

8 INQUADRAMENTO TERRITORIALE DELL'AREA DI VARIANTE "EX DOMUS NOVA"



L'area oggetto di Variante (zone D1 e AT1bis) è posta in via Leopardi, al centro della zona industriale/artigianale/commerciale del Comune, nella Frazione di Lucino. Infatti tale sistema "produttivo" si sviluppa nel triangolo tra la strada ex SS 342 "Briantea", l'Autostradale A9, e la nuova tangenziale di Como.



Contesto edificato e infrastrutture:

Nelle immediate vicinanze dell'ex deposito domus nova e dell'area libera dell'AT1Bbis sono presenti alcuni insediamenti industriali, una struttura artigianale con diverse unità produttive, un piccolo supermercato, nonché un cinema multisala, e un'area marginale a carattere residenziale (villette). La zona de Multisala è composta anche da servizi accessori di bar e ristorazione, oltre ad un ampio parcheggio che fronteggia proprio le aree oggetto di Variante PGT.

Nelle zone limitrofe all'area dell'AT1BIS sono presenti, come già detto, un numero limitato di abitazioni civili, 1 villa e un piccolo condominio.

Le strade di riferimento per l'accessibilità alle aree della 2° Variante PGT sono: Via Leopardi / Via Valtellina / exSS342 "Varesina" – "Briantea".

Reti tecnologiche di servizi (reti elettriche, metanodotti, ecc.) afferenti all'area di variante:

Acquedotto Comunale / Rete Enel / Rete Telecom / Fognature Comunali.

Sistema fluviale:

Torrente Seveso – scorre in frangia all'area di Variante PGT - L'andamento delle acque è a carattere torrentizio con modeste variazioni di portata salvo il caso di piogge intense e prolungate. Gli Argini nella zona di Progetto risultano di discreta altezza e non risultano aree di esondazione in questa zona. Le sorgenti del torrente sono infatti localizzate poco lontano (circa 2 chilometri) con modesta differenza di quota tra le sorgenti e la parte pianeggiante di Lucino (poco più di 200 metri), situazione che "aiuta" a non determinare importanti fenomeni di piena.

