Sezione H

SCHEDE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

7. AZIONI DI PIANO

Dopo aver definito le Strategie d'Intervento, il PGT definisce le azioni di piano, quali: modalità di intervento specifico sul territorio comunale, per le quali, anche in accordo alle risorse disponibili nonché reperibili con le misure esposte nel presente documento.
Le Azioni sono il passaggio più operativo della prospettiva strategica del Documento di Piano, che considerando la sua validità di cinque anni, intende così gerarchizzare e concretizzare gli interventi previsti.

Le azioni di piano sono definite secondo le seguenti modalità di intervento sul territorio comunale:

- Ambiti di Trasformazione Residenziale - ATR, regolate dal Documento di Piano;
- Ambiti di Trasformazione Produttiva/Commerciale, - ATP/C regolate dal Documento di Piano;
- Ambito di Trasformazione a Servizi - ATS, regolato dal Documento di Piano e dal Piano dei Servizi;
- Piani Attuativi - PA, regolati dal Piano delle Regole;

Il PGT e la relativa VAS sono il risultato di un'analisi puntuale dei profili di sostenibilità di tutti i piani attuativi con conseguente superamento della necessità di sottoporre ad ulteriore VAS in sede di sviluppo delle previsioni dei predetti piani attuativi.
In caso di piani attuativi presentati in variante rispetto al PGT la VAS dovrà riguardare l'intero ambito e non solo le parti variate.

7.1 Ambiti di Trasformazione Residenziale, produttivi/commerciali e servizi

Allo scopo di definire la sintesi delle Aree conformate dal Documento di Piano e dal Piano delle Regole si presentano di seguito la totalità di Aree destinate a Trasformazione Residenziale (ATR) e produttivi/commerciali (ATP/C) regolate, come evidenziato precedentemente, dal Documento di Piano:

- **ATR1:** via Ferrario
- **ATR2:** via Ferrario
- **ATR3:** via Caduti Oltronesi

- **ATP/C4:** ex tessitura Walter, Via Provinciale
- **ATC/C5:** ex Fornace, SP23 Lomazzo-Bizzarone

- **AT6:** RSA, via Dominioni

7.2 Schede descrittive e progettuali degli Ambiti di Trasformazione

- **Ambito di Trasformazione ATR1**

Inquadramento
L'ambito in oggetto è collocato in prossimità del NAF, delimitato a sud da via Ferrario, a est da via del Lavatoio e ad ovest da via Giamminola. A nord confina con un'area residenziale.

Dati quantitativi e parametri urbanistici

- Superficie Territoriale: 4.187 mq (effettiva calcolata da rilievo)
- Indice Territoriale: 1 mc/mq
- H max: 10 m
- Rc: 50% max
- Volume edificabile: 4.187 mc
- Abitanti teorici insediabili (150 mc/ab): 28

- Area di concentrazione volumetrica: 3.445 mq
- Standard ceduti: 742 mq parcheggio

Criteri prestazionali
In fase attuativa dovranno essere garantiti i seguenti criteri:

Destinazione: Gf1 residenza, Gf2.2 attività artigianale di servizio, Gf5.1 esercizi commerciali di vicinato solo a piano terra.

Verde pubblico: fascia alberata a filare continuo, caratterizzata da essenze aventi altezza all'impianto pari almeno a 4 m, lungo le vie Giamminola e Ferrario.

