



# COMUNE DI LOCATE VARESINO (Provincia di Como)

## PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

ai sensi della Legge Regionale per il Governo del Territorio del 11/03/2005 n°12

### DOCUMENTO DI PIANO

**Oggetto:**

**SCHEDE AREE DI TRASFORMAZIONE**  
MODIFICATA A SEGUITO DELLE CONTRODEDUZIONI

**Progetto**

Massimo Giuliani  
Emilio Cremona

**Sindaco**

Luca Castiglioni

**Segretario Comunale:**

Dott. Cosimo Montalto

**Collaboratori**

Vera Bertoglio  
Andrea Frigoli

**Assessore all'Urbanistica**

Maurizio Sbaraini

**Valutazione Ambientale Strategica**

N.Q.A srl

**Responsabile servizio urbanistico**

geom. Fabio Mangili

**Data:**

Giugno, 2013

**Allegato:**

**A.17**

AREE PREVISTE DAL PREVIGENTE PRG E NON ATTUATE

Area	Destinazione prevalente prevista	Superficie territoriale (mq)	Indice territoriale	Volume (mc)	Slp (mq)	Indice perequativo	Volume perequativo (mc)	Slp perequativa (mq)	Volume complessivo (mc)	Slp complessiva (mq)	Abitanti teorici (150 mc per abitante)	Standard
ATR.1	Residenziale	5.493,00	0,70 mc/mq	3.845,10		0,30 mc/mq	1.647,90		5.493,00		37	26,5 mq per abitante 970,43
ATR.2	Residenziale	8.212,00	0,70 mc/mq	5.748,40		0,30 mc/mq	2.463,60		8.212,00		55	26,5 mq per abitante 1.450,79
ATR.3	Residenziale	6.820,00	0,70 mc/mq	4.774,00		0,30 mc/mq	2.046,00		6.820,00		45	26,5 mq per abitante 1.204,87
ATR.4	Residenziale	2.551,00	0,70 mc/mq	1.785,70					1.785,70		12	26,5 mq per abitante 315,47
ATR.5	Residenziale	820,00	0,70 mc/mq	574,00					574,00		4	26,5 mq per abitante 101,41
ATR.6	Residenziale	739,00		Esistente								26,5 mq per abitante
AT.1	Terziana e Residenziale	21.597,00	0,23 mq/mq		4.967,31	0,10 mq/mq		2.159,70		7.127,01	29	100% Slp 7.127,01
ATP.1	Produttiva	29.831,00	0,30 mq/mq		8.949,30	0,10 mq/mq		2.983,10		11.932,40		20% Slp 2.386,48
TOT		76.063,00		16.727,20	13.916,61		6.157,50	5.142,80	22.884,70	19.059,41	181	13.556,45

NUOVE AREE DI TRASFORMAZIONE CHE DETERMINANO PARZIALMENTE NUOVO CONSUMO DI SUOLO

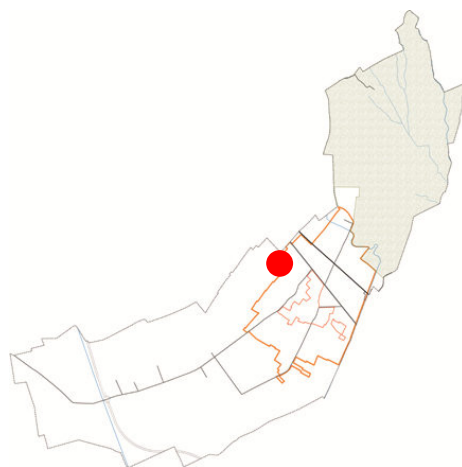
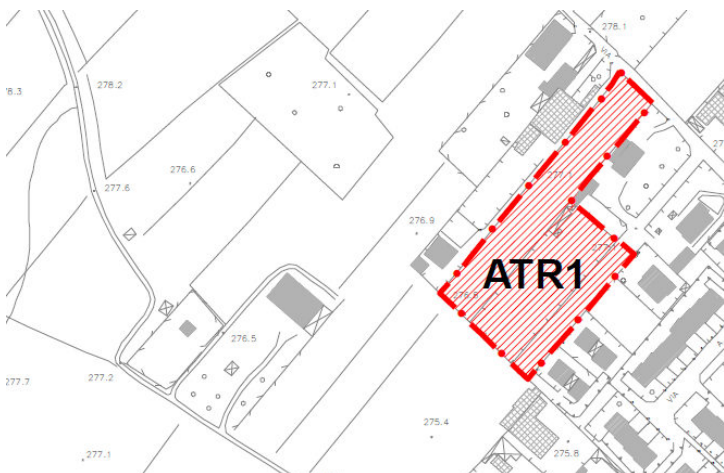
Area	Destinazione prevalente prevista	Superficie territoriale (mq)	Indice territoriale	Volume (mc)	Slp (mq)	Indice perequativo	Volume perequativo (mc)	Slp perequativa (mq)	Volume complessivo (mc)	Slp complessiva (mq)	Abitanti teorici	Standard
ATR.7	Residenziale	3.718,00	0,50 mc/mq	1.859,00					1.859,00		12	50% St 1.859,00
ATC.1	Commerciale, terziario e servizi privati	992,00	0,25 mq/mq		248,00					248,00		50% St 496,00
TOT		4.710,00		1.859,00	248,00		0,00	0,00	1.859,00	248,00	12	2.355,00