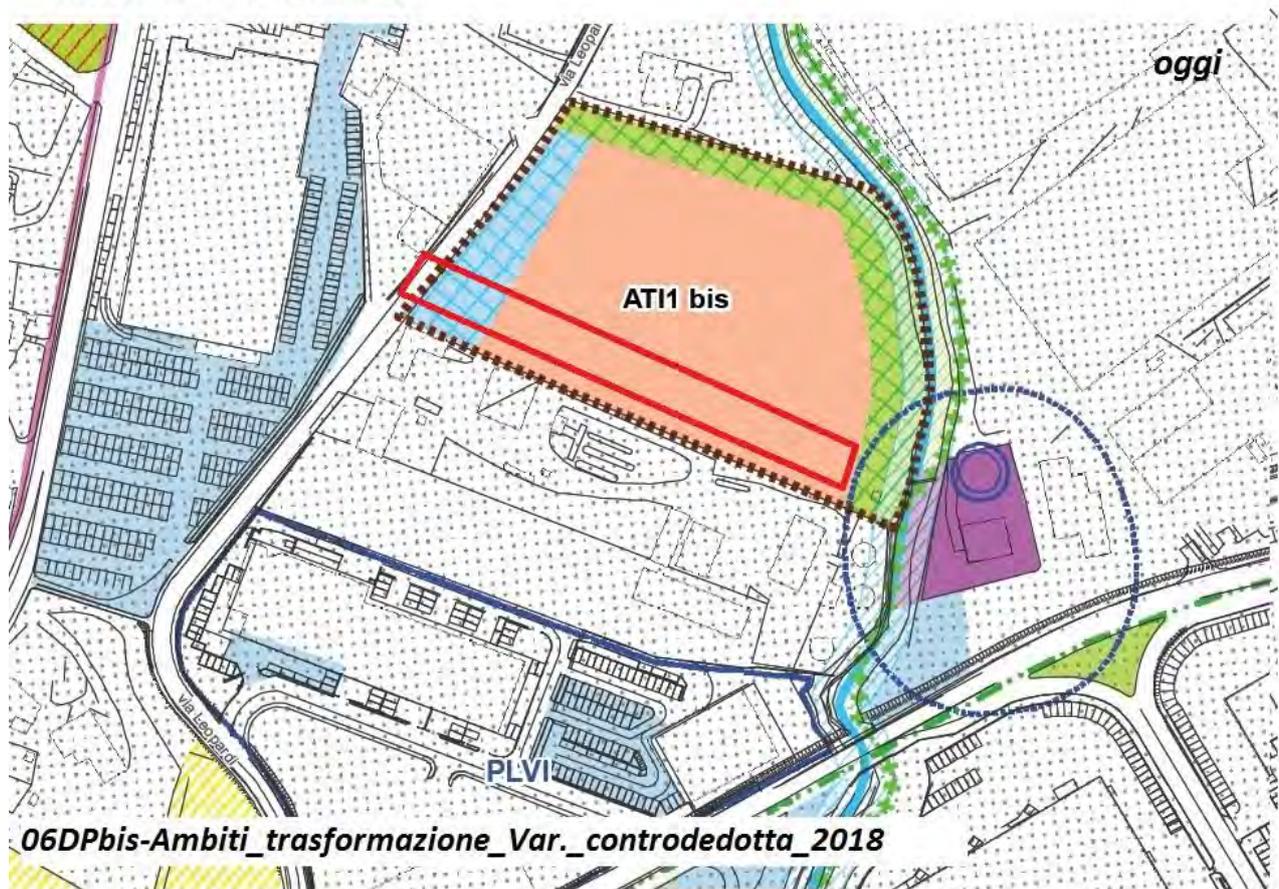
ERIR - L'area ex 'Domus Nova' (area di variante) non è più classificata ai sensi dell'art. 6 del D. Lgs. 334/1999 come azienda a rischio di incidente rilevante in quanto dismessa ormai da alcuni anni.

Area di riduzione AT1Bis a Favore di ARU 1 ha una dimensione di 2.826 mq (17 metri di profondità)



9 SITUAZIONE PGT VIGENTE

DOCUMENTO DI PIANO



Ambiti di Trasformazione

-  aree comprese nel Piano delle Regole (in ordine da sx. in legenda: non soggetto a trasformazione, consolidato) cfr. Piano delle Regole
-  aree destinate alla nuova edificazione residenziale, produttiva, per standard urbanistici e viabilità
-  traguardo obiettivo creazione di aree verdi
-  traguardo obiettivo formazione nuovi parcheggi
-  Area oggetto della 2° Variante PGT

(riduzione perimetro AT1 bis)

AREA DI TRASFORMAZIONE INDUSTRIALE **ATI 1 bis** - b)

PLANIVOLUMETRICO - SCALA 1:1000



PARAMETRI EDILIZI

(elaborato 5 DP bis - area di trasformazione industriale **ATI 1 bis**)

Superficie territoriale= 16.613 mq

Slp massima assegnata = 8.306 mq

Aree di cessione gratuita per standard= 5.272 mq
 di cui: area a verde pubblico = 3.443 mq
 area a parcheggio pubblico = 1.828 mq

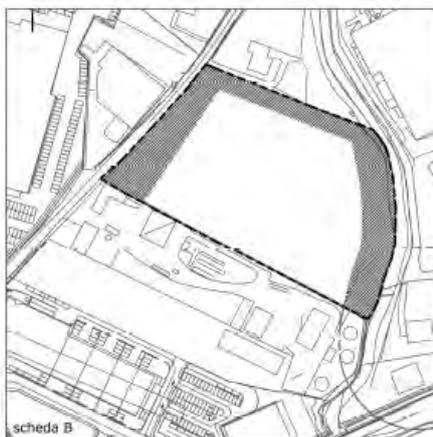
Superficie fondiaria= 11.341 mq

Superficie di permeabilità profonda massima= 1.708 mq > 1.701 mq

(art. 2 DP dell'elaborato 5 DP ter Ipp = 0,15 mq/mq di Sf)

