



## **Comune di Lomazzo**

*Provincia di Como*

Giovanni Rusconi  
Sindaco

Marina Bellegotti  
Segretario Comunale

Elena Sala  
Responsabile Settore Edilizia Privata e Urbanistica

Laura Ferrari  
Progettista incaricata

adozione  
delibera C.C. n. 25 del 10.10.2023

approvazione  
delibera C.C. n. 7 del 26.03.2024

pubblicazione BURL Serie Avvisi e Concorsi  
n.            del

# VARIANTE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

## documento di piano

modificata a seguito di controdeduzione

## **CRITERI E INDIRIZZI PER GLI AMBITI DI RIGENERAZIONE E TRASFORMAZIONE**

### **03DP**

26 marzo 2024



## INDICE

TESSUTO DI RIGENERAZIONE URBANA .....	5
Ambito di rigenerazione ARU1 / Ex Henkel .....	6
Obiettivi ed indirizzi progettuali.....	6
Indici e parametri urbanistici ed edilizi di massima .....	8
Vocazioni funzionali ammesse e vocazioni escluse .....	8
Dotazione di servizi e spazi pubblici e di uso pubblico .....	9
Misure di mitigazione ambientale e integrazione paesaggistica .....	9
Modalità di attuazione .....	10
Ambito di rigenerazione ARU2 / ex VT Romanò .....	11
Obiettivi ed indirizzi progettuali.....	11
Indici e parametri urbanistici ed edilizi di massima .....	13
Vocazioni funzionali ammesse e vocazioni escluse .....	13
Dotazione di servizi e spazi pubblici e di uso pubblico .....	13
Misure di mitigazione ambientale e integrazione paesaggistica .....	14
Modalità di attuazione .....	14
Ambito di rigenerazione ARU4 / Manera (ex PR5) .....	16
Obiettivi ed indirizzi progettuali.....	16
Indici e parametri urbanistici ed edilizi di massima .....	17
Vocazioni funzionali ammesse e vocazioni escluse .....	17
Dotazione di servizi e spazi pubblici e di uso pubblico .....	17
Misure di mitigazione ambientale e integrazione paesaggistica .....	18
Modalità di attuazione .....	18
TESSUTO DI TRASFORMAZIONE .....	20
Ambito di trasformazione ATR1 / Manera .....	21
Obiettivi ed indirizzi progettuali.....	21
Indici e parametri urbanistici ed edilizi di massima .....	22
Vocazioni ammesse e vocazioni escluse .....	22
Dotazione di servizi e spazi pubblici e di uso pubblico .....	22
Misure di mitigazione ambientale e integrazione paesaggistica .....	23
Modalità di attuazione .....	23

Ambito di trasformazione ATP1 / via del Seprio .....	25
Obiettivi ed indirizzi progettuali.....	25
Indici e parametri urbanistici ed edilizi di massima .....	26
Vocazioni ammesse e vocazioni escluse .....	26
Dotazione di servizi e spazi pubblici e di uso pubblico .....	26
Misure di mitigazione ambientale e integrazione paesaggistica .....	27
Modalità di attuazione .....	27
Ambito di trasformazione ATP2 / SP33.....	29
Obiettivi ed indirizzi progettuali.....	29
Indici e parametri urbanistici ed edilizi di massima .....	30
Vocazioni ammesse e vocazioni escluse .....	30
Dotazione di servizi e spazi pubblici e di uso pubblico .....	30
Misure di mitigazione ambientale e integrazione paesaggistica .....	31
Modalità di attuazione .....	31

## TESSUTO DI RIGENERAZIONE URBANA

Comprende le aree dismesse, sottoutilizzate e degradate nelle quali avviare processi di rigenerazione urbana volti alla riorganizzazione dell'assetto insediativo in un'ottica di sostenibilità e di resilienza ambientale e sociale, di innovazione tecnologica e di incremento della biodiversità in ambiente urbano.

All'interno del tessuto di rigenerazione il piano prevede interventi edilizi ed urbanistici finalizzati alla reintegrazione funzionale entro il sistema urbano e all'incremento delle prestazioni ecologiche e paesaggistiche in relazione al territorio circostante.

Il Documento di Piano indica per ciascun ambito di rigenerazione parametri urbanistici ed edilizi di riferimento, destinazioni d'uso, criteri di intervento e modalità attuative.

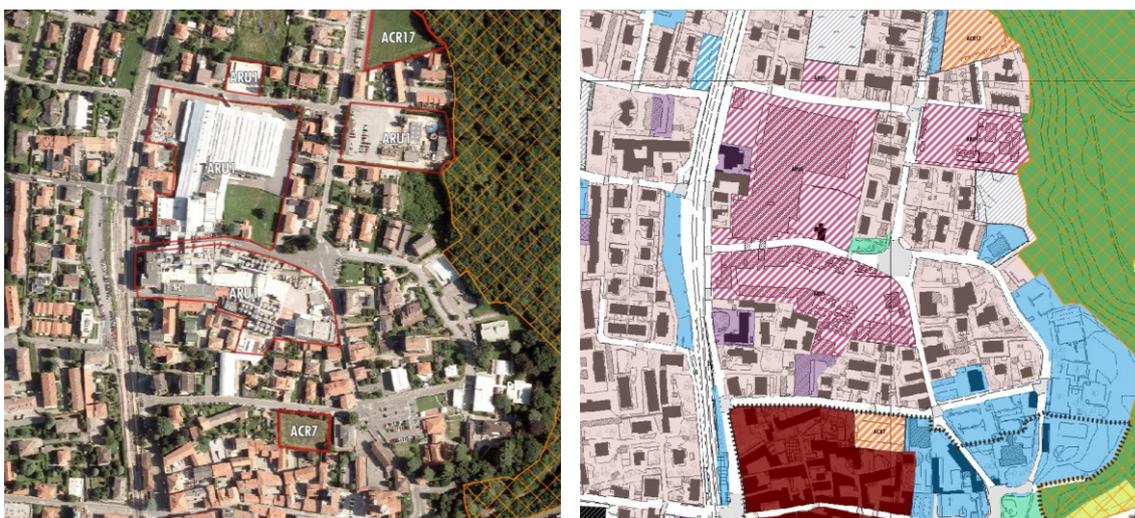
Tenuto conto degli specifici indirizzi e criteri di intervento, l'attuazione degli ambiti di rigenerazione deve rapportarsi alle caratteristiche del contesto urbano circostante in termini di altezze, allineamenti e rapporti tra spazio costruito e spazio aperto, nonché in ragione della maglia viaria di accesso e della tipologia degli edifici esistenti nell'immediato intorno.

## Ambito di rigenerazione ARU1 / Ex Henkel

L'ambito di rigenerazione ARU1, esteso per circa 43.650 mq di superficie territoriale (St), riguarda il comparto produttivo ed artigianale dismesso della ex Henkel, posto lungo il margine orientale del tracciato ferroviario, comprese le aree connesse all'impianto principale che si collocano entro il quadrilatero definito dalle vie Parini, Luini, Manzoni e Como.

Inserito entro il tessuto consolidato a prevalente destinazione residenziale e immediatamente prossimo al nucleo di più antica formazione, l'ambito è frammentato in più comparti ugualmente interessati dalla dismissione e dalla necessità di un intervento di rigenerazione dei fabbricati produttivi che, soprattutto nei due comparti di più grandi dimensioni, risultano accostati tra loro ad occupare la quasi totalità della superficie del lotto.

Interessato dalla recente dismissione dell'attività produttiva, l'ambito trova interesse e riscontro all'interno della Variante al PGT, configurandosi quale ambito di rigenerazione urbana volto al recupero e alla riqualificazione dell'area e alla sua integrazione morfologica e funzionale con l'intorno urbano.



## Obiettivi ed indirizzi progettuali

In continuità con l'obiettivo strategico di favorire la riqualificazione del tessuto edificato, la finalità con cui l'Amministrazione Comunale individua l'ambito di rigenerazione muove dalla necessità di procedere al ripensamento di un importante comparto della città che, non solo non risulta più attuale rispetto alle mutate esigenze dell'attività economica in precedenza insediata, ma per funzioni e caratteri insediativi appare oggi incoerente rispetto al tessuto costruito circostante.