NUOVE AREE DI TRASFORMAZIONE CHE DETERMINANO NUOVO CONSUMO DI SUOLO

Area	Destinazione prevalente prevista	Superficie territoriale (mq)	Indice territoriale	Volume (mc)	Slp (mq)	Indice perequativo	Volume perequativo (mc)	Slp perequativa (mq)	Volume complessivo (mc)	Slp complessiva (mq)	Abitanti teorici	Standard
ATP.2	Produttiva	14.663,00	0,30 mq/mq		4.398,90	0,20 mq/mq		2.932,60		7.331,50		50% St 7.331,50
ATP.3	Produttiva	11.338,00	0,30 mq/mq		3.401,40	0,20 mq/mq		2.267,60		5.669,00		50% St 5.669,00
TOT		26.001,00			7.800,30			5.200,20		13.000,50		13.000,50
TOTALE		106.774,00		18.586,20	21.964,91		6.157,50	10.343,00	24.743,70	32.307,91	193	28.911,95

**AREA PREVISTA DAL PREVIGENTE PRG**  
via Marco Polo

**ATR1**



Proprietà	Privata
Superficie Territoriale	5.493 mq
Indice di zona	0,7 mc/mq
Indice perequativo	0,3 mc/mq
Destinazione d'uso prevalente	Residenziale

**DESCRIZIONE DELL'AREA**

Si tratta di un'area libera situata sulla via Marco Polo a margine di un comparto per lo più residenziale quasi al confine con il Comune di Tradate.

**OBIETTIVO DELL'INTERVENTO**

Completamento del tessuto residenziale.

**PRESCRIZIONI SPECIFICHE E ADEMPIMENTI**

Le tipologie edilizie dovranno essere coerenti con quelle degli isolati adiacenti.

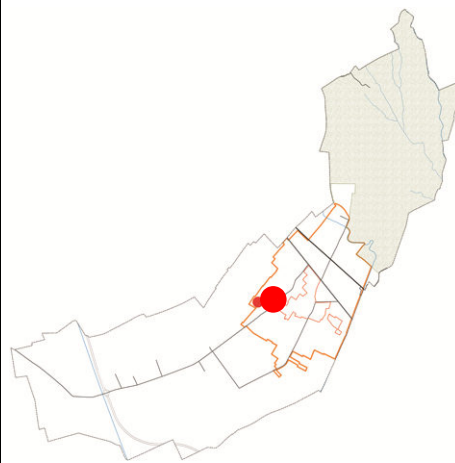
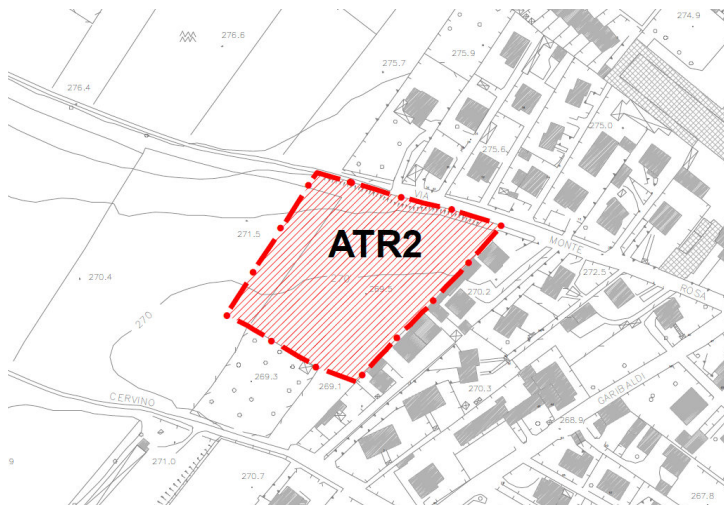
Si prescrive una dotazione minima di aree a servizi pari a 26,5 mq per abitante teorico.

L'attuazione degli interventi avviene attraverso Piano Attuativo.

