Comune di Sorico

Provincia di Como

Piano di Governo del Territorio

Documento di Piano

MODIFICATO A SEGUITO DELL'ACCOGLIMENTO DELLE CONTRODEDUZIONI AL PGT ADOTTATO

ADOTTATO CON DELIBERA CONSIGLIO COMUNALE N._____ DEL _____

APPROVATO CON DELIBERA CONSIGLIO COMUNALEN._____ DEL _____

All1

SCHEDE DI PROGETTO AT

Ambiti di Trasformazione

novembre 2013

Le SCHEDE DI PROGETTO URBANO costituiscono parte integrante del Documento di Piano e stabiliscono le indicazioni progettuali urbanistiche e specifiche prescrizioni in merito agli Ambiti di Trasformazione.
Le indicazioni contenute negli schemi grafici delle schede di Progetto sono di carattere orientativo.

AMBITI DI TRASFORMAZIONE – AT per interventi di iniziativa privata

ATL - AMBITI DI TRASFORMAZIONE IN AREA LIBERA

Porzioni di territorio libero esterne al limite del Tessuto Urbano Consolidato TUC, per le quali è previsto un intervento di nuova edificazione, anche in espansione al limite attualmente edificato, tale da ridefinire e completare il disegno dell'impianto urbano, meglio organizzando uno specifico settore e rispettando le caratteristiche funzionali dello stesso. I progetti hanno quale obiettivo il completamento e la riqualificazione di settori urbani, la realizzazione di spazi e servizi di interesse collettivo funzionali anche ad un contesto più ampio.
Negli **ATL** sono individuate le potenzialità edificatorie e gli ambiti di ricaduta volumetrica:

- Superficie Lorda di Pavimento Assegnata (SLP)
- Poligoni di scorrimento per le nuove edificazioni (*Area di Atterraggio*)
- Destinazioni d'uso
- Specifiche prescrizioni per il disegno urbano
- Quantificazione dei servizi ed opere di interesse collettivo

ATC - AMBITI DI TRASFORMAZIONE IN TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

Porzioni di territorio interne ad aree urbanizzate, già edificate in tutto od in parte, che necessitano di sviluppo, riqualificazione, recupero e valorizzazione mediante un ridisegno dell'impianto o l'introduzione di nuove funzioni e destinazioni.
Negli **ATC** sono stabiliti i dati planivolumetrici con le eventuali possibilità di ampliamento:

- Superficie Lorda di Pavimento Assegnata (SLP)
- Ambiti di concentrazione delle possibili edificazioni in ampliamento
- Destinazioni d'uso
- Specifiche prescrizioni per il disegno urbano
- Quantificazione dei servizi ed opere di interesse collettivo

Gli interventi in **AT** si attuano mediante la redazione di un Piano Attuativo come definito all'art. 12 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12 e successive modificazioni ed integrazioni. Ai sensi del comma 4 del suddetto articolo per la presentazione del piano attuativo è sufficiente il concorso dei proprietari degli immobili interessanti la maggioranza assoluta del valore di detti beni immobili stabilito in base all'imponibile catastale risultante al momento della presentazione del piano.

Gli Ambiti di Trasformazione sono esclusi dall'applicazione degli art. 63 e 64 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12 e successive modificazioni ed integrazioni in merito al recupero dei sottotetti.
Le nuove edificazioni dovranno sempre ispirarsi ai disposti in materia di sviluppo sostenibile, risparmio energetico e utilizzo di energie rinnovabili.

La definizione delle quantità dei servizi di cessione per i diversi ambiti è stabilita dalle Norme del Piano dei Servizi.

AMBITI DI TRASFORMAZIONE DI INTERESSE PUBBLICO - ATPP

Ambiti nei quali sono previste trasformazioni per servizi ed opere di interesse pubblico come definiti al comma 10 dell'Art. 9 della L.R. 12/2005 e s.m.i., secondo specifiche indicazioni formulate dalle presenti SCHEDE DI PROGETTO; le opere potranno essere realizzate direttamente dall'Amministrazione o da privati che operino in concertazione con l'Amministrazione comunale nei processi di trasformazione.

DESTINAZIONI D'USO DI CUI ALLE SCHEDE DI PROGETTO

Costituisce destinazione d'uso di un'area o di un edificio il complesso di funzioni ammesse dal PGT.