Tipologia edilizia: libera

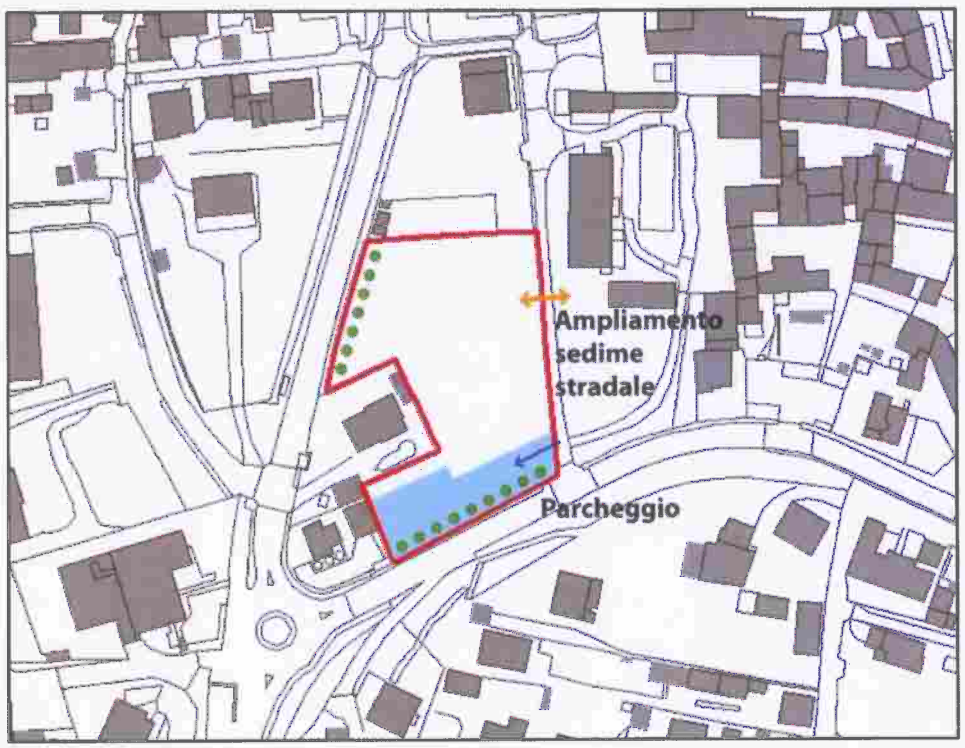
Strade e parcheggi:

- area adibita a parcheggio su via Ferrario, con marciapiede lato strada e previsione di alberature e arbusti. L'accesso al comparto ed al parcheggio - come quello dell'ambito ATR2 - avverrà dalla strada interna che si stacca dalla via Ferrario.
- adeguamento sedime stradale via del Lavatoio verso est. La strada sarà privata di uso pubblico con larghezza minima pari a 5 m.

Urbanizzazioni e sottoservizi: l'ambito di cui alla presente scheda dovrà raccordarsi con l'adiacente ambito ATR2 al fine di coordinare la progettazione e realizzazione delle opere di urbanizzazione, degli spazi di uso collettivo e del relativo arredo urbano.

Oneri aggiuntivi: pari al doppio degli oneri di urbanizzazione, finalizzati al miglioramento della mobilità e della viabilità pedonale.

Schema progettuale



ATR1 – fuori scala

- **Ambito di Trasformazione ATR2**

Inquadramento

L'ambito ATR2, adiacente a quello precedente, confina ad est con il NAF, a sud ed ovest è delimitato rispettivamente da via Ferrario e del Lavatoio. Attualmente ospita dei fabbricati adibiti ad attività agricola.

Dati quantitativi e parametri urbanistici

- Superficie Territoriale: 3.793 mq (effettiva calcolata da rilievo)
- Indice Territoriale: 1 mc/mq
- H max: 7 m
- Rc: 35% max
- Volume edificabile: 3.793 mc
- Abitanti teorici insediabili (150 mc/ab): 25

- Area di concentrazione volumetrica: 3.130 mq
- Standard ceduti: 663 mq (parcheggio e aree a verde concentrate su via Ferrario)

Criteri prestazionali

In fase attuativa dovranno essere garantiti i seguenti criteri:

Destinazione: Gf1 residenza, Gf2.2 attività artigianale di servizio, Gf5.1 esercizi commerciali di vicinato, Gf8.1 servizi di vicinato e di interesse generale