## AREA PREVISTA DAL PREVIGENTE PRG

via Monte Rosa

**ATR2**



Proprietà	Privata
Superficie Territoriale	8.212 mq
Indice di zona	0,7 mc/mq
Indice perequativo	0,3 mc/mq
Destinazione d'uso prevalente	Residenziale

### DESCRIZIONE DELL'AREA

Si tratta di un'area libera situata sulla via Monte Rosa a margine del tessuto residenziale esistente costituito per la maggior parte da edifici mono e bifamiliari.

### OBIETTIVO DELL'INTERVENTO

Completamento del tessuto residenziale.

### PRESCRIZIONI SPECIFICHE E ADEMPIMENTI

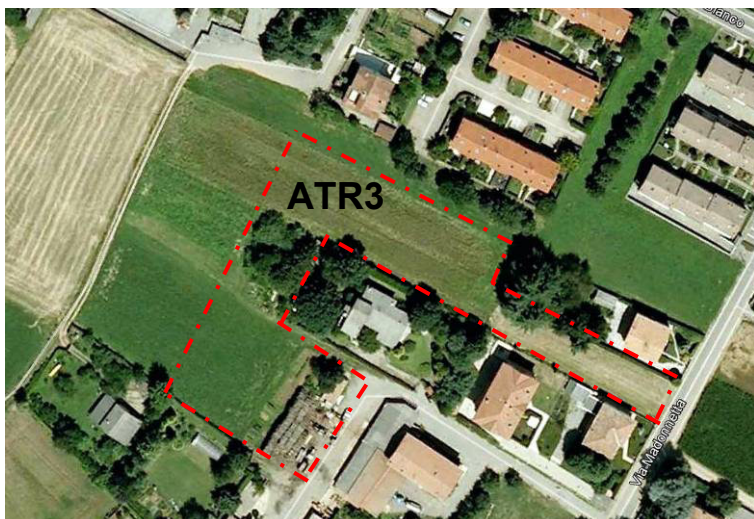
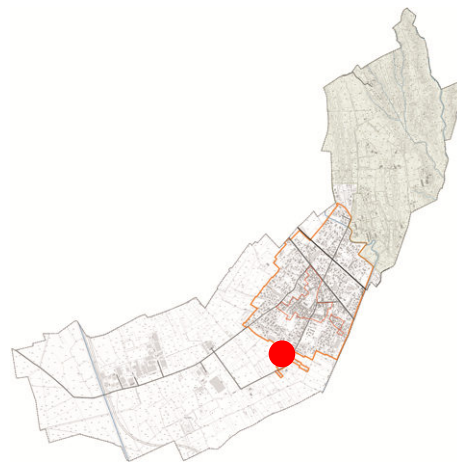
Le tipologie edilizie dovranno essere coerenti con quelle degli isolati adiacenti.

Si prescrive una dotazione minima di aree a servizi pari a 26,5 mq per abitante teorico.

L'attuazione degli interventi avviene attraverso Piano Attuativo.

AREA PREVISTA DAL PREVIGENTE PRG  
via Giovanni XXIII

**ATR3**



Proprietà	Privata
Superficie Territoriale	6.820 mq
Indice di zona	0,7 mc/mq
Indice perequativo	0,3 mc/mq
Destinazione d'uso prevalente	Residenziale

**DESCRIZIONE DELL'AREA**

Si tratta di un'area libera situata sulla via Giovanni XXIII a margine del tessuto esistente costituito per la maggior parte da edifici a destinazione residenziale.

**OBIETTIVO DELL'INTERVENTO**

Completamento del tessuto residenziale.

**PRESCRIZIONI SPECIFICHE E ADEMPIMENTI**

Le tipologie edilizie dovranno essere coerenti con quelle degli isolati adiacenti.