Hmax ad esclusione dei volumi tecnici = 12 m

(chr. Art. 11DP elab. 5DP ter)



CESSIONI - SCALA 1:2000

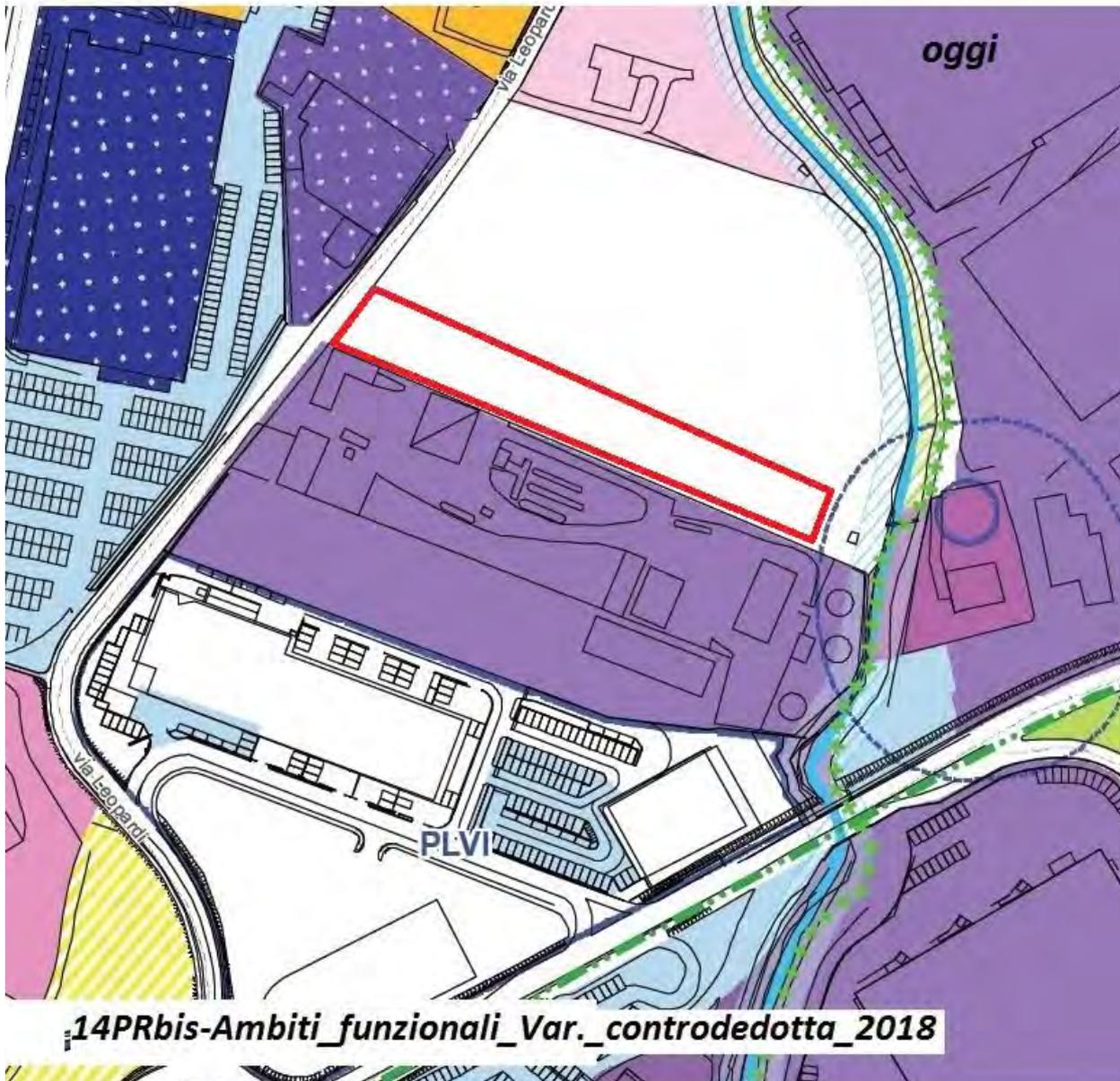
- perimetro area di trasformazione
- aree di cessione gratuita



