione dell'area ed una riduzione delle volumetrie che verranno realizzate sul lotto, mantenendo gli obiettivi di riqualificazione e recupero indicati dal progetto del vigente documento di piano.

Per una miglior efficienza, efficacia ed economicità dell'azione amministrativa ed organicità di lettura del progetto urbanistico si è operata la scelta di meglio rappresentare le modifiche al piano dei servizi unitamente alla variante al PII di cui al comparto ATR 2 a.

### **3 – PROCEDURA DI VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA**

Ai sensi della D.g.r. 25 luglio 2012 - n° IX/3836 Determinazione della procedura di Valutazione Ambientale di piani e programmi - VAS ( art. 4 - L.R. 12/2005; d.c.r. n° 351/2007) - Approvazione allegato 1u- Modello metodologico procedurale e organizzativo della valutazione ambientale di piani e programmi (VAS) - Variante al Piano dei Servizi e Piano delle Regole - Pubblicato sul BURL - SERIE ORDINARIA del 03.08.2012 ed in particolare nel Modello metodologico procedurale e organizzativo della Valutazione ambientale di piani e programmi ( VAS) il programma integrato di intervento in variante è assoggettato a procedura di Verifica di Esclusione della Valutazione Ambientale Strategica

L'Amministrazione Comunale con deliberazione di Giunta Comunale n° 43 del 27.09.2021 avente oggetto "AVVIO DEL PROCEDIMENTO DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ ALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS) DELLA PROPOSTA DI PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO (PII) RELATIVO ALL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE TR2, IN VARIANTE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (PGT), CON MODIFICHE AL DOCUMENTO DI PIANO" ha aderito alla proposta formulata dai proprietari richiedenti e ha dato avvio al procedimento amministrativo.

Con medesima deliberazione sono state individuate quali:

- Autorità Procedente: il Geom. Christian Baruffini, in qualità di Responsabile del Procedimento per il Settore Urbanistica, nominato con determinazione del Responsabile del Settore Territorio n. 49/Gen. 168 del 13 aprile 2006;
- Autorità Competente: l'Avv. Gianpietro Natalino, in qualità di Segretario Generale - reggente temporaneo, nonché Responsabile del Settore Servizio Amministrativo del Comune di Luisago, giusto Decreto Sindacale n. 1 del 4 gennaio 2021, dando atto che la stessa Autorità non è direttamente coinvolta nella redazione degli atti pianificatori riferiti al P.I.I. di cui si tratta.

A seguito dell'acquisizione dei pareri da parte degli Enti preposti e dello svolgimento della conferenza di VAS, nonché della redazione delle Controdeduzioni ai pareri ed osservazioni pervenute nell'ambito dell'espletamento della procedura è stato effettuato da parte dell'Autorità Competente per la VAS apposito Decreto n° 4419 del 05.07.2022. attraverso il quale è stato escluso il PII in variante dal procedimento di VAS



Nel merito del comparto TR 2b ed in riferimento alla sopra citata DGR si precisa che la precisazione delle previsioni contenute nel piano dei servizi non costituiscono variante urbanistica e non richiedono la procedura di Verifica di Esclusione della VAS così come altresì indicato al - *punto 2.3 Esclusione della Valutazione Ambientale - VAS e della Verifica di Assoggettabilità punto a) per modifiche agli elaborati di piano finalizzate:*

*a) per le modifiche degli elaborati di piano finalizzate:*

*- - omissis- al perfezionamento dell'originaria previsione localizzativa di aree per servizi e attrezzature pubbliche di interesse pubblico o generale, anche a seguito delle risultanze catastali e delle confinanze;*

La precisazione delle previsioni contenute nel Piano dei Servizi hanno rappresentato la proprietà comunale rispetto alle mappe catastali

*f) per varianti che prevedono, esclusivamente, la riduzione degli indici urbanistici e delle volumetrie*

Lo sviluppo planivolumetrico nel comparto è in riduzione rispetto ai parametri volumetrici attribuiti al compendio dal vigente strumento urbanistico.

La suddivisione dell'ambito di trasformazione in due ambiti di attuazione è stata considerata nella procedura di Verifica di Esclusione della Vas in precedenza descritta.