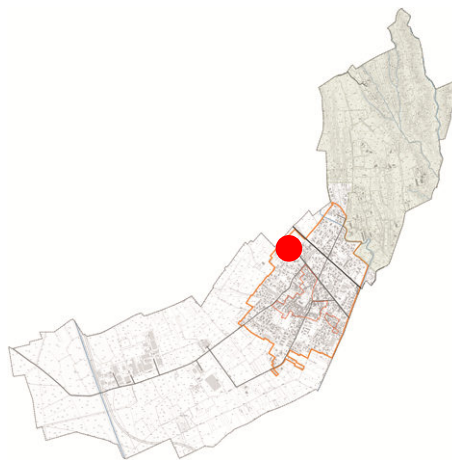
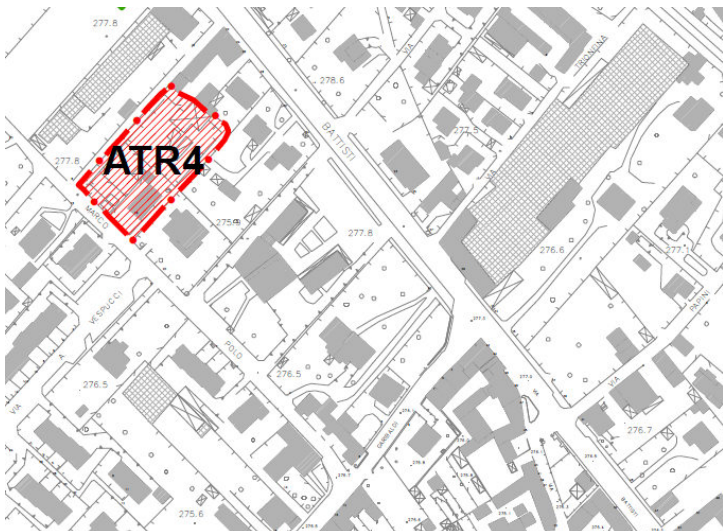
Si prescrive una dotazione minima di aree a servizi pari a 26,5 mq per abitante teorico.

L'attuazione degli interventi avviene attraverso Piano Attuativo.

## AREA PREVISTA DAL PREVIGENTE PRG

via Marco Polo – via Umberto Nobile

**ATR4**



Proprietà	Privata
Superficie Territoriale	2.551 mq
Indice di zona	0,7 mc/mq
Destinazione d'uso prevalente	Residenziale

### DESCRIZIONE DELL'AREA

Si tratta di un'area parzialmente già edificata situata tra le vie Marco Polo e Umberto Nobile all'interno del tessuto edificato esistente.

### OBIETTIVO DELL'INTERVENTO

Completamento del tessuto residenziale.

### PRESCRIZIONI SPECIFICHE E ADEMPIMENTI

Le tipologie edilizie dovranno essere coerenti con quelle degli isolati adiacenti.

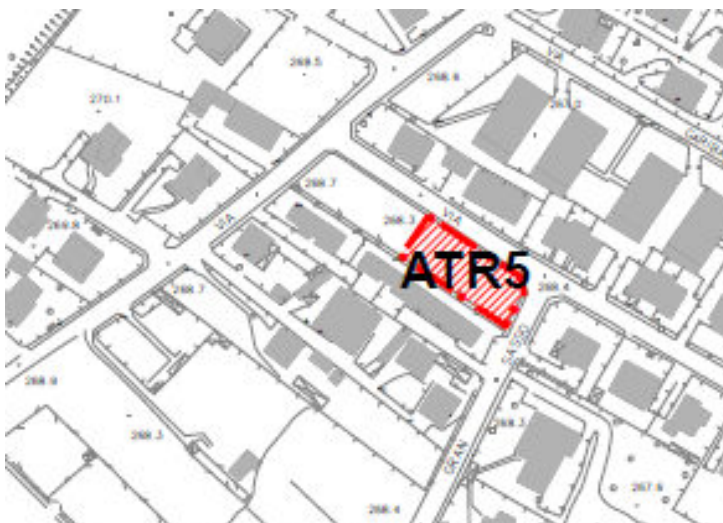
Si prescrive una dotazione di aree a servizi pari al 50% dell'area. Di questa, dovrà essere monetizzato il corrispondente del 40%.

L'attuazione degli interventi avviene attraverso Piano Attuativo.

## AREA PREVISTA DAL PREVIGENTE PRG

via Monte Bianco – via Gran Sasso

**ATR5**



Proprietà	Privata
Superficie Territoriale	820 mq
Indice di zona	0,7 mc/mq
Destinazione d'uso prevalente	Residenziale

### DESCRIZIONE DELL'AREA

Si tratta di un'area libera situata tra le vie Monte Bianco e Gran Sasso all'interno di un comparto residenziale di recente realizzazione.

### OBIETTIVO DELL'INTERVENTO

Completamento del tessuto residenziale.

### PRESCRIZIONI SPECIFICHE E ADEMPIMENTI

Le tipologie edilizie dovranno essere coerenti con quelle degli isolati adiacenti.