Da qui l'opportunità di procedere alla trasformazione del tessuto produttivo dismesso attraverso un intervento di rigenerazione urbana che consenta di ridisegnare l'impianto morfologico e tipologico anche mediante l'inserimento di nuove funzioni compatibili con l'intorno urbano, con le caratteristiche del tessuto insediativo e della struttura viaria esistente

e, non ultimo, con la considerevole accessibilità garantita dalla presenza del tracciato ferroviario e della relativa stazione di Lomazzo.

Condizione essenziale dell'intervento è quella di disegnare un nuovo impianto urbano, restituendo permeabilità ad un ambito oggi totalmente introverso rispetto al tessuto circostante, ricercando un giusto equilibrio tra spazio costruito e non costruito e tra tipologie di funzioni insediabili, nell'ottica di rigenerare il comparto attraverso destinazioni in grado di conferire qualità urbana ed ambientale e vitalità sociale ed economica e, allo stesso tempo, di recuperare spazi e percorsi di relazione all'interno del tessuto urbano consolidato.

Intercluso nel tessuto edificato e diffuso entro più comparti, l'intervento riferito all'ambito di rigenerazione ARU1 dovrà quindi recuperare non solo l'impianto urbano attraverso un nuovo disegno del suolo ma anche il rapporto con le funzioni prevalenti all'intorno, promuovendo una vocazione funzionale che, sulla scorta dell'esperienza del polo di innovazione tecnologica e di incubatore di startup legato a Como Next, sia orientata agli usi direzionali e produttivi di tipo avanzato con un mix equilibrato di residenza e, quali attività complementari, anche di eventuali esercizi di vicinato e di attività artigianali di rilevanza commerciale. Va osservato che gli orientamenti prioritari in termini di destinazioni funzionali alla rigenerazione tengono conto da un lato dell'elevato grado di accessibilità dell'area e, dall'altro, delle ricadute positive sulla vitalità del comparto urbano posto in adiacenza al nucleo di più antico insediamento.

Sotto il profilo morfologico e tipologico, la definizione planimetrica e progettuale dell'ambito di rigenerazione dovrà prospettare soluzioni che, pur ponendosi in discontinuità con l'impianto urbano esistente ai margini, possa permettere di recuperare spazi permeabili e di percorrenza, caratterizzandosi anche attraverso un più decisivo sviluppo verticale. In questa direzione, la definizione del nuovo assetto insediativo dovrà essere orientata anche alla riduzione dell'impronta al suolo degli edifici che, sotto il profilo architettonico, devono saper adeguatamente interpretare il ruolo di landmark a scala territoriale.

La proposta progettuale dovrà inoltre esplorare i rapporti che l'ambito assume nei confronti del contesto circostante, anche con riferimento ai fronti che prospettano lungo l'asse di via Como e in ragione del sistema di accessibilità connesso al trasporto su ferro. È inoltre necessario che l'intervento, tenuto conto dell'assetto morfo-tipologico del tessuto residenziale esistente al contorno, delinei soluzioni di mediazione tra pieni e vuoti e tra spazio costruito e non costruito, studiando modalità in grado di accostare edifici a diverso impianto e distribuzione in altezza.

Con riferimento all'attuale sistema di accesso, la progettualità dovrà prevedere soluzioni in grado di non gravare sulla viabilità esistente, contribuendo alla riqualificazione dei tracciati viari e alla realizzazione di spazi per la sosta funzionali anche all'interscambio con la mobilità su ferro e di nuove connessioni ciclopedonali.

Sempre nel merito dell'assetto insediativo, il progetto riferito all'ambito ARU1 dovrà porre attenzione al disegno delle superfici verdi permeabili anche mediante l'impianto di cortine vegetali in grado di favorire il micro-clima urbano, mitigando l'effetto "isola di calore". Con

riferimento alla sostenibilità ambientale, la rigenerazione del tessuto esistente deve assicurare l'adozione di soluzioni di alto profilo qualitativo che agiscano anche sul fronte della massimizzazione delle prestazioni ambientali degli involucri edilizi, attraverso il ricorso alle misure e soluzioni di Climate Adapt e di resilienza urbana prospettate dalla Variante.

Nel merito delle prestazioni attese, l'intervento dovrà innanzitutto assolvere alle dotazioni di servizi e spazi pubblici di supporto alle funzioni insediate, con specifico e prioritario riferimento agli spazi per la sosta, oltre a contribuire al recupero di spazi di permeabilità urbana, attraverso la realizzazione di percorsi e spazi di socialità complementari alle nuove funzioni insediabili e necessarie alla vitalità del tessuto insediativo.

#### Indici e parametri urbanistici ed edilizi di massima

Con riferimento alla Superficie territoriale (St) complessiva di 43.650 mq che la Variante individua quale ambito di rigenerazione ARU1, la capacità insediativa teorica massima che può derivare dall'attribuzione dei diritti edificatori in sede di pianificazione attuativa risulta pari a 35.000 mq di Superficie lorda (Sl), ovvero in riduzione rispetto alla densità edilizia esistente, in ragione delle nuove funzioni insediabili e dei rapporti tipologici e morfologici che l'intervento deve adeguatamente garantire rispetto all'impianto urbano esistente all'intorno.

Superficie territoriale (St)	43.650 mq
Superficie lorda (Sl)	35.000 mq
Indice di copertura (Ic)	≤ 40% Sf
Indice di permeabilità fondiaria (Ipf)	≥ 30% Sf
H (max)	35 metri

Nel rispetto dell'altezza massima indicata, la rigenerazione del tessuto insediativo dovrà proporre soluzioni che consentano l'armonioso inserimento di nuove volumetrie a sviluppo verticale e una compiuta definizione dei fronti urbani.

#### Vocazioni funzionali ammesse e vocazioni escluse

I diritti edificatori devono essere riferiti ad un equilibrato mix funzionale in cui far confluire la funzione direzionale e la funzione residenziale che rappresenta la destinazione prevalente del contesto insediativo in cui l'ambito viene a collocarsi.

Sono da considerare complementari e compatibili la funzione commerciale limitatamente agli esercizi di vicinato, alle attività artigianali di rilevanza commerciale e alle attività di somministrazione di alimenti e bevande, la funzione turistico ricettiva, oltre alle attività assistenziali alla persona o similari, alle attività culturali e di intrattenimento o di svago e ai servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

Sono escluse le attività produttive e artigianali, le attività di logistica o autotrasporto di merci e prodotti e tutte le attività che, sotto il profilo degli impatti ambientali e viabilistici, non risultino compatibili con le destinazioni d'uso prevalenti.

#### Dotazione di servizi e spazi pubblici e di uso pubblico

Tenuto conto degli scenari individuati per la città dei servizi e degli spazi pubblici, l'intervento di rigenerazione urbana partecipa al raggiungimento degli obiettivi che l'Amministrazione Comunale riconosce quali prioritari e funzionali alla qualità abitativa e alla fruibilità del tessuto urbano consolidato.

Sotto questo profilo, l'ambito di rigenerazione dovrà garantire una dotazione di servizi e spazi pubblici e di uso pubblico (Dt) da calcolare, in ragione delle vocazioni funzionali insediate, secondo le quantità minime stabilite dalle Disposizioni di attuazione del Piano dei Servizi, e comunque in misura non inferiore al 35% della superficie territoriale (St). Dotazione che dovrà prioritariamente corrispondere alla cessione di percorsi e spazi pubblici all'interno del perimetro dell'ambito ARU1, assicurando in loco anche il reperimento della dotazione minima di spazi pubblici da destinare alla sosta, da calcolare in ragione delle vocazioni funzionali insediate.