Per **Destinazione principale** si intende l'insieme di funzioni indicate dal PGT in via prioritaria e privilegiata.

Per **Destinazione integrativa** si intende l'insieme di funzioni ammesse dal PGT in quanto ritenute complementari, accessorie o compatibili con la Destinazione principale.

Per **Destinazione vietata** si intende l'insieme di funzioni giudicate contrastanti con la Destinazione principale.

ATL 1 – Pontaccio

Stato di fatto
Terreno libero a prato posto a margine del nucleo periferico edificato in località Pontaccio , prossimo al tessuto edificato del Comune di Dubino in Provincia di Sondrio, ove si rileva la compresenza di edifici a destinazione residenziale produttiva ed artigianale. L'area è caratterizzata da mancanza di ordine, equilibrio e riconoscibilità dell'ambito edificato. Si segnala la scarsa funzionalità del sistema viario che attraversa il nucleo. Nel PRG vigente l'area è soggetta a PL a destinazione produttiva già approvato dal Consiglio Comunale.

Superficie fondiaria mq 48.000

Vincoli normativi
Vincolo per la tutela bellezze naturali DPGR 15/12/1981 - Art. 42. Fattibilità geologica

Classe idrogeologica di fattibilità: **3 – con consistenti limitazioni**.

Elementi di vulnerabilità e di rischio
Perdita di continuità degli spazi aperti e delle fasce filtro tra ambito naturale ed ambito urbanizzato.

Potenzialità
Riordino e riqualificazione del territorio comunale tramite l'identificazione di una unica area produttiva, insediamento di nuove attività ed aumento dell'offerta lavorativa.

Categorie compatibili di trasformazione
Edifici a destinazione artigianale/industriale e servizi connessi.

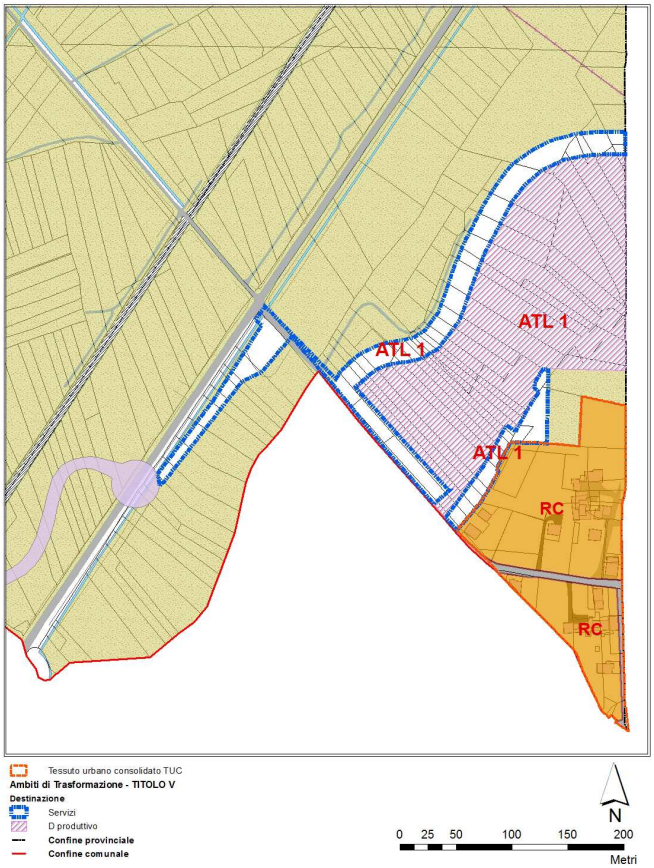
Obiettivi
Riordino del tessuto produttivo comunale con concentrazione delle attività in una unica area periferica all'area residenziale e collegamento alle reti viarie principali mediante adeguamento del sistema viabilistico.

Parametri edilizi

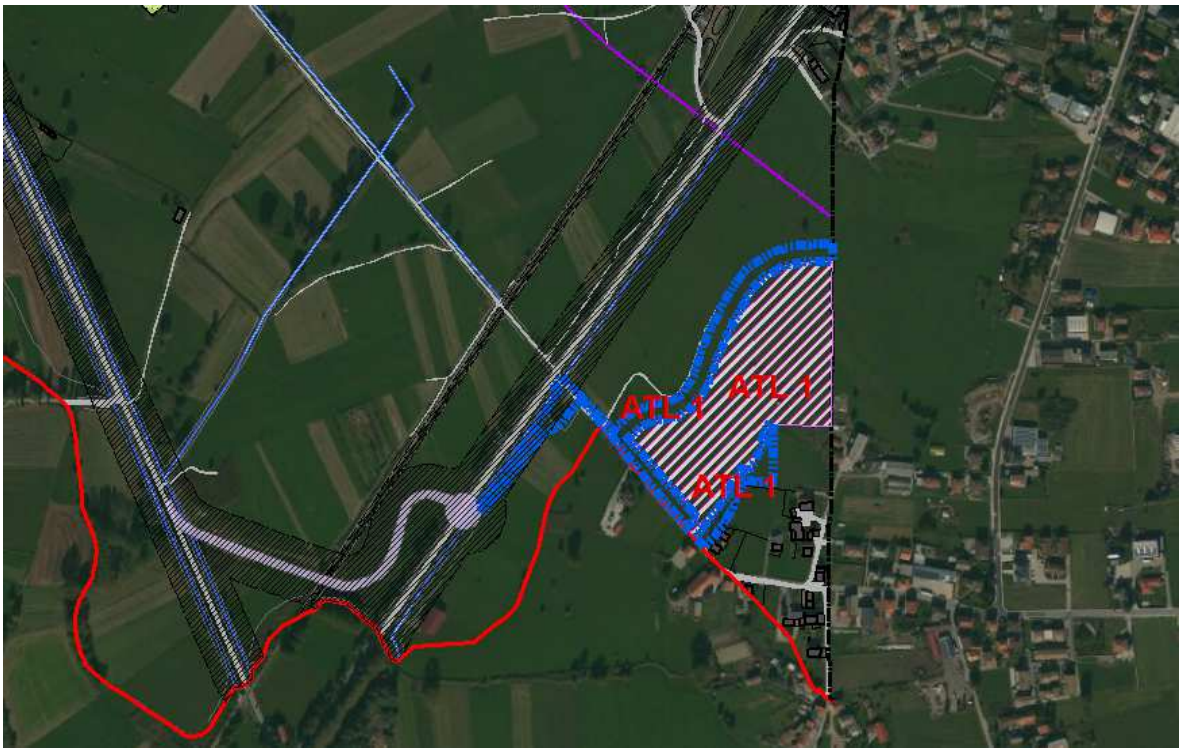
Strumento di attuazione	Piano attuativo, anche per sub comparti funzionali.
Destinazione principale	Produttivo
Destinazione integrativa	Depositi commerciali; Spacci di vendita connessi all'attività produttiva; Direzionale connesso all'attività produttiva; Residenziale connesso all'attività produttiva.
Destinazione vietata	Attività comprese nelle categorie soggette a V.I.A.; Attività disciplinate dal D.Lgs. n. 152/06; Insediamenti di attività insalubri.
Capacità edificatoria virtuale (SLP)	mq/mq 0,45
Capacità edificatoria totale assegnata (SLP)	30.000 mq individuati interamente all'interno della classe idrogeologica 3
Superficie coperta	18.500 mq
Altezza massima	8,00 ml.
Contributo al sistema dei servizi nel caso di attuazione secondo la Destinazione principale	
Servizi da reperire all'interno dell'Ambito	Spazi verdi; per parcheggi pubblici; percorsi ciclo-pedonali di uso pubblico.
Il Piano Attuativo deve reperire al suo interno gli spazi a parcheggio privati, necessari allo svolgimento delle destinazioni consentite, secondo i disposti del Piano delle Regole. La capacità edificatoria in differenza tra quella virtuale e quella assegnata dovrà essere reperita mediante processo perequativo come stabilito dal Piano delle Regole. Nel caso vengano realizzati interventi di compensazione ambientale per opere concordate ed esplicitamente riconosciute dagli enti preposti che riguardino l'ecosistema della riserva naturale, viene riconosciuto un bonus aggiuntivo del 10 % rispetto alla capacità edificatoria virtuale dell'ambito. Tali interventi possono essere eseguiti anche all'esterno del perimetro dell'ambito di trasformazione. Il rilascio dell'agibilità degli edifici è subordinato alla presentazione ed alla effettiva realizzazione di un progetto per le aree verdi redatto secondo gli obbiettivi indicati dalla presente scheda.	

Prescrizioni

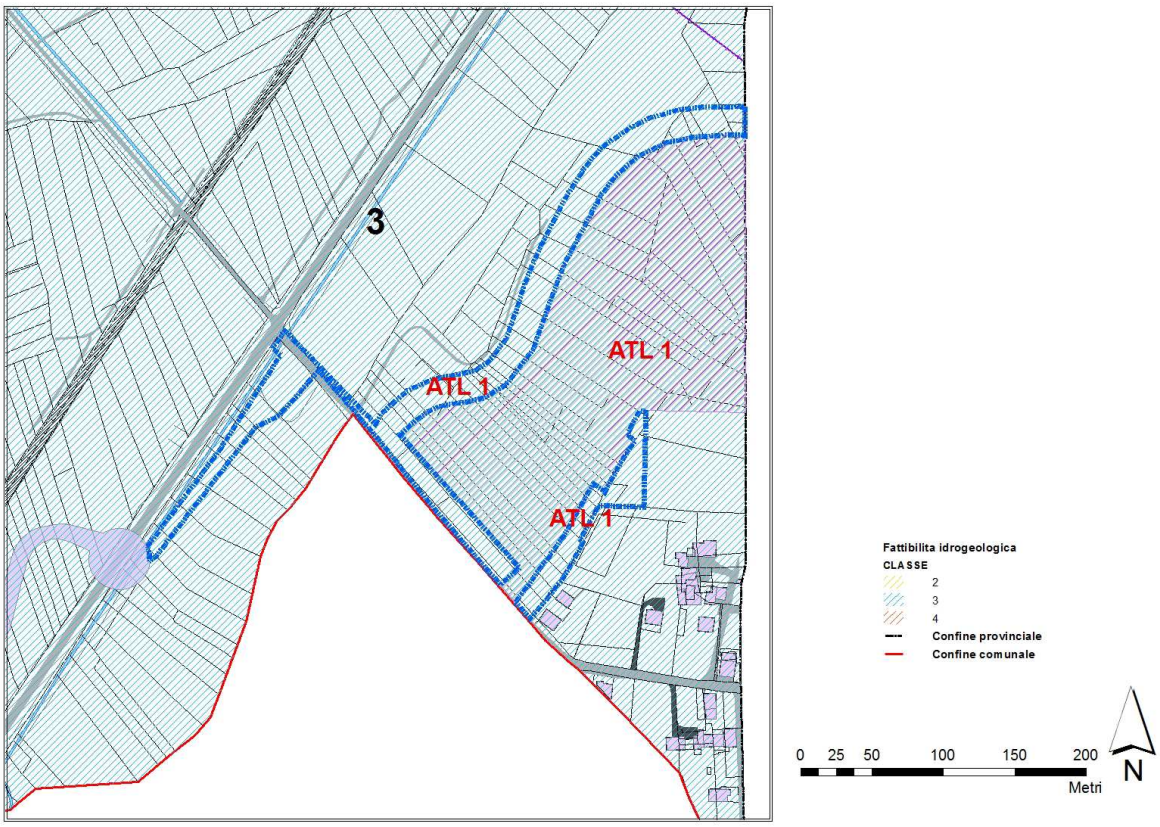
Caratteristiche planovolumetriche, morfologiche e tipologiche L'intervento dovrà garantire la riqualificazione della viabilità locale di Via della Torre ed un adeguato raccordo di svincolo con la SS36. Il Piano Attuativo dovrà pertanto contenere un apposito studio dell'accessibilità preventivamente valicato dagli Enti proprietari e/o gestori della viabilità sovralocale interessata dai flussi veicolari indotti dalla nuova previsione; tale studio dovrà individuare le opere di adeguamento per la viabilità esterna da porre a carico dei lottizzanti e da effettuare all'interno delle aree destinate a servizi come definito dal Piano delle Regole. Si devono prevedere aree cuscinetto a verde contigue a schermatura dei nuovi manufatti produttivi.
Condizioni per la sostenibilità delle trasformazioni Realizzare ambiti verdi di filtro tra le aree edificabili ed il tessuto costruito esistenti. Realizzare schermature con verde d'alto fuso a mitigazione della percezione dei manufatti dalle aree libere circostanti. Tutela della continuità percettiva degli spazi aperti e dei coni visivi; particolare attenzione in tal