AZZONAMENTO E Ipp - SCALA 1:2000

- perimetro area di trasformazione
- superficie fondiaria
- superficie di permeabilità profonda
- verde pubblico
- parcheggio pubblico

PIANO DELLE REGOLE



Ambiti produttivi



ambiti D1 - di completamento industriale/artigianale/commerciale



Area oggetto della 2° Variante PGT

(riduzione perimetro AT1 bis)

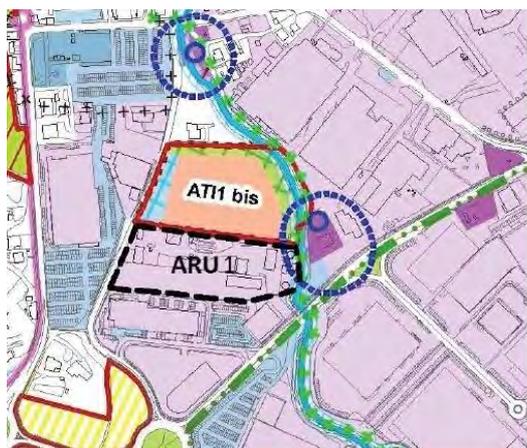
L'area ex domus nova, classificata come D1 nel PGT sarà classificata nella 2° Variante PGT come "Area di Rigenerazione urbana ARU1" con "l'aggiunta di una porzione dell'AT1bis" (di 2.826 mq), che verrà quindi ridotto. L'ARU 1 rientrerà anche negli ambiti della logistica comunale ai sensi dell'art. 8 della LR12/2005

10 LA DELIBERA DI C.C. DI INDIVIDUAZIONE INTERVENTI DI RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE AI SENSI DELL'ART. 8 BIS DELLA L.R. 12/2005 E S.M.I.

La Delibera di Consiglio Comunale N. 31 del 30/09/2020 ha individuato ai sensi dell'art. 8 bis della L.R. 12/2005 e s.m.i., l'intervento di rigenerazione urbana e territoriale denominato "ARU 1" (ex Domus Nova), corrispondente all'ambito identificato dal vigente P.G.T. in "ambito D1 di completamento industriale / artigianale / commerciale", su cui insorgono gli immobili di proprietà della Società Domus Nova di Bernasconi Edoardo, Roberto & C. s.s., che risultano oggi, come da relazione a firma dell'arch. Cassina, **dismessi da alcuni anni, visibilmente fatiscenti e non riutilizzabili**.

La medesima delibera ha approvato l'elaborato "7 DP tris" di individuazione degli ambiti di rigenerazione urbana ai sensi dell'art. 8, c. 2, lett. e-quinquies) della L.R. 12/2005 e la scheda normativa relativa all'ambito rigenerazione urbana "ARU 1", allegati alla deliberazione quali parte integrante e sostanziale.

Si è inoltre dato mandato alla Giunta Comunale e all'Ufficio Urbanistica affinché si proceda ad attivare una variante urbanistica, ai sensi dell'art. 13 della L.R. 12/2005, che preveda la ripermimetrazione in riduzione dell'ambito ATI 1 bis in accorpamento all'ambito di proprietà a destinazione D1, con la successiva individuazione delle aree da destinare ad attività produttive e logistiche ai sensi dell'art. 8 lettera e-sexies) della L.R. 12/2005, accordando così la possibilità di localizzare l'attività logistica proposta dalla Società Domus Nova di Bernasconi Edoardo, Roberto & C. s.s. e dai sig.ri Corti Antonio e Vincenza.