L'intervento dovrà, inoltre, contribuire al miglioramento della viabilità di accesso e di distribuzione e partecipare alla realizzazione delle connessioni ciclopedonali esterne all'ambito di rigenerazione, individuando soluzioni di continuità e permeabilità con il tessuto circostante, al fine di assicurare un sistema di percorsi di mobilità lenta nella direzione del centro storico, della stazione ferroviaria e dei principali servizi urbani. L'intervento contribuisce alla realizzazione degli interventi fuori comparto in ragione della cosiddetta monetizzazione della dotazione di servizi dovuta, ovvero attraverso la corresponsione all'Amministrazione Comunale di una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della quota di mancata cessione all'interno del comparto, e attraverso il contributo economico derivato dagli oneri di urbanizzazione o la realizzazione diretta delle opere previste.

A partire dai criteri appena richiamati e ferma restando l'entità complessiva della dotazione prevista, il contributo dell'intervento di rigenerazione al sistema dei servizi e spazi pubblici e di uso pubblico troverà maggiore specificazione in sede di pianificazione attuativa a seguito di momenti di concertazione con l'Amministrazione Comunale, in ragione dei fabbisogni rilevati e degli obiettivi da raggiungere al fine di migliorare la funzionalità e fruibilità della cosiddetta "città pubblica" e garantire una buona qualità dell'abitare.

#### Misure di mitigazione ambientale e integrazione paesaggistica

In continuità con l'obiettivo di promuovere la sostenibilità delle trasformazioni, contribuire alla riduzione delle emissioni climalteranti e valorizzare la biodiversità anche in ambiente urbano, l'attuazione dell'ambito di rigenerazione ARU1 deve prevedere la realizzazione di un intervento di mitigazione ambientale e paesaggistica dei nuovi insediamenti.

In particolare, al fine di mitigare i nuovi insediamenti rispetto alle superfici forestali poste lungo il margine orientale del comparto posto a confine con il Plis Parco del Lura, l'intervento deve realizzare una fascia boscata con larghezza variabile di circa 20 metri in continuità con il bosco esistente.

Con il medesimo obiettivo e al fine di favorire l'integrazione paesaggistica dell'intervento, i nuovi fabbricati di progetto devono essere posti ad una distanza di 20 metri dalla stessa fascia boscata.

Nelle opere di mitigazione ambientale e paesaggistica e in tutte le sistemazioni a verde su aree private e pubbliche devono essere impiegate prioritariamente specie arboree e arbustive autoctone oppure naturalizzate o consolidate nel paesaggio locale, come individuate nell'apposito elenco allegato al Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Como e definite dalle disposizioni normative vigenti.

#### Modalità di attuazione

Tenuto conto degli indirizzi progettuali e degli obiettivi quantitativi di massima indicati, l'intervento riferito all'ambito di rigenerazione ARU1 dovrà avanzare proposte progettuali in grado di dare soluzione alle problematiche in essere e di corrispondere agli esiti attesi. Proposte che saranno oggetto di valutazione da parte dell'Amministrazione Comunale, in ragione degli obiettivi che l'intervento permetterà di conseguire e della qualità architettonica, urbana ed ambientale che l'attuazione del progetto sarà in grado di garantire.

L'ambito di rigenerazione ARU1 dovrà trovare attuazione attraverso la definizione di un Piano Attuativo (PA), nel rispetto delle Disposizioni di attuazione del Documento di Piano e delle Disposizioni comuni del PGT.

Le previsioni riferite all'ambito di rigenerazione potranno essere realizzate anche per singoli lotti di intervento, fatto salvo il rispetto di un disegno unitario in termini di assetto morfologico e tipologico, dotazioni pubbliche e di uso pubblico, viabilità e accessi, sottoservizi tecnologici. A tal fine dovrà essere definito un Masterplan riferito all'intero perimetro dell'ambito di rigenerazione, da assumersi in Consiglio Comunale unitamente alla proposta di strumento urbanistico attuativo.

L'intervento di rigenerazione è subordinato alla validazione della compatibilità ambientale dell'area di cui alle disposizioni vigenti in materia. A tal fine si richiama la Certificazione di completamento degli interventi di bonifica rilasciata con atto provinciale n. 297/2017 in cui gli obiettivi di bonifica sono state le concentrazioni soglia di contaminazione (CSC) per siti a destinazione d'uso commerciale/industriale. Qualora la definizione finale della destinazione d'uso dovesse essere diversa da quest'ultima, l'intervento di rigenerazione è pertanto subordinato alla rivalutazione degli obiettivi di bonifica di cui alle disposizioni legislative vigenti, anche alla luce della procedura in itinere avviata a seguito della dismissione dell'attività industriale e vendita del sito.

## Ambito di rigenerazione ARU2 / ex VT Romanò

L'ambito di rigenerazione ARU2, esteso per circa 15.200 mq di superficie territoriale (St), riguarda il comparto produttivo ed artigianale dismesso della ex VT Romanò, collocato nella porzione più settentrionale del territorio comunale, lungo il tracciato di via Monte San Primo.

Inserito all'interno di un tessuto consolidato a prevalente destinazione residenziale e immediatamente prossimo all'asse viabilistico della SP 30 lungo cui andrà a congiungersi l'opera sostitutiva in sottopasso al PL Km 31+267 di via Alla Fonte, l'ambito è caratterizzato dalla presenza di fabbricati produttivi che occupano circa la metà del lotto.

Già individuato tra gli ambiti di trasformazione del PGT 2013 finalizzati alla riqualificazione delle aree industriali dismesse (ex TR E), l'ambito trova nuovamente interesse e riscontro all'interno della Variante al PGT e, pur ridefinito nella sua configurazione, viene identificato quale ambito di rigenerazione urbana volto al recupero e alla riqualificazione dell'area in termini morfologici e funzionali rispetto al tessuto urbano che la circonda.



### Obiettivi ed indirizzi progettuali

In continuità con l'obiettivo strategico di favorire la riqualificazione del tessuto edificato, la finalità con cui l'Amministrazione Comunale individua l'ambito di rigenerazione muove dalla necessità di procedere al ripensamento di un comparto dismesso della città che, pur collocato esternamente al nucleo più centrale, può assumere un ruolo importante nel ridisegno di questa porzione di territorio, anche in ragione delle previsioni infrastrutturali che ne lambiscono il perimetro.

Da qui l'opportunità di procedere alla trasformazione del tessuto produttivo dismesso attraverso un intervento di rigenerazione urbana che consenta di attribuire un nuovo ruolo al comparto mediante l'inserimento di funzioni che, compatibili con l'intorno urbano, possano contribuire alla definizione di un nuovo impianto insediativo e ad una rinnovata vitalità

economica e sociale del territorio, ottimizzando anche il significativo potenziale di cui l'area dispone in termini di accessibilità.

Condizione dell'intervento è, dunque, quella di disegnare un nuovo assetto insediativo che sappia innanzitutto relazionarsi con la dimensione infrastrutturale, tanto sotto il profilo funzionale, quanto con riferimento ai caratteri morfologici e tipologici dello spazio urbano, contribuendo a definire la stessa porta di accesso al territorio comunale per coloro che percorrono la direttrice della SP30.

Sotto il profilo morfologico e tipologico, la definizione planimetrica e progettuale dell'ambito di rigenerazione dovrà prospettare soluzioni che tengano conto delle previsioni infrastrutturali riferite al collegamento con l'opera sostitutiva in sottopasso al PL Km 31+267 di via Alla Fonte e alla nuova viabilità di connessione, il cui tracciato coinvolge la fascia territoriale compresa tra Lomazzo e Cadorago. Proprio le previste opere infrastrutturali devono, d'altronde, orientare anche il disegno degli accessi e degli spazi per la sosta da realizzare a supporto delle attività insediabili che, stante la significativa accessibilità, possono trovare nella funzione commerciale e direzionale le vocazioni più consone alla rigenerazione del comparto dismesso.

Pur nella semplicità di un impianto insediativo riferito agli usi commerciali e direzionali, la proposta progettuale dovrà delineare soluzioni morfo-tipologico ed edilizie capaci di assicurare qualità al tessuto urbano, agendo anche sugli spazi non costruiti di supporto alle nuove attività. In questa direzione è necessario che l'intervento contempli l'inserimento di quinte arboree ed arbustive in grado di qualificare i fronti lungo gli assi infrastrutturali e i medesimi spazi destinati alla sosta, contribuendo al contempo alla riduzione delle emissioni climalteranti con un effetto di contrasto rispetto ai cambiamenti climatici in atto e alla cosiddetta "isola di calore urbana".