Tipologia edilizia: libera

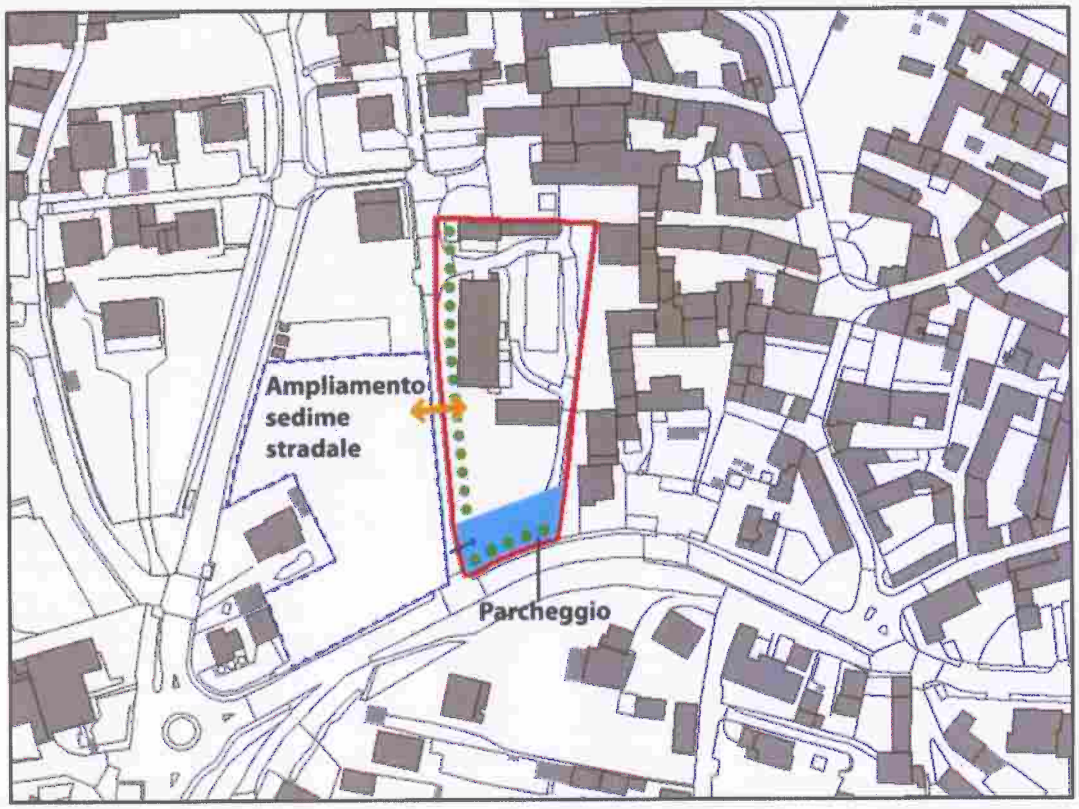
Strade e parcheggi:

- area adibita a parcheggio su via Ferrario, con marciapiede lato strada e previsione di alberature e arbusti caratterizzata da essenze aventi altezza almeno pari a 3 m. L'accesso al comparto ed al parcheggio - come quello dell'ambito ATR1 - avverrà dalla strada interna che si stacca dalla via Ferrario.
- adeguamento sedime stradale via del Lavatoio verso est. La strada sarà privata di uso pubblico con larghezza minima pari a 5 m.

Urbanizzazioni e sottoservizi: l'ambito di cui alla presente scheda dovrà raccordarsi con l'adiacente ambito ATR1 al fine di coordinare la progettazione e realizzazione delle opere di urbanizzazione, degli spazi di uso collettivo e del relativo arredo urbano.

Oneri aggiuntivi: pari al doppio degli oneri di urbanizzazione, finalizzati al miglioramento della mobilità e della viabilità pedonale.

Schema progettuale



ATR2 – fuori scala

- **Ambito di Trasformazione ATR3**

Inquadramento

L'ambito ATR3 è collocato frontalmente al cimitero e in adiacenza al parco urbano di via Caduti Oltronesi, che lo delimita a nord/ovest. A nord inoltre è delimitato da via Roma, mente a sud ed est confina con una zona residenziale.