AMBITI DELLA RIGENERAZIONE URBANA ART. 8 c. 2e quinquies) LR12/05

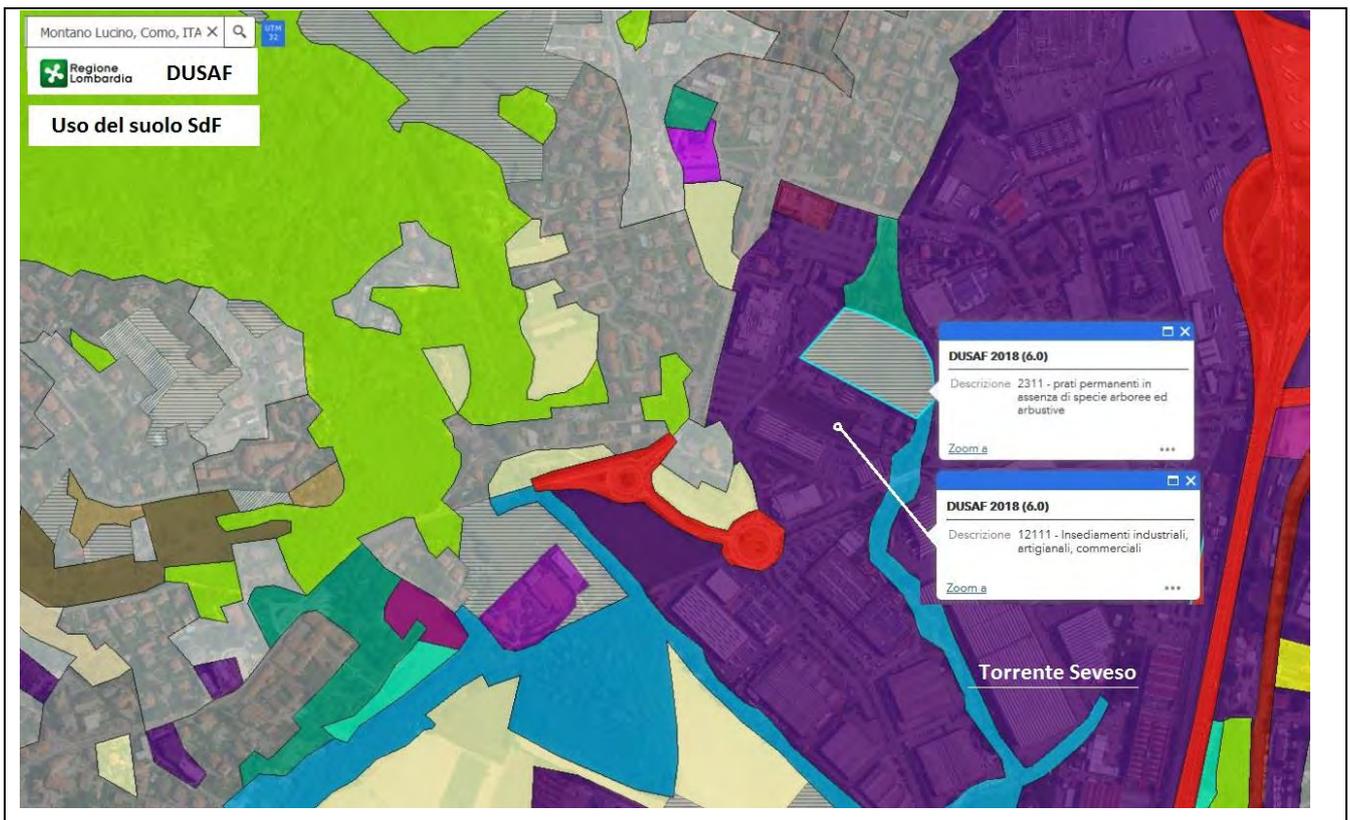
 ambito di rigenerazione urbana — 1) Ex Domus Nova

La Delibera di Consiglio Comunale N. 31 del 30/09/2020

Sintesi scheda:

Per l'ambito "ARU 1", nel rispetto della disciplina urbanistica prevista dal PGT per lo stesso ovvero per gli ambiti aventi destinazione "Ambiti D1 di completamento industriale / artigianale / commerciale", si applica quanto segue: medesimi indici e parametri urbanistico edilizi di cui all'art. 45 delle NTA DI PGT, riduzione del contributo di costruzione nella misura del 50% per gli interventi di ristrutturazione edilizia e alla riduzione del 60% degli oneri di urbanizzazione per gli interventi di ristrutturazione edilizia, usi temporanei, ai sensi dell'articolo 51 bis della L.R. 12/2005 e s.m.i., sono consentiti, previo Permesso di Costruire Convenzionato.