Con specifico riferimento alla sostenibilità ambientale, la rigenerazione dell'ambito dismesso deve, inoltre, assicurare l'adozione di soluzioni di alto profilo qualitativo che agiscano anche sul fronte della massimizzazione delle prestazioni ambientali degli involucri edilizi, attraverso il ricorso alle misure e soluzioni di Climate Adapt e di resilienza urbana prospettate dalla Variante.

Sempre nella direzione della sostenibilità, il progetto riferito all'ambito di rigenerazione ARU2 deve porre attenzione anche al disegno delle superfici verdi permeabili e all'impianto di impianti vegetali in grado di favorire il micro-clima urbano in termini di produzione di ombreggiamenti, riduzione della temperatura dell'aria mediante l'evapotraspirazione, riduzione degli inquinanti aerei attraverso l'assorbimento e la deposizione sull'apparato fogliare e, non ultimo, con l'intercettazione delle acque meteoriche da parte della stessa massa fogliare.

Nel merito delle prestazioni attese, l'intervento dovrà innanzitutto assolvere alle dotazioni di servizi e spazi pubblici di supporto alle funzioni insediate, con specifico e prioritario riferimento alle opere infrastrutturali riferite alla viabilità di accesso, quest'ultima da progettare e realizzare in maniera idonea a garantire fluidità dei flussi di ingresso e uscita ed in funzione della sua prosecuzione in direzione ovest, nonché al sistema delle percorrenze pedonali e ciclabili che dovranno assicurare una appropriata accessibilità ai nuovi usi previsti.

L'intervento dovrà inoltre prevedere la definizione di idonei ed opportuni spazi per la sosta a supporto delle nuove funzioni insediate.

#### Indici e parametri urbanistici ed edilizi di massima

Con riferimento alla Superficie territoriale (St) complessiva di 15.200 mq che la Variante individua quale ambito di rigenerazione ARU2, la capacità insediativa teorica massima che può derivare dall'attribuzione dei diritti edificatori in sede di pianificazione attuativa risulta pari a 4.600 mq di Superficie lorda (Sl), in ragione delle nuove funzioni insediabili e dei rapporti tipologici e morfologici che l'intervento deve adeguatamente garantire rispetto all'impianto urbano esistente all'intorno.

Superficie territoriale (St)	15.200 mq
Superficie lorda (Sl)	4.600 mq
Indice di copertura (Ic)	≤ 60% Sf
Indice di permeabilità (Ipt)	≥ 30% St
H (max)	13,5 metri

#### Vocazioni funzionali ammesse e vocazioni escluse

I diritti edificatori devono essere riferiti ad un mix funzionale in cui far confluire prioritariamente la funzione direzionale e commerciale, quest'ultima limitatamente riferita agli esercizi di vicinato e alle medie strutture di vendita, nonché alle attività di somministrazione alimenti e bevande e alle attività artigianali di rilevanza commerciale. Sono da considerare complementari e compatibili le attività culturali, di intrattenimento o di svago e i servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

Sono escluse le attività produttive e artigianali, le attività di logistica o autotrasporto di merci e prodotti e tutte le attività che, sotto il profilo degli impatti ambientali e viabilistici, non risultino compatibili con le destinazioni d'uso prevalenti.

Per l'insediamento delle funzioni commerciali trovano applicazione le Disposizioni Comuni del Piano di Governo del Territorio riferite alla disciplina urbanistica del settore commerciale.

#### Dotazione di servizi e spazi pubblici e di uso pubblico

Tenuto conto degli scenari individuati per la città dei servizi e degli spazi pubblici, l'intervento di rigenerazione urbana partecipa al raggiungimento degli obiettivi che l'Amministrazione Comunale riconosce quali prioritari e funzionali alla qualità abitativa e alla fruibilità del tessuto urbano consolidato.

Sotto questo profilo, l'ambito di rigenerazione ARU2 dovrà garantire una dotazione di servizi e spazi pubblici e di uso pubblico (Dt) da calcolare, in ragione delle vocazioni funzionali insediate, secondo le quantità minime stabilite dalle Disposizioni di attuazione del Piano dei Servizi, e

comunque in misura non inferiore al 35% della superficie territoriale (St). Tale dotazione che dovrà corrispondere in via prioritaria alla cessione degli spazi destinati alla viabilità comunale e ai percorsi ciclopedonali di connessione con il tessuto insediativo esistente, mentre per la restante quota è ammesso il ricorso alla monetizzazione, ovvero alla corresponsione all'Amministrazione Comunale di una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione di aree non funzionali all'uso pubblico e all'interesse pubblico e generale.

A partire dai criteri appena richiamati e ferma restando l'entità complessiva della dotazione prevista, il contributo dell'intervento di rigenerazione al sistema dei servizi e spazi pubblici e di uso pubblico troverà maggiore specificazione in sede di pianificazione attuativa a seguito di momenti di concertazione con l'Amministrazione Comunale, in ragione dei fabbisogni rilevati e degli obiettivi da raggiungere al fine di migliorare la funzionalità e fruibilità della cosiddetta "città pubblica" e garantire una buona qualità dell'abitare.

#### Misure di mitigazione ambientale e integrazione paesaggistica

In continuità con l'obiettivo di promuovere la sostenibilità delle trasformazioni, contribuire alla riduzione delle emissioni climalteranti e valorizzare la biodiversità anche in ambiente urbano, l'attuazione dell'ambito di rigenerazione ARU2 deve prevedere interventi di mitigazione ambientale finalizzati all'integrazione paesaggistica dei nuovi insediamenti, da realizzare mediante il disegno delle superfici verdi permeabili e l'inserimento di quinte arboree ed arbustive in grado di qualificare gli spazi destinati alla sosta e i fronti lungo gli assi infrastrutturali.

Nelle opere di mitigazione ambientale e paesaggistica e in tutte le sistemazioni a verde su aree private e pubbliche devono essere impiegate prioritariamente specie arboree e arbustive autoctone oppure naturalizzate o consolidate nel paesaggio locale, come individuate nell'apposito elenco allegato al Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Como e definite dalle disposizioni normative vigenti.

#### Modalità di attuazione

Tenuto conto degli indirizzi progettuali e degli obiettivi quantitativi di massima indicati, l'intervento riferito all'ambito di rigenerazione ARU2 dovrà avanzare proposte progettuali in grado di dare soluzione alle problematiche in essere e di corrispondere agli esiti attesi. Proposte che saranno oggetto di valutazione da parte dell'Amministrazione Comunale, in ragione degli obiettivi che l'intervento permetterà di conseguire e della qualità architettonica, urbana ed ambientale che l'attuazione del progetto sarà in grado di garantire.

L'ambito di rigenerazione ARU2 dovrà trovare attuazione attraverso la definizione di un Piano Attuativo (PA), nel rispetto delle Disposizioni di attuazione del Documento di Piano e delle Disposizioni comuni del PGT.

Le previsioni riferite all'ambito di rigenerazione potranno essere realizzate anche per singoli lotti di intervento, fatto salvo il rispetto di un disegno unitario in termini di assetto morfologico e

tipologico, dotazioni pubbliche e di uso pubblico, viabilità e accessi, sottoservizi tecnologici. A tal fine dovrà essere definito un Masterplan riferito all'intero perimetro dell'ambito di rigenerazione ARU2, da assumersi in Consiglio Comunale unitamente alla proposta di strumento urbanistico attuativo.

### Ambito di rigenerazione ARU4 / Manera (ex PR5)

L'ambito di rigenerazione ARU4, esteso per circa 2.500 mq di superficie territoriale (St), riguarda il comparto edificato collocato all'interno del nucleo di antica formazione di Manera e attestato lungo la direttrice viaria della SP30.

Già individuato dal PGT2013 quale tessuto storico soggetto a Piano di Recupero (ex PR5), l'ambito trova interesse e riscontro all'interno della Variante al PGT quale tessuto di rigenerazione urbana volto al recupero e alla riqualificazione dell'area rispetto al sistema insediativo consolidato circostante.