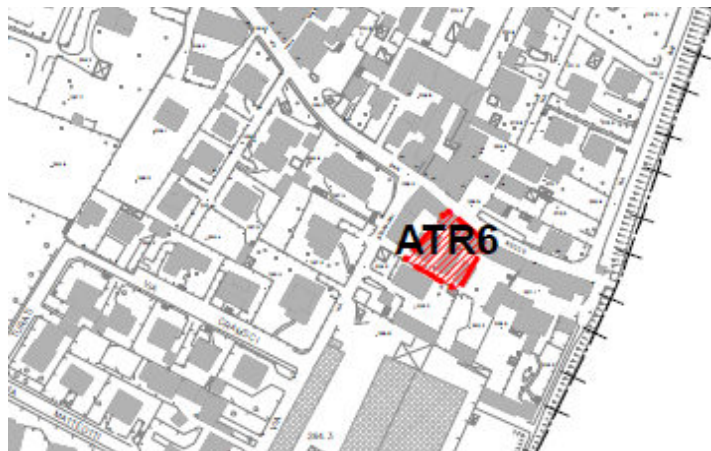
Si prescrive una dotazione di aree a servizi pari al 50% dell'area. Di questa, dovrà essere monetizzato il corrispondente del 40%.

L'attuazione degli interventi avviene attraverso Piano Attuativo.

## AREA PREVISTA DAL PREVIGENTE PRG

via San Rocco

**ATR6**



Proprietà	Privata
Superficie Territoriale	739 mq
Volume	Esistente
Destinazione d'uso prevalente	Residenziale

### DESCRIZIONE DELL'AREA

Si tratta di un'area già edificata situata in via San Rocco all'interno del tessuto edificato esistente.

### OBIETTIVO DELL'INTERVENTO

Trasformazione di porzioni di edifici fatiscenti e riqualificazione del tessuto residenziale.

### PRESCRIZIONI SPECIFICHE E ADEMPIMENTI

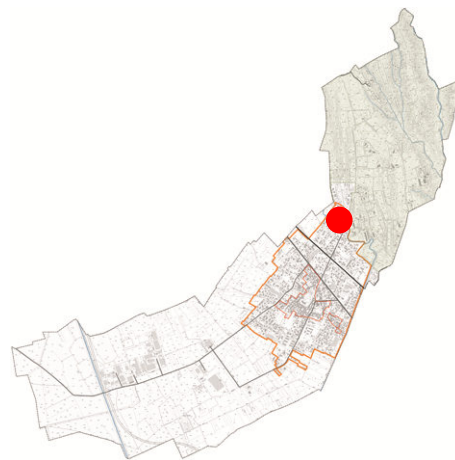
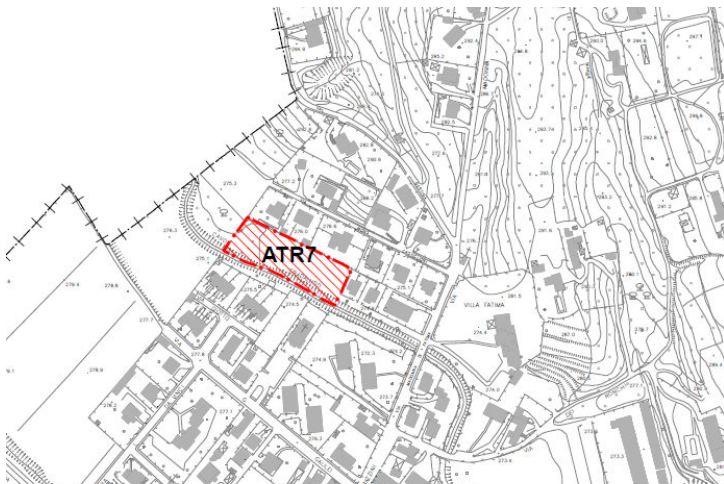
Si prescrive una dotazione minima di aree a servizi pari a 26,5 mq per abitante.

L'attuazione degli interventi avviene attraverso Piano di Recupero.

## NUOVA AREA DI TRASFORMAZIONE

via Madonna di Fatima (lungo Torrente Gradaluso)

**ATR7**



Proprietà	Privata
Superficie Territoriale	3.718 mq
Indice di zona	0,5 mc/mq
Area di concentrazione volumetrica	50% della St
Destinazione d'uso prevalente	Residenziale

### DESCRIZIONE DELL'AREA

Si tratta di un'area libera situata nei pressi della via Madonna di Fatima lungo il Torrente Gradaluso all'interno di un comparto residenziale costituito per la maggior parte da edifici mono e bi-familiari.

### OBIETTIVO DELL'INTERVENTO

Completamento del tessuto residenziale e acquisizione da parte dell'Amministrazione Comunale delle aree a servizi dotate di diritti volumetrici.

### PRESCRIZIONI SPECIFICHE E ADEMPIMENTI

Si prescrive una dotazione di aree a servizi pari al 50% dell'area. Di questa, dovrà essere monetizzato il corrispondente del 40%.

Le tipologie edilizie dovranno essere coerenti con quelle degli isolati adiacenti.