11 STATO DI FATTO DELL'AREA DI VARIANTE "EX DOMUS NOVA" E AT1BIS



L'area di Variante relativa all'AT1bis si colloca in un terreno libero e pianeggiante, posto in un tessuto urbanizzato di tipo produttivo commerciale lungo via Leopardi e in diretta connessione con l'area dismessa (zona D1) della ex Domus Nova (ARU1). Nel contesto edificato spiccano capannoni di varia tipologia edilizia e vetusta. L'area confinante a est con il Torrente Seveso, che qui scorre a cielo aperto e con sponde ancora inverdite e filari di alberi. Come dai dati del DUSAF della Regione Lombardia l'area libera ad uso agricolo/prato non ha un'alta valenza produttiva –SIARL: TERRENI AGRICOLI NON CLASSIFICABILI.



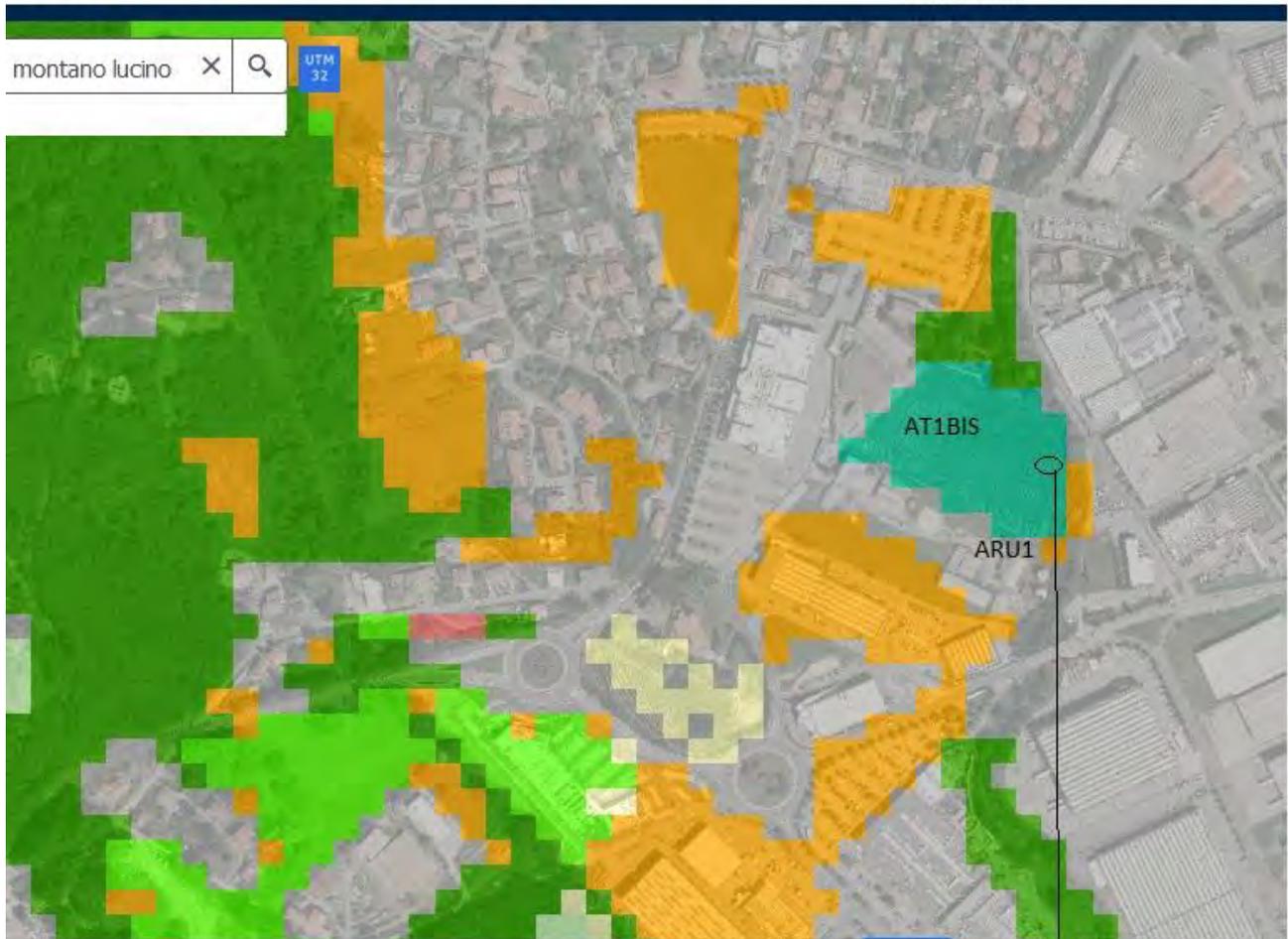
AREA OGGETTO DELLA 2ª VARIANTE: DA AT1bis A D1 e AMBITO DI RIGENERAZIONE LR 18/19