Dati quantitativi e parametri urbanistici

- Superficie Territoriale: 5.918 mq (calcolata in ambiente gis, salvo verifica con rilievo) di cui 2.000 mq ricadenti all'interno della fascia di rispetto cimiteriale

- Indice Territoriale: 1 mc/mq
- Volume edificabile: 3.918 mc
- Abitanti teorici insediabili (150 mc/ab): 26

- Area di concentrazione volumetrica: 3.918 mq
- Aree cedute per urbanizzazioni: le porzioni comprese nella fascia di rispetto cimiteriale

Criteri prestazionali

In fase attuativa dovranno essere garantiti i seguenti criteri:

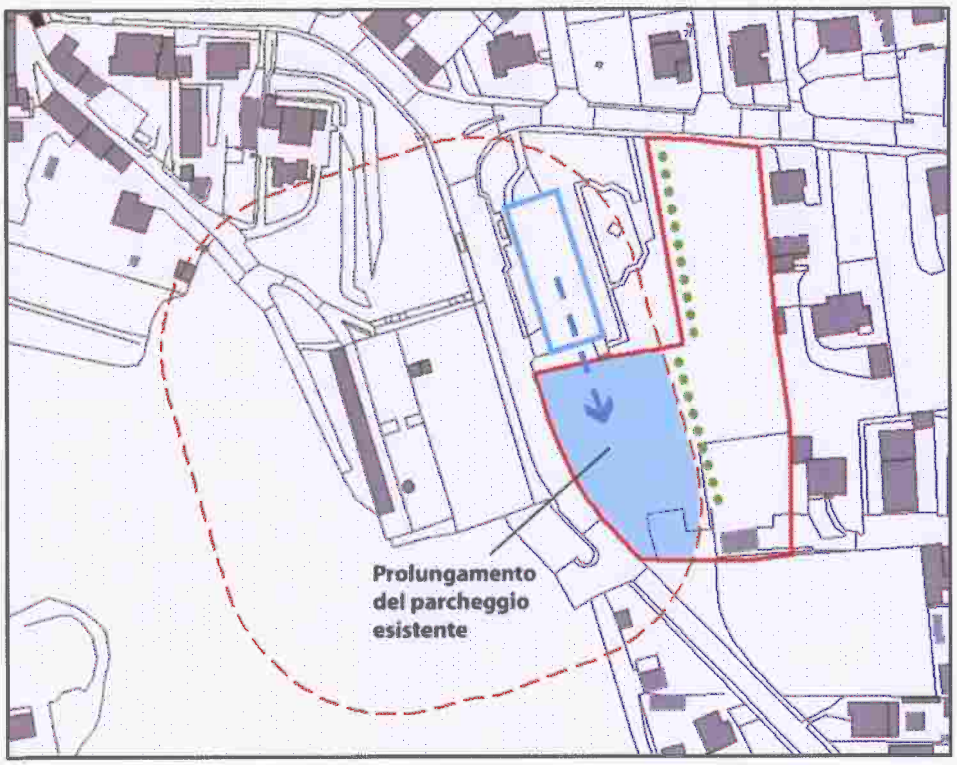
Destinazione: Gf1 residenza, Gf2.2 attività artigianale di servizio

Verde pubblico: fascia alberata verso ovest al confine con il giardino pubblico di piazza Padre Pio. Filari alberati allineati agli esistenti.

Strade e parcheggi: cessione dell'area individuata dalla fascia di rispetto cimiteriale per la realizzazione di un parcheggio pubblico, come prolungamento del parcheggio già esistente di piazza Padre Pio.
Realizzazione di un percorso pedonale protetto a sud verso il polo scolastico.

Oneri aggiuntivi: Trattandosi di cambio di destinazione d'uso, 1/3 dei diritti volumetrici viene ceduto al Comune per politiche di compensazione.

Schema progettuale



ATR4 – fuori scala

- **Ambito di Trasformazione ATP/C4**

Inquadramento

L'ambito in oggetto è collocato lungo la strada provinciale per Appiano. Attualmente ospita un'attività produttiva cessata (ex tessitura Walter). Il presente AT prevede la riqualificazione dell'area.