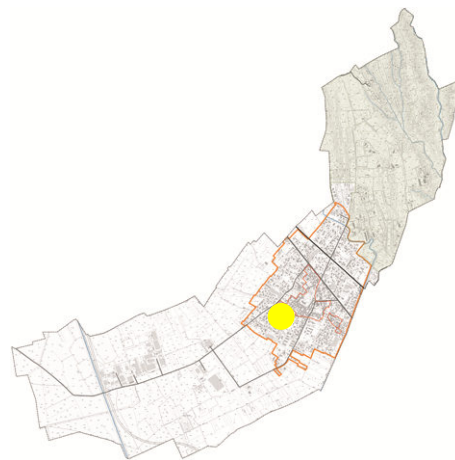
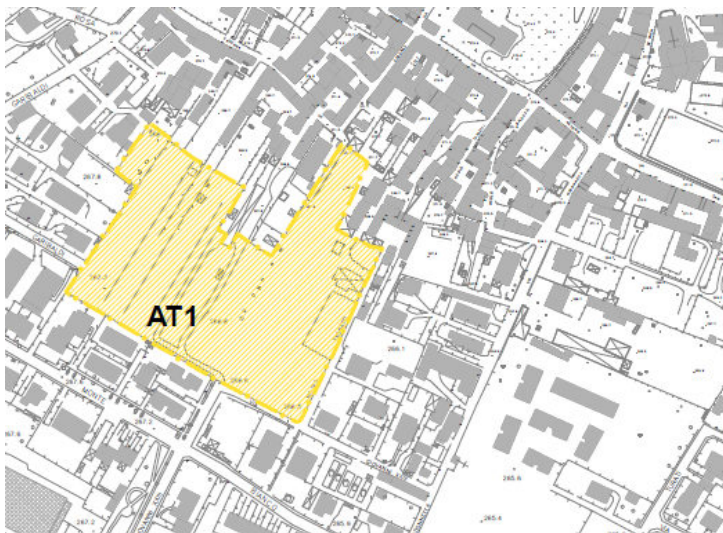
Si prescrive una dotazione minima di aree a servizi pari a 26,5 mq per abitante teorico.

L'attuazione degli interventi avviene attraverso Piano Attuativo per il quale si dovrà necessariamente tenere in considerazione la presenza della fascia di rispetto dei corsi d'acqua come individuata nell'Elaborato A15 del Documento di Piano.

## AREA PREVISTA DAL PREVIGENTE PRG

via Garibaldi – vicolo Tassetti

**AT1**



Proprietà	Privata
Superficie Territoriale	21.597 mq
Indice di zona	0,23 mq/mq
Indice perequativo	0,10 mq/mq
Destinazioni d'uso prevalenti	Terziaria e Residenziale

### DESCRIZIONE DELL'AREA

Si tratta di un'area libera situata tra la via Garibaldi e il vicolo Tassetti all'interno di un comparto residenziale denso completamente urbanizzato.

### OBIETTIVO DELL'INTERVENTO

Potenziamento del sistema terziario e completamento del tessuto residenziale.

### PRESCRIZIONI SPECIFICHE E ADEMPIMENTI

Dovrà essere prevista una quota (pari al 10%) di volumetria da destinare alla realizzazione di Housing sociale, la cui localizzazione e distribuzione sarà definita in sede di negoziazione.

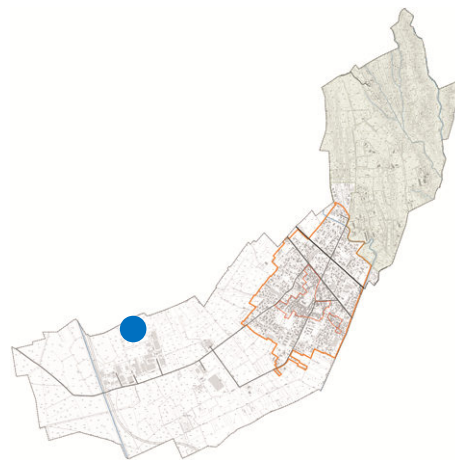
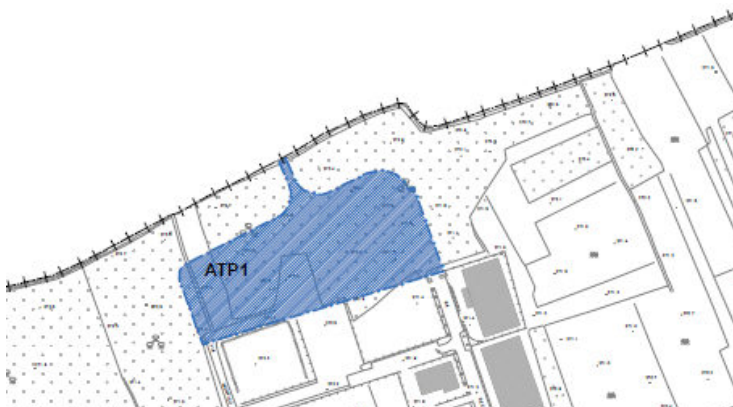
Si prescrive una dotazione di aree a servizi secondo quanto specificato nell'apparato normativo del Documento di Piano per la parte destinata a terziario e una dotazione minima di aree a servizi pari a 26,5 mq per abitante teorico per la porzione residenziale.