### Obiettivi ed indirizzi progettuali

In continuità con l'obiettivo strategico di favorire la riqualificazione del tessuto edificato, la finalità con cui l'Amministrazione Comunale individua l'ambito di rigenerazione muove dalla necessità di procedere al recupero e alla riqualificazione di un comparto già edificato dell'abitato di Manera che, inserito nel nucleo di antica formazione, assume un ruolo significativo all'interno di questa porzione centrale del territorio, anche in ragione della sua accessibilità e prossimità alle principali funzioni urbane che caratterizzano la direttrice della SP30.

Da qui l'opportunità di procedere alla trasformazione del tessuto costruito attraverso un intervento di rigenerazione urbana che consenta di riqualificare il comparto in maniera compatibile con il tessuto residenziale circostante, contribuendo alla definizione unitaria dell'impianto insediativo originario.

Sotto il profilo morfologico e tipologico, la definizione planimetrica e progettuale dell'ambito di rigenerazione dovrà prospettare soluzioni coerenti con i caratteri morfologici e tipologici del patrimonio costruito di impianto storico e con l'arretramento del fronte edilizio ed il disegno degli accessi lungo via Roma (SP30).

Nella semplicità dell'impianto insediativo originario, la proposta progettuale dovrà delineare soluzioni morfo-tipologico ed edilizie capaci di assicurare qualità al lotto e al tessuto urbano in

cui lo stesso è inserito, agendo anche in termini massimizzazione degli spazi permeabili e a verde pertinenziale, al fine di contribuire alla riduzione delle emissioni climalteranti, con un effetto di contrasto alla cosiddetta “isola di calore urbana”.

Sempre nella direzione della sostenibilità, la rigenerazione del tessuto costruito esistente deve, inoltre, assicurare l’adozione di soluzioni di alto profilo qualitativo che agiscano anche sul fronte della massimizzazione delle prestazioni ambientali degli involucri edilizi, attraverso il ricorso alle misure e soluzioni di Climate Adapt e di resilienza urbana prospettate dalla Variante.

Nel merito delle prestazioni attese, l’intervento dovrà innanzitutto assolvere alle dotazioni di servizi e spazi pubblici di supporto alle funzioni insediate, con specifico riferimento alla definizione di idonei ed opportuni spazi per la sosta.

#### Indici e parametri urbanistici ed edilizi di massima

Con riferimento alla Superficie territoriale (St) complessiva di 2.500 mq che la Variante individua quale ambito di rigenerazione ARU4, la capacità insediativa teorica massima derivante dall’attribuzione dei diritti edificatori in sede di pianificazione attuativa risulta pari a 2.640 mq di Superficie lorda (Sl), in continuità con i parametri edilizi previsti dal PGT2013 ed in ragione dei rapporti tipologici e morfologici dell’impianto originario e delle funzioni insediabili.

Superficie territoriale (St)	2.500 mq
Superficie lorda (Sl)	2.640 mq
Indice di copertura (Ic)	≤ 40% Sf
Indice di permeabilità fondiaria (Ipf)	≥ 30% Sf
H (max)	13 metri

#### Vocazioni funzionali ammesse e vocazioni escluse

I diritti edificatori devono essere prioritariamente riferiti alla funzione residenziale. Sono da considerare complementari e compatibili la destinazione commerciale, limitatamente agli esercizi di vicinato nonché alle attività di somministrazione alimenti e bevande, la funzione direzionale, le attività culturali, di intrattenimento o di svago e i servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

Sono escluse le attività produttive e artigianali, le attività di logistica o autotrasporto di merci e prodotti e tutte le attività che, sotto il profilo degli impatti ambientali e viabilistici, non risultino compatibili con le destinazioni d’uso prevalenti.

#### Dotazione di servizi e spazi pubblici e di uso pubblico

Tenuto conto degli scenari individuati per la città dei servizi e degli spazi pubblici, l’intervento di rigenerazione urbana partecipa al raggiungimento degli obiettivi che l’Amministrazione

Comunale riconosce quali prioritari e funzionali alla qualità abitativa e alla fruibilità del tessuto urbano consolidato.

Sotto questo profilo, l'ambito di rigenerazione ARU4 dovrà garantire una dotazione di servizi e spazi pubblici e di uso pubblico (Dt) da calcolare, in ragione delle vocazioni funzionali insediate, secondo le quantità minime stabilite dalle Disposizioni di attuazione del Piano dei Servizi, e comunque in misura non inferiore al 15% della superficie territoriale (St). Tale dotazione che dovrà corrispondere in via prioritaria alla cessione degli spazi pubblici per la sosta, mentre per la restante quota è ammesso il ricorso alla monetizzazione, ovvero alla corresponsione all'Amministrazione Comunale di una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione di aree non funzionali all'uso pubblico e all'interesse pubblico e generale.

A partire dai criteri appena richiamati e ferma restando l'entità complessiva della dotazione prevista, il contributo dell'intervento di rigenerazione al sistema dei servizi e spazi pubblici e di uso pubblico troverà maggiore specificazione in sede di pianificazione attuativa a seguito di momenti di concertazione con l'Amministrazione Comunale, in ragione dei fabbisogni rilevati e degli obiettivi da raggiungere al fine di migliorare la funzionalità e fruibilità della cosiddetta "città pubblica" e garantire una buona qualità dell'abitare.

#### Misure di mitigazione ambientale e integrazione paesaggistica

In continuità con l'obiettivo di promuovere la sostenibilità delle trasformazioni, contribuire alla riduzione delle emissioni climalteranti e valorizzare la biodiversità anche in ambiente urbano, l'attuazione dell'ambito di rigenerazione ARU4 deve prevedere interventi di mitigazione ambientale finalizzati all'integrazione paesaggistica del tessuto costruito, da realizzare mediante il disegno delle superfici verdi permeabili e l'inserimento di quinte arboree ed arbustive in grado di qualificare il comparto.

Nelle opere di mitigazione ambientale e paesaggistica e in tutte le sistemazioni a verde su aree private e pubbliche devono essere impiegate prioritariamente specie arboree e arbustive autoctone oppure naturalizzate o consolidate nel paesaggio locale, come individuate nell'apposito elenco allegato al Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Como e definite dalle disposizioni normative vigenti.

#### Modalità di attuazione

Tenuto conto degli indirizzi progettuali e degli obiettivi quantitativi di massima indicati, l'intervento riferito all'ambito di rigenerazione ARU4 dovrà avanzare proposte progettuali in grado di dare soluzione alle problematiche in essere e di corrispondere agli esiti attesi. Proposte che saranno oggetto di valutazione da parte dell'Amministrazione Comunale, in ragione degli obiettivi che l'intervento permetterà di conseguire e della qualità architettonica, urbana ed ambientale che l'attuazione del progetto sarà in grado di garantire.

L'ambito di rigenerazione ARU4 dovrà trovare attuazione attraverso la definizione di un Piano Attuativo (PA) o di un Permesso di Costruire Convenzionato, nel rispetto delle Disposizioni di attuazione del Documento di Piano e delle Disposizioni comuni del PGT.

## TESSUTO DI TRASFORMAZIONE

Gli ambiti di trasformazione comprendono aree incluse o marginali del tessuto urbano consolidato, funzionali alla definizione della forma urbana e alla qualificazione urbana ed ecologica del territorio comunale.

All'interno del tessuto di trasformazione il piano prevede interventi edilizi ed urbanistici siano finalizzati alla qualificazione ed incremento della dotazione di spazi e luoghi pubblici e di uso pubblico, all'equilibrio e compatibilità tra funzioni ed attività insediate e all'incremento delle prestazioni ecologiche e paesaggistiche in relazione al territorio circostante.

Il Documento di Piano indica per ciascun ambito di trasformazione parametri urbanistici ed edilizi di riferimento, destinazioni d'uso, criteri di intervento e modalità attuative.

Tenuto conto degli specifici indirizzi e criteri di intervento, l'attuazione degli ambiti di trasformazione deve rapportarsi alle caratteristiche del contesto urbano circostante in termini di altezze, allineamenti e rapporti tra spazio costruito e spazio aperto, nonché in ragione della maglia viaria di accesso e della tipologia degli edifici esistenti nell'immediato intorno.