Dati quantitativi e parametri urbanistici

Superficie Territoriale: 15.091 mq (calcolata in ambiente gis, salvo verifica con rilievo)

Due alternative:

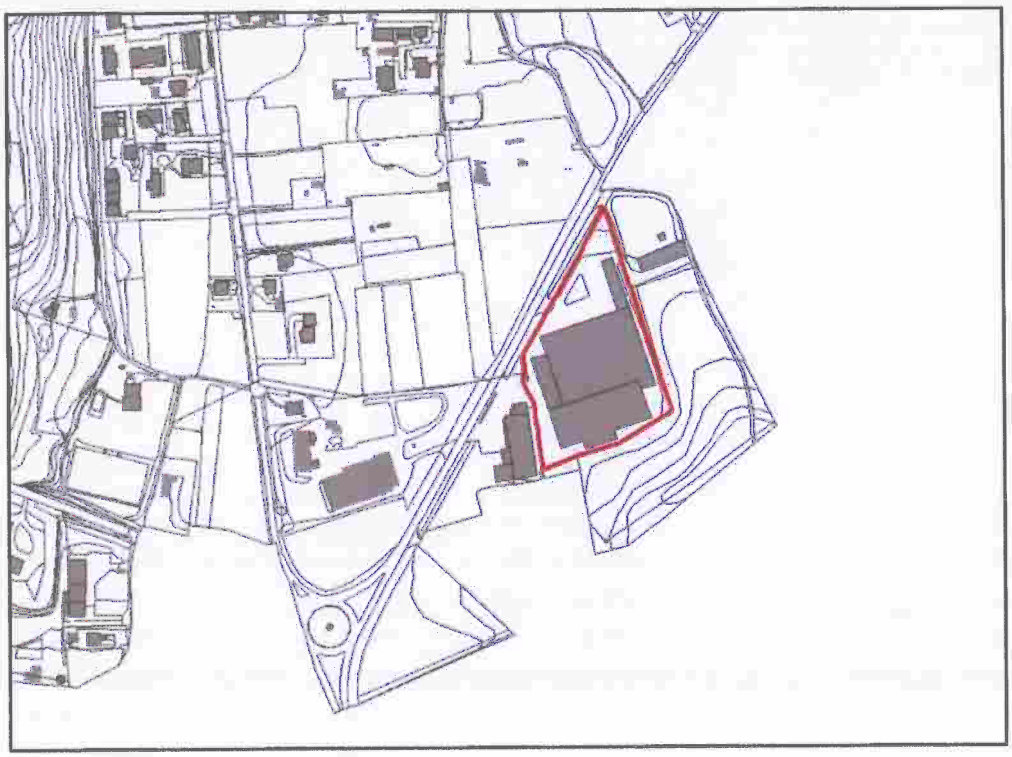
A. <u>Se con mantenimento dell'edificio esistente:</u>
- aumento all'interno dell'edificio della Slp del 30%
- destinazioni d'uso ammesse:
  - commercio e terziario: max 3.000 mq
  - produttivo: minimo 3.000 mq
  - uffici integrati: 10% Slp ed esposizioni commerciali integrate 20% Slp
- destinazioni d'uso non ammesse:
  - residenza
  - ricettivo
- oneri aggiuntivi: 1.000 mq di Slp a piano terra devono essere ceduti al Comune che ne definirà la destinazione con preferenza per un Piano di Insediamenti Produttivi (PIP ex art. 27 L 865/1971)
- Parcheggi anche pluriplano: per il commercio 1mq/mq
  per il produttivo 1/10 della Slp
  I parcheggi dovranno avere un solo ingresso e uscita dalla via per Appiano.