L'attuazione degli interventi avviene attraverso Piano Attuativo.

## AREA PREVISTA DAL PREVIGENTE PRG

via Monviso – via Resegone

**ATP1**



Proprietà	Privata
Superficie Territoriale	29.831 mq
Indice di zona	0,30 mq/mq
Indice perequativo	0,10 mq/mq
Destinazione d'uso prevalente	Produttiva

### DESCRIZIONE DELL'AREA

Si tratta di un'area libera situata a margine della zona industriale di Locate Varesino tra le vie Monviso e Resegone.

### OBIETTIVO DELL'INTERVENTO

Potenziamento del sistema produttivo.

### PRESCRIZIONI SPECIFICHE E ADEMPIMENTI

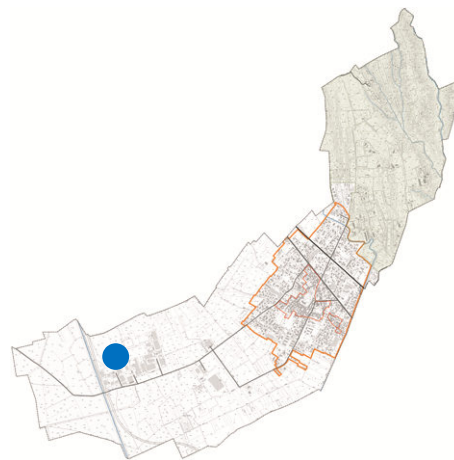
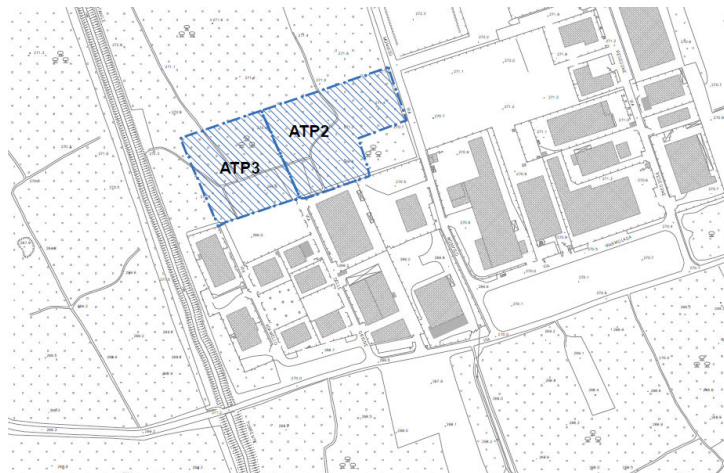
Si prescrive una dotazione di aree a servizi secondo quanto specificato nell'apparato normativo del Documento di Piano.

L'attuazione degli interventi avviene attraverso Piano Attuativo.

## NUOVA AREA DI TRASFORMAZIONE

via Monviso

**ATP2**



Proprietà	Privata
Superficie Territoriale	14.663 mq
Indice di zona	0,30 mq/mq
Indice perequativo	0,20 mq/mq
Area di concentrazione volumetrica	50%
Destinazione d'uso prevalente	Produttiva

### DESCRIZIONE DELL'AREA

Si tratta di un'area libera situata a margine della zona industriale di Locate Varesino sulla via Monviso.

### OBIETTIVO DELL'INTERVENTO

Potenziamento del sistema produttivo e acquisizione da parte dell'Amministrazione Comunale delle aree a servizi dotate di diritti volumetrici.

### PRESCRIZIONI SPECIFICHE E ADEMPIMENTI

Le volumetrie consentite nell'area devono essere concentrate nel 50% della superficie territoriale e la restante metà deve essere ceduta gratuitamente alla Pubblica Amministrazione che ne potrà utilizzare una parte (pari al 60% dell'area in cessione) per la collocazione delle volumetrie generatesi nelle aree a servizi dotate di diritti volumetrici.