## Ambito di trasformazione ATR1 / Manera

L'ambito di trasformazione ATR1, esteso per circa 8.450 mq di superficie territoriale (St), riguarda l'area posta a nord est del nucleo di Manera, attestata lungo via Aurora.



Oggetto delle previsioni insediative del PGT2013 (ex TR A – Piano attuativo residenziale) e intercluso nel tessuto edilizio a prevalente destinazione residenziale che si attesta lungo via Aurora, l'ambito di trasformazione ATR1 assume all'interno della Variante al PGT una nuova conformazione che tiene conto di alcune mutate condizioni al contorno.

### Obiettivi ed indirizzi progettuali

In continuità con l'impianto urbano tracciato dagli strumenti urbanistici che hanno regolato lo sviluppo del tessuto insediativo, la Variante riconosce nell'ambito ATR1 la possibilità di conferire compiutezza al disegno dei margini urbani e di dare completamento all'impianto urbano di Manera.

Funzionale a completare il fronte urbano lungo via Aurora, lo scenario insediativo prefigurato dalla Variante mira alla definizione di nuovi spazi per l'abitare che, sotto il profilo morfologico ed architettonico, assicurino continuità con il tessuto edilizio esistente, pur nella libertà di linguaggio che risiede nella diversa sensibilità progettuale che partecipa alla trasformazione.

Occorre osservare che l'ambito è interessato lungo il margine settentrionale e orientale dalle superfici boscate inserite nel Plis Parco del Lura. Rispetto a tali margini e alle presenze arboree ed arbustive esistenti, la trasformazione dovrà assicurare idonei spazi di integrazione tra spazi per l'abitare e paesaggio. A tal fine, il progetto dovrà concentrare l'edificabilità nella parte occidentale dell'ambito di trasformazione, in continuità con il tessuto edilizio esistente, proponendo soluzioni morfologiche e tipologiche che contribuiscano a definire le relazioni tra spazio costruito e spazio aperto e a consentire l'idoneo inserimento paesistico dell'intervento edilizio anche attraverso il disegno dello spazio non costruito permeabile e di opportune quinte arboree ed arbustive in grado di favorire anche il micro-clima urbano, mitigando l'effetto "isola di calore urbana".

La definizione dell'intervento lungo il margine orientale deve assumere le progettualità riferite a percorsi ed accessi definite dal Plis Valle del Lura nell'ambito del "Masterplan strategico" approvato con Deliberazione di C.d.A. n. 34 del 07.09.2022.

Con riferimento alla sostenibilità ambientale, l'intervento di trasformazione deve assicurare l'adozione di soluzioni di alto profilo qualitativo che agiscano sul fronte della massimizzazione delle prestazioni ambientali degli involucri edilizi, anche attraverso il ricorso alle misure e soluzioni di Climate Adapt e di resilienza urbana prospettate dalla Variante.

#### Indici e parametri urbanistici ed edilizi di massima

Con riferimento al suolo che il piano individua quale ambito di trasformazione ATR1, la capacità insediativa teorica massima che può derivare dall'attribuzione dei diritti edificatori in sede di pianificazione attuativa risulta pari ad un Indice di edificabilità territoriale (It) massimo di 0,35 mq/mq (corrispondente a circa 2.950 mq di Superficie lorda) per una Superficie territoriale (St) complessiva di 8.450 mq.

Superficie territoriale (St)	8.450 mq
Indice di edificabilità territoriale (It)	0,35 mq/mq
Indice di copertura (Ic)	≤ 35% Sf
Indice di permeabilità fondiaria (Ipf)	≥ 30% Sf
H (max)	10,5 metri

Trattandosi di un ambito direttamente connesso con il tessuto edificato esistente, l'intervento dovrà armonizzarsi con il contesto sia dal punto di vista tipologico e morfologico, sia con riferimento alle altezze dei nuovi fabbricati. Nel rispetto dell'altezza massima indicata, la trasformazione dovrà, dunque, rapportarsi con le altezze degli edifici esistenti al contorno e con le superfici boscate del Parco del Lura, proponendo soluzioni che consentano la creazione di una quinta edificata adeguatamente integrata con il paesaggio boschivo.

#### Vocazioni ammesse e vocazioni escluse

Riferiti alla destinazione residenziale, i diritti edificatori indicati per l'ambito ATR1 escludono l'insediamento di attività produttive, direzionali e commerciali. Sono da considerare complementari gli esercizi di vicinato, i servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e le attività ritenute compatibili con la funzione prevalente.

#### Dotazione di servizi e spazi pubblici e di uso pubblico

Tenuto conto degli scenari individuati per la città dei servizi e degli spazi pubblici, l'intervento di trasformazione deve partecipare al raggiungimento degli obiettivi che l'Amministrazione Comunale riconosce quali prioritari e funzionali alla qualità abitativa e alla fruibilità del tessuto urbano consolidato.

Sotto questo profilo, l'ambito di trasformazione dovrà garantire una dotazione di servizi e spazi pubblici e di uso pubblico (Dt) da calcolare, in ragione delle vocazioni funzionali insediate, secondo le quantità minime stabilite dalle Disposizioni di attuazione del Piano dei Servizi, e comunque in misura non inferiore al 20% della superficie territoriale (St). Tale dotazione deve obbligatoriamente trovare attuazione all'interno dell'ambito per quanto riguarda la dotazione minima di spazi per la sosta. Per la restante quota è ammesso il ricorso alla monetizzazione, ovvero alla corresponsione all'Amministrazione Comunale di una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione all'interno dell'ambito di trasformazione.

A partire dai criteri appena richiamati e ferma restando l'entità complessiva, il contributo della trasformazione alla dotazione di servizi e spazi pubblici e di uso pubblico trova maggiore specificazione in sede di pianificazione attuativa o di programmazione negoziata a seguito di momenti di concertazione con l'Amministrazione Comunale, in ragione dei fabbisogni rilevati e degli obiettivi da raggiungere al fine di migliorare la funzionalità e fruibilità della cosiddetta "città pubblica" e garantire una buona qualità dell'abitare.

#### Misure di mitigazione ambientale e integrazione paesaggistica

In continuità con l'obiettivo di promuovere la sostenibilità delle trasformazioni, contribuire alla riduzione delle emissioni climalteranti e valorizzare la biodiversità anche in ambiente urbano, l'attuazione dell'ambito di trasformazione ATR1 deve prevedere la contestuale realizzazione di un intervento di mitigazione ambientale e paesaggistica dei nuovi insediamenti.

In particolare, al fine di favorire la mitigazione ambientale dell'intervento, i nuovi fabbricati di progetto devono essere posti ad una distanza di 20 metri rispetto alle superfici forestali poste lungo il margine settentrionale del comparto.

Con il medesimo obiettivo e al fine di favorire l'integrazione paesaggistica, la trasformazione deve altresì provvedere alla realizzazione di una fascia filtro arboreo arbustiva lungo i margini contigui con il sistema paesistico ambientale, fatto salvo il rispetto delle progettualità riferite a percorsi ed accessi definite dal Plis Valle del Lura nell'ambito del "Masterplan strategico" approvato con Deliberazione di C.d.A. n. 34 del 07.09.2022.

Nelle opere di mitigazione ambientale e paesaggistica e in tutte le sistemazioni a verde su aree private e pubbliche devono essere impiegate prioritariamente specie arboree e arbustive autoctone oppure naturalizzate o consolidate nel paesaggio locale, come individuate nell'apposito elenco allegato al Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Como e definite dalle disposizioni normative vigenti.

#### Modalità di attuazione

Tenuto conto degli indirizzi progettuali e degli obiettivi quantitativi di massima indicati, l'intervento riferito all'ambito di trasformazione ATR1 dovrà avanzare proposte progettuali in grado di dare soluzione alle problematiche in essere e di corrispondere agli esiti attesi. Proposte

che saranno oggetto di valutazione da parte dell'Amministrazione Comunale, in ragione degli obiettivi che l'intervento permetterà di conseguire e della qualità architettonica, urbana ed ambientale che l'attuazione del progetto sarà in grado di garantire.