Area di riduzione AT1Bis a Favore di ARU 1 (ex D1) ha una dimensione di 2.826 mq.



VIEWER GEOGRAFICO 2D - GEOPORTALE

CARTA DELL'USO DEL SUOLO - DATI SIARL



(4 di 6) ◀ ▶ □ ×

CARTA DELL'USO DEL SUOLO - DATI SIARL 2012

Pixel Value 6

OBJECTID 6

COUNT 4626808

S_VALUE TERRENI AGRICOLI NON CLASSIFICABILI

[Zoom a](#) ...

Mappa SIARL - SIARL - Sistema Informativo Agricoltura Regione Lombardia

11.1 AREA DISMESSA EX DOMUS NOVA

L'area si presenta pianeggiante e con la presenza dei vecchi depositi ormai vetusti e fatiscenti, che saranno oggetto di demolizione. Nella zona est, in frangia alla proprietà, scorre incassato un limitato tratto del Torrente Seveso. Una parte dell'area a confine con la zona artigianale a ovest non è edificata e risulta a prato incolto.

L'attività del vecchio stabilimento, iniziata negli anni '60 e terminata verso il 2015, era il ricevimento, lo stoccaggio e la distribuzione di gas e di petrolio. La società commercializzava inoltre modesti quantitativi di gasolio per riscaldamento. Nel deposito non avvenivano processi di trasformazione, ma bensì unicamente attività di carico / scarico, magazzinaggio e imbottigliamento.

L'area si presenta in parte verde e in parte impermeabilizzata (piazzi di stoccaggio, strade, depositi, uffici) mentre le zone alberate si trovano lungo il corso del Torrente Seveso e nella zona di frangia con l'AT1Bis.

I serbatoi di stoccaggio fuori terra erano tre. I serbatoi contenenti GPL installati nel deposito avevano le seguenti capacità: 50 mc , 100 mc, 10 4 mc , per una capacità complessiva di 254 mc. Essi sono ancora presenti ma ovviamente vuoti e dismessi così come i capannoni per lo stoccaggio e la palazzina uffici.



Non risultano da atti ufficiali problemi di inquinamento dei suoli.

La proprietà ha prodotto specifici atti documentali di ARPA Lombardia e della Regione Lombardia, in merito alla mancanza d'inquinamento collegata alla presenza dei serbatoi (si veda specifico capitolo del presente RAP).

Sarà comunque necessario valutare e semmai mettere in sicurezza, durante le operazioni di rimozione, i serbatoi afferenti alla palazzina uffici, presenti nell'area, seppur oramai inutilizzati da anni.

Area di ampliamento ARU 1 (zona gialla) con sottrazione all'AT1bis ha una dimensione di 2.826 mq (17 metri di profondità).

11.2 CATASTO AREA DI VARIANTE



Mappali 108 / 859 486 / 306 area ex domus nova – area dismessa

Mappale 305 (parte) area AT1bis

12 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA AREA DI VARIANTE AT1BIS E "EX DOMUS NOVA"



AREA LIBERA AT1BIS