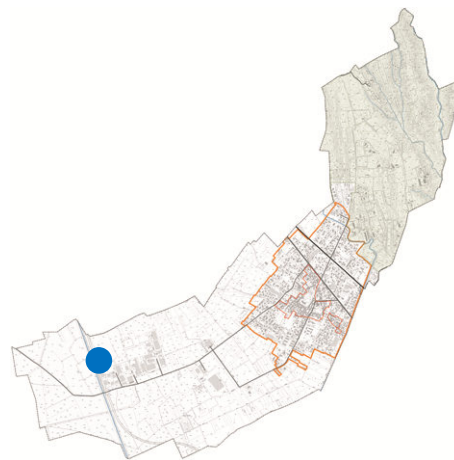
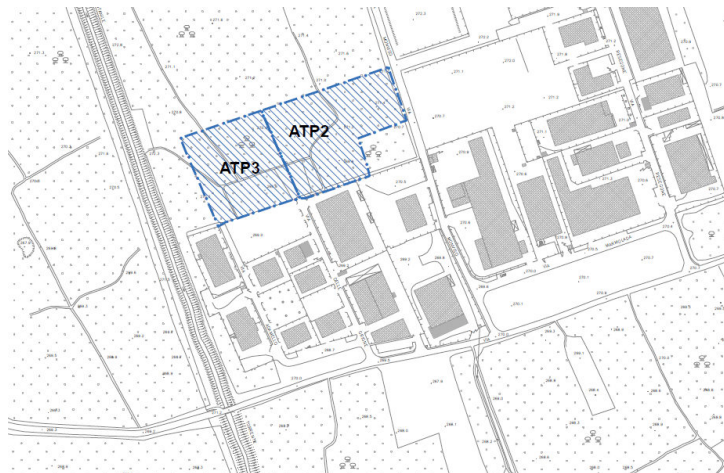
Si prescrive una dotazione di aree a servizi secondo quanto specificato nell'apparato normativo del Documento di Piano.

L'attuazione degli interventi avviene attraverso Piano Attuativo.

## NUOVA AREA DI TRASFORMAZIONE

via Delle Grigne

**ATP3**



Proprietà	Privata
Superficie Territoriale	11.338 mq
Indice di zona	0,30 mq/mq
Indice perequativo	0,20 mq/mq
Area di concentrazione volumetrica	50%
Destinazione d'uso prevalente	Produttiva

### DESCRIZIONE DELL'AREA

Si tratta di un'area libera situata a margine della zona industriale di Locate Varesino sulla via Delle Grigne.

### OBIETTIVO DELL'INTERVENTO

Potenziamento del sistema produttivo e acquisizione da parte dell'Amministrazione Comunale delle aree a servizi dotate di diritti volumetrici.

### PRESCRIZIONI SPECIFICHE E ADEMPIMENTI

Le volumetrie consentite nell'area devono essere concentrate nel 50% della superficie territoriale e la restante metà deve essere ceduta gratuitamente alla Pubblica Amministrazione che ne potrà utilizzare una parte (pari al 60% dell'area in cessione) per la collocazione delle volumetrie generatesi nelle aree a servizi dotate di diritti volumetrici.

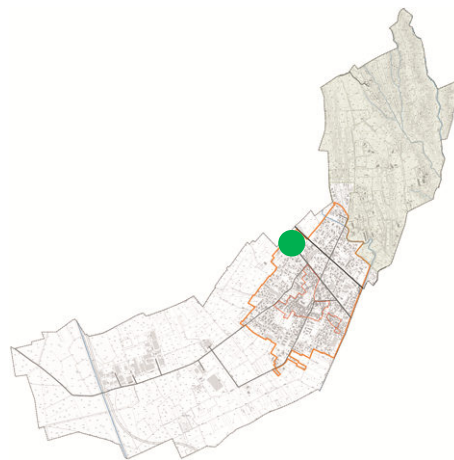
Si prescrive una dotazione di aree a servizi secondo quanto specificato nell'apparato normativo del Documento di Piano.

La realizzazione degli interventi avviene attraverso Piano Attuativo.

## NUOVA AREA DI TRASFORMAZIONE

via Battisti

**ATC1**



Proprietà	Privata
Superficie Territoriale	992 mq
Indice di zona	0,25 mq/mq
Area di concentrazione volumetrica	50%
Destinazione d'uso prevalente	Commerciale Terziaria e Servizi privati

### DESCRIZIONE DELL'AREA

Si tratta di un'area libera situata lungo la via Battisti quasi al confine con il Comune di Tradate.

### OBIETTIVO DELL'INTERVENTO

Potenziamento del sistema commerciale e acquisizione da parte dell'Amministrazione Comunale delle aree a servizi dotate di diritti volumetrici.

### PRESCRIZIONI SPECIFICHE E ADEMPIMENTI

Si prescrive una dotazione di aree a servizi pari al 50% dell'area. Di questa, dovrà essere monetizzato il corrispondente del 60%.

L'attuazione degli interventi avviene attraverso Piano Attuativo.