L'ambito di trasformazione ATR1 dovrà trovare attuazione attraverso la definizione di un Piano Attuativo (PA), nel rispetto delle Disposizioni di attuazione del Documento di Piano e delle Disposizioni comuni del PGT.

Considerata la sensibilità paesistica del contesto, il progetto riferito all'ambito di trasformazione deve essere adeguatamente supportato da un progetto di paesaggio che possa assicurare una buona integrazione dell'intervento urbanistico ed architettonico con i caratteri propri di questo territorio.

## Ambito di trasformazione ATP1 / via del Seprio

Inserito nella parte più occidentale di Lomazzo, l'ambito di trasformazione ATP1 si colloca ai margini del tracciato dell'Autostrada dei Laghi, in stretta aderenza con il tessuto produttivo esistente.

Compresa tra il tracciato infrastrutturale e il tessuto costruito posto al limite del territorio comunale, la trasformazione assume all'interno delle strategie della Variante un ruolo di valorizzazione e consolidamento dell'economia locale connesso con il sistema delle attività produttive ed artigianali in essere sul territorio.



### Obiettivi ed indirizzi progettuali

Individuato in continuità con le previsioni del PGT vigente, l'ambito di trasformazione ATP1 si qualifica quale opportunità per dare completamento al tessuto insediativo esistente, dando seguito al disegno di un lotto rimasto intercluso ai margini del tracciato autostradale.

Proprio per la collocazione marginale dell'ambito, l'intervento di trasformazione dovrà portare a sintesi i seguenti indirizzi progettuali: la definizione di una idonea viabilità di accesso al lotto da verificare in accordo con l'ente di competenza del tracciato autostradale e con riferimento alla relativa fascia di rispetto, il disegno di un impianto insediativo che tenga in attenta considerazione la prossimità al tessuto residenziale posto lungo il margine occidentale attraverso l'impianto di una idonea fascia filtro piantumata.

Sotto il profilo morfologico e tipologico, l'ambito ATP1 dovrà pertanto ricercare soluzioni idonee all'inserimento di nuovi edifici in uno spazio urbano molto circoscritto, contribuendo al miglioramento del tessuto esistente attraverso un equilibrato gioco tra pieni e vuoti, superfici permeabili e spazi costruiti, cui dovrà contribuire anche la creazione di nuovi impianti arborei ed arbustivi in grado di favorire anche il micro-clima urbano, mitigando l'effetto "isola di calore urbana".

Con riferimento alla sostenibilità ambientale, l'intervento di trasformazione deve assicurare l'adozione di soluzioni di alto profilo qualitativo che agiscano sul fronte della massimizzazione delle prestazioni ambientali degli involucri edilizi, anche attraverso il ricorso alle misure e soluzioni di Climate Adapt e di resilienza urbana prospettate dalla Variante.

#### Indici e parametri urbanistici ed edilizi di massima

Con riferimento al suolo che il piano individua quale ambito di trasformazione ATP1, la capacità insediativa teorica massima che può derivare dall'attribuzione dei diritti edificatori in sede di pianificazione attuativa risulta pari ad un Indice di edificabilità territoriale (It) massimo di 0,6 mq/mq (corrispondente a circa 3.780 mq di Superficie lorda) per una Superficie territoriale (St) complessiva di 6.300 mq.

Superficie territoriale (St)	6.300 mq
Indice di edificabilità territoriale (It)	0,6 mq/mq
Indice di copertura (Ic)	≤ 60% (Sf)
Indice di permeabilità fondiaria (Ipf)	≥ 15% (Sf)
H (max)	12 metri

Trattandosi di un ambito direttamente connesso con il tessuto edificato esistente, l'intervento dovrà armonizzarsi con il contesto anche con riferimento alle altezze dei nuovi fabbricati. Nel rispetto dell'altezza massima indicata, la trasformazione dovrà, dunque, rapportarsi con le altezze degli edifici esistenti al contorno, proponendo soluzioni che consentano di mitigare le relazioni con gli insediamenti residenziali posti lungo il margine occidentale.

#### Vocazioni ammesse e vocazioni escluse

I diritti edificatori che verranno attribuiti in sede di pianificazione attuativa, si riferiscono alla destinazione produttiva e direzionale, escludendo per questa trasformazione la destinazione residenziale, turistico ricettiva e commerciale. Sono altresì escluse le attività di logistica o autotrasporto di merci e prodotti.

#### Dotazione di servizi e spazi pubblici e di uso pubblico

Tenuto conto degli scenari individuati per la città dei servizi e degli spazi pubblici, l'intervento di trasformazione deve partecipare al raggiungimento degli obiettivi che l'Amministrazione Comunale riconosce quali prioritari e funzionali alla qualità e fruibilità del tessuto urbano consolidato.

Sotto questo profilo, l'ambito di trasformazione dovrà garantire una dotazione di servizi e spazi pubblici e di uso pubblico (Dt) da calcolare nella misura minima del 30% della superficie territoriale (St).

Ferma restando l'entità complessiva, il contributo della trasformazione alla dotazione di servizi e spazi pubblici e di uso pubblico trova maggiore specificazione in sede di pianificazione attuativa o di programmazione negoziata a seguito di momenti di concertazione con l'Amministrazione Comunale, in ragione dei fabbisogni rilevati e degli obiettivi da raggiungere al fine di migliorare la funzionalità e fruibilità della cosiddetta "città pubblica" e garantire una buona qualità del tessuto urbano a supporto delle funzioni insediate.

È ammesso il ricorso alla monetizzazione, ovvero alla corresponsione all'Amministrazione Comunale di una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione all'interno dell'ambito di trasformazione.

#### Misure di mitigazione ambientale e integrazione paesaggistica

In continuità con l'obiettivo di promuovere la sostenibilità delle trasformazioni, contribuire alla riduzione delle emissioni climalteranti e valorizzare la biodiversità anche in ambiente urbano, l'attuazione dell'ambito di trasformazione ATP1 deve prevedere la contestuale realizzazione di un intervento di mitigazione ambientale e paesaggistica del progetto.

In particolare, al fine di favorire la mitigazione ambientale dell'intervento, i nuovi fabbricati di progetto devono essere posti ad una distanza minima di 10 metri rispetto alle superfici agricole poste ai confini del comparto.

Con il medesimo obiettivo e al fine di favorire l'integrazione paesaggistica, la trasformazione deve altresì provvedere alla contestuale realizzazione di una fascia filtro arboreo arbustiva lungo i margini contigui con il sistema paesistico ambientale.

Nelle opere di mitigazione ambientale e paesaggistica e in tutte le sistemazioni a verde su aree private e pubbliche devono essere impiegate prioritariamente specie arboree e arbustive autoctone oppure naturalizzate o consolidate nel paesaggio locale, come individuate nell'apposito elenco allegato al Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Como e definite dalle disposizioni normative vigenti.

#### Modalità di attuazione

Tenuto conto degli indirizzi progettuali e degli obiettivi quantitativi di massima indicati, l'intervento riferito all'ambito di trasformazione ATP1 dovrà avanzare proposte progettuali in grado di corrispondere agli esiti attesi. Proposte che saranno oggetto di valutazione da parte dell'Amministrazione Comunale, in ragione degli obiettivi che l'intervento permetterà di conseguire e della qualità architettonica, urbana ed ambientale che l'attuazione del progetto sarà in grado di garantire.

L'ambito di trasformazione ATP1 dovrà trovare attuazione attraverso la definizione di un Piano Attuativo (PA), nel rispetto delle Disposizioni di attuazione del Documento di Piano e delle Disposizioni comuni del PGT.

Considerata la sensibilità paesistica del contesto, il progetto riferito all'ambito di trasformazione deve essere adeguatamente supportato da un progetto di paesaggio che possa assicurare una buona integrazione dell'intervento urbanistico ed architettonico con i caratteri propri di questo territorio.

## Ambito di trasformazione ATP2 / SP33

L'ambito di trasformazione ATP2, esteso per circa 19.300 mq di superficie territoriale (St), riguarda l'area posta ai margini del tessuto produttivo esistente lungo la direttrice infrastrutturale della SP33.