- Alberatura a filare con essenze sempreverdi lungo la SP tranne in corrispondenza dei punti di accesso

B. <u>Se con demolizione e ricostruzione</u>:

- Rc: 65% max
- Slp: 100% max
- Altezza max: 10m
- destinazioni d'uso ammesse:
  - commercio e terziario: max 3.000 mq
  - produttivo: minimo 3.000 mq
    uffici integrati: 10% Slp ed esposizioni commerciali integrate 20% Slp
- destinazioni d'uso non ammesse:
  - residenza
  - ricettivo
- oneri aggiuntivi: 1.000 mq di Slp a piano terra devono essere ceduti al Comune che ne definirà la destinazione con preferenza per un Piano di Insediamenti Produttivi (PIP ex art. 27 L 865/1971)
- Parcheggi anche pluriplano: per il commercio 1mq/mq
  per il produttivo 1/10 della Slp
  I parcheggi dovranno avere un solo ingresso e uscita dalla via per Appiano.
- Alberatura a filare con essenze sempreverdi lungo la SP tranne in corrispondenza dei punti di accesso

Schema progettuale



ATP/C4 – fuori scala

- **Ambito di Trasformazione ATP/C5**

Inquadramento

L'ambito ATP/C5 è collocato lungo la Strada Provinciale 23 Lomazzo-Bizzarone (Area ex Fornace). Il presente AT prevede la completa riqualificazione urbanistica e funzionale dell'area mediante la completa demolizione dell'esistente e la nuova edificazione secondo i parametri urbanistici e le destinazioni funzionali di seguito riportati e comunque come nel dettaglio meglio specificate nell'accordo di pianificazione approvato con delibera di consiglio comunale n. 3 del 16/04/2012 ai cui contenuti integralmente si rimanda.

Dati quantitativi e parametri urbanistici

- Superficie Territoriale: 15.205 mq (completamente esterna al perimetro del Parco Pineta)
- Superficie coperta massima ammissibile: 7.602,50 mq
- Superficie lorda di pavimento massima ammissibile: 9.123 mq
- Altezza max: 7m sotto trave
- Standard : interamente monetizzati (secondo quanto previsto dall'accordo di pianificazione approvato)
- È ammessa esclusivamente la realizzazione di una media struttura di vendita.

Criteri prestazionali

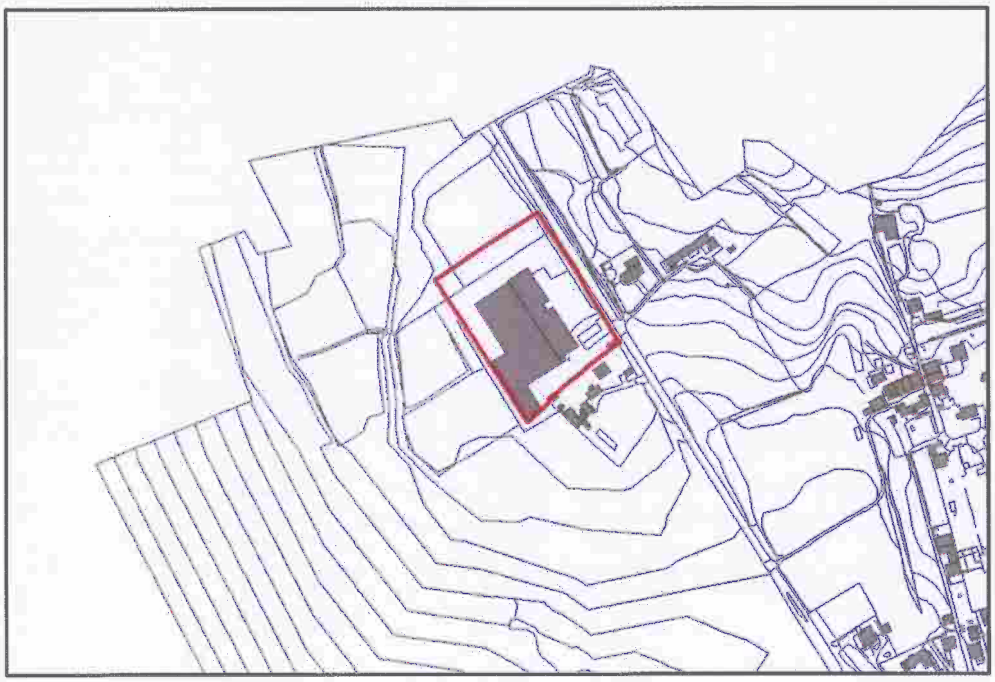
Destinazioni: Gf3 (settore terziario, esclusa la funzione Gf3.4), una media struttura di vendita Gf5 (settore del Commercio con superfici di vendita massima ammissibile pari a 1.450,00 mq, esclusa la funzione Gf5.4), Gf6 (altre attività terziarie): superficie lorda di pavimento massima 4.561,50 mq. Sono escluse le funzioni Gf4,Gf7 e Gf8.

Strade e parcheggi: la viabilità di accesso al comparto dovrà avvenire secondo le previsioni indicate nell'accordo citato in premessa e comunque autorizzato dall'ente proprietario della strada.
La verifica degli spazi a parcheggio dovrà avvenire secondo quanto previsto nell'accordo di pianificazione sottoscritto e sopra citato.

Urbanizzazioni e sottoservizi: realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione infrastrutturale e di allacciamento necessarie al comparto, senza scomputo alcuno.

Oneri aggiuntivi: corresponsione all'atto della convenzione di una somma pari a € 540.000,00 a titolo di standard qualitativo e di compartecipazione indiretta alle politiche infrastrutturative pubbliche.

Schema progettuale



ATP/C5 – fuori scal

- **Ambito di Trasformazione ATS6 – RSA**

Inquadramento

L'ambito in oggetto è collocato lungo via Dominioni, confina a nord con un'area produttiva, a est con le aree facenti parte del PLIS e a ovest con una zona residenziale.

Dati quantitativi e parametri urbanistici

- Superficie Territoriale: circa 7.600 mq
- SLP max non contrattabile: 8500 mq
- H max: 11,50 m
- Rc: 60% max
- È ammessa la realizzazione di un seminterrato abitabile senza camere di soggiorno, comunque nel rispetto dei dettami del Regolamento Locale di Igiene
- Parcheggi pertinenziali: 1mq/10mc da realizzare in interrato
- Parcheggi standard: calcolati su 160 posti letto e 92 addetti (3 mq/utente)
- Le aree libere devono essere alberate con essenze di prima grandezza nella misura di uno ogni 50 mq.

Criteri prestazionali

In fase attuativa dovranno essere garantiti i seguenti criteri:

Destinazioni ammesse:

- RSA (residenza sanitaria assistenziale), CP (comunità psichiatrica), centro ricovero post ospedaliero, per un totale complessivo non superiore a 160 posti letto.
  La struttura costituisce, secondo quanto previsto dall'art. n. 8 delle N.T.A. del P.T.C.P. della Provincia di Como, categoria funzionale di rilevanza sovra comunale; considerato che il comune di Oltrona di San Mamette non rientra nell'elenco dei comuni considerati

che il comune di Oltrona di San Mamette non rientra nell'elenco dei comuni considerati "poli attrattori" la localizzazione della struttura dovrà avvenire nel rispetto dei commi 3 e 4 dell'art. n. 8 citato (accordo di pianificazione)e comunque secondo delle previsioni del PTCP vigente.

- Ambulatorio o poliambulatorio medico se aperto al pubblico.

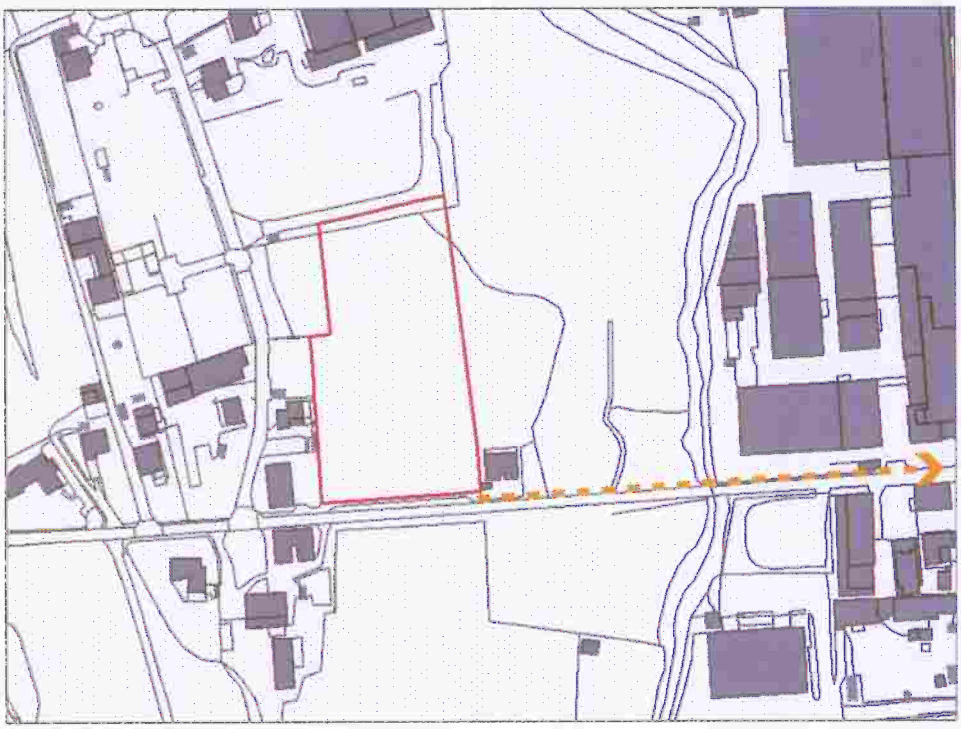
Destinazioni non ammesse: non sono ammesse altre funzioni oltre a quelle indicate sopra.

Oneri di urbanizzazione: pari a quelle delle attività terziarie.

Oneri aggiuntivi: realizzazione di un percorso pedonale lungo via Dominioni verso il centro della larghezza di 1,20 m minimo fino a Via Manzoni, dove si raccorda alla rampa pedonale che conduce in via San Mamette e/o corresponsione dell'intero importo dell'opera se realizzata dall'Amministrazione Comunale.
Posti letto riservati prioritariamente ai residenti nel Comune, con riconoscimento di tariffe agevolate secondo convenzione da definirsi.

Urbanizzazioni e sottoservizi: adeguamento/realizzazione di tutte le opere pubbliche infrastrutturali e di allacciamento al comparto senza scomputo alcuno.

Schema progettuale



ATS6 – fuori scala

7.3 Obiettivi quantitativi del Pgt

- Abitanti teorici insediabili

Stima degli abitanti teorici		
Abitanti teorici		**Volume**
Residenti al 30/09/2011	2.293	-
AT residenziali	79	11.898 mc
Piani Attuativi	60	-
TOTALE	**2.432**	-

- Calcolo del consumo di suolo

Il Pgt individua le seguenti modalità di intervento sul territorio comunale:

- Ambiti di Trasformazione (regolati dal Documento di Piano)
- Piani Attuativi (regolati dal Piano delle Regole)

Nella tabella seguente sono riassunte le quantità relative alle previsioni del Documento di Piano.

AT	ST	Consumo di suolo
AT residenziali		
ATR1	4.187	No (già prevista dal Prg vigente)
ATR2	3.793	No (già prevista dal Prg vigente)
ATR3	5.918	No (già prevista dal Prg vigente)
AT produttivi/commerciali		
ATP/C4	15.091	No (si tratta di trasformazione e non nuova edificazione)
ATP/C5	15.205	No (si tratta di trasformazione e non nuova edificazione)
AT a servizi		
ATS6	7600	7600

I Piani Attuativi previsti non computano ai fini del calcolo del consumo di suolo in quanto in parte già previsti dal Prg vigente e non facenti parte della rete ecologica provinciale.

Per quanto riguarda le aree a servizi in progetto viene calcolato ai fini del consumo di suolo esclusivamente il lotto pari a 1.300 mq destinato a servizi di tipo assistenziale adiacente alla ATS6, in quanto compreso all'interno della rete ecologica provinciale.

Calcolo del consumo di suolo	
AT	7600 mq
PA	0 mq
Aree a servizi in progetto	1300 mq
Totale	**8900 mq**
Superficie di espansione ammissibile da Ptcp	**12.512 mq**

Dalla tabella si deduce che il consumo di suolo previsto dal Pgt è inferiore alla superficie di espansione ammissibile de Ptcp.