Individuata in continuità con le previsioni più recenti che hanno determinato l'attuale configurazione del comparto produttivo, la trasformazione assume all'interno delle strategie della Variante un ruolo di valorizzazione e consolidamento del tessuto economico locale, in risposta alle dinamiche positive di ampliamento e di sviluppo del sistema di attività produttive ed artigianali in essere sul territorio.



Posto in diretta relazione con il paesaggio aperto compreso nel PLIS Parco del Lura, l'intervento relativo all'ambito di trasformazione ATP2 dovrà trovare idonea relazione con il contesto circostante, proponendo soluzioni di inserimento paesaggistico coerenti le connotazioni prevalenti.

### Obiettivi ed indirizzi progettuali

Individuato in continuità con le previsioni del PGT vigente, l'ambito di trasformazione ATP2 si qualifica quale opportunità per dare completamento agli interventi che hanno interessato tessuto produttivo, dando seguito alla realizzazione di impianti tecnologici e spazi per la sosta e la logistica interna, volti a migliorare le prestazioni ambientali e a garantire una crescita dell'attività esistente orientata alla massimizzazione della sostenibilità sociale, economica ed ambientale.

Proprio per la collocazione marginale rispetto agli ampliamenti più recenti, l'intervento di trasformazione non contempla un ulteriore sviluppo della superficie edificata ma dovrà riguardare esclusivamente la realizzazione di una centrale di trigenerazione all'interno del lotto di minori dimensioni e, nella parte più consistente, di spazi a parcheggio pertinenziale da destinare ai mezzi di supporto alle attività di logistica in essere.

Sotto il profilo morfologico e tipologico, l'ambito ATP2 dovrà ricercare soluzioni idonee all'inserimento degli impianti e dei nuovi spazi a parcheggio degli automezzi, contribuendo alla caratterizzazione delle linee di margine lungo lo spazio aperto e alla massimizzazione delle superfici verdi e permeabili, anche attraverso la creazione di nuovi impianti arborei ed arbustivi in grado di favorire l'integrazione paesaggistica la mitigazione del cosiddetto effetto "isola di calore urbana".

Con specifico riferimento alla sostenibilità ambientale, l'intervento di trasformazione deve assicurare l'adozione di soluzioni di alto profilo qualitativo che agiscano sul fronte della massimizzazione delle prestazioni ambientali, anche attraverso il ricorso alle misure e soluzioni di Climate Adapt e di resilienza urbana prospettate dalla Variante.

#### Indici e parametri urbanistici ed edilizi di massima

Tenuto conto degli obiettivi e delle finalità verso cui è orientato l'intervento di trasformazione del suolo contemplato dall'ambito ATP2, la capacità insediativa teorica massima che può derivare dall'attribuzione dei diritti edificatori in sede di pianificazione attuativa risulta pari ad un Indice di edificabilità territoriale (It) massimo di 0,1 mq/mq (corrispondente a circa 1.930 mq di Superficie lorda) per una Superficie territoriale (St) complessiva di 19.300 mq.

Superficie territoriale (St)	19.300 mq
Indice di edificabilità territoriale (It)	0,1 mq/mq
Indice di permeabilità fondiaria (Ipf)	≥ 15% (Sf)
H (max)	12 metri

#### Vocazioni ammesse e vocazioni escluse

I diritti edificatori che verranno attribuiti in sede di pianificazione attuativa, si riferiscono alla destinazione produttiva e direzionale, escludendo per questa trasformazione la destinazione residenziale, turistico ricettiva e commerciale.

#### Dotazione di servizi e spazi pubblici e di uso pubblico

Tenuto conto degli scenari individuati per la città dei servizi e degli spazi pubblici, l'intervento di trasformazione deve partecipare al raggiungimento degli obiettivi che l'Amministrazione Comunale riconosce quali prioritari e funzionali alla qualità e fruibilità del tessuto urbano consolidato.

Sotto questo profilo, l'ambito di trasformazione dovrà garantire una dotazione di servizi e spazi pubblici e di uso pubblico (Dt) da calcolare nella misura minima del 30% della superficie territoriale (St).

Ferma restando l'entità complessiva, il contributo della trasformazione alla dotazione di servizi e spazi pubblici e di uso pubblico trova maggiore specificazione in sede di pianificazione attuativa o di programmazione negoziata a seguito di momenti di concertazione con l'Amministrazione

Comunale, in ragione dei fabbisogni rilevati e degli obiettivi da raggiungere al fine di migliorare la funzionalità e fruibilità della cosiddetta “città pubblica” e garantire una buona qualità del tessuto urbano a supporto delle funzioni insediate.

È ammesso il ricorso alla monetizzazione, ovvero alla corresponsione all’Amministrazione Comunale di una somma commisurata all’utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione all’interno dell’ambito di trasformazione.

#### Misure di mitigazione ambientale e integrazione paesaggistica

In continuità con l’obiettivo di promuovere la sostenibilità delle trasformazioni, contribuire alla riduzione delle emissioni climalteranti e valorizzare la biodiversità anche in ambiente urbano, l’attuazione dell’ambito di trasformazione ATP2 deve prevedere la contestuale realizzazione di un intervento di mitigazione ambientale e paesaggistica del progetto.

In particolare, al fine di mitigare gli interventi rispetto alle superfici forestali poste lungo il margine settentrionale del comparto più esteso, la prevista trasformazione deve garantire il mantenimento di un’area verde di pertinenza per una profondità minima di 20 metri dal limite del bosco esistente.

Con il medesimo obiettivo e al fine di favorire l’integrazione paesaggistica dell’intervento, il progetto deve altresì provvedere a riqualificare il bosco adiacente al perimetro dell’ambito per una fascia di larghezza pari ad almeno 20 metri, attraverso il miglioramento forestale con messa dimora di rinnovazione artificiale di specie autoctone che valorizzino il soprassuolo esistente e allo stesso tempo abbiano una crescita tale da non determinare in futuro emergenze nei confronti della nuova urbanizzazione posta a sud.

Nelle opere di mitigazione ambientale e paesaggistica e in tutte le sistemazioni a verde su aree private e pubbliche devono essere impiegate prioritariamente specie arboree e arbustive autoctone oppure naturalizzate o consolidate nel paesaggio locale, come individuate nell’apposito elenco allegato al Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Como e definite dalle disposizioni normative vigenti.

#### Modalità di attuazione

Tenuto conto degli indirizzi progettuali e degli obiettivi quantitativi di massima indicati, l’intervento riferito all’ambito di trasformazione ATP2 dovrà avanzare proposte progettuali in grado di corrispondere agli esiti attesi. Proposte che saranno oggetto di valutazione da parte dell’Amministrazione Comunale, in ragione degli obiettivi che l’intervento permetterà di conseguire e della qualità architettonica, urbana ed ambientale che l’attuazione del progetto sarà in grado di garantire.

L’ambito di trasformazione ATP2 dovrà trovare attuazione attraverso la definizione di un Piano Attuativo (PA), nel rispetto delle Disposizioni di attuazione del Documento di Piano e delle Disposizioni comuni del PGT.

Nel rispetto delle disposizioni del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Como l'insediamento delle funzioni di rilevanza sovracomunale che incidono su un ambito territoriale più ampio rispetto a quello strettamente interessato dall'intervento di trasformazione, è subordinato alla promozione di un Accordo di pianificazione cui partecipa la Provincia, la cui stipula deve precedere l'attuazione dell'intervento di trasformazione ATP2, finalizzato anche all'individuazione e alla risoluzione delle criticità territoriali (ad esempio di carattere ecologico, trasportistico, ecc...), in relazione alla collocazione dell'ambito stesso rispetto al sistema delle aree agricole, delle aree a bosco e della rete ecologica.

Considerata la sensibilità paesistica del contesto, il progetto riferito all'ambito di trasformazione deve essere adeguatamente supportato da un progetto di paesaggio che possa assicurare una buona integrazione dell'intervento urbanistico ed architettonico con i caratteri propri di questo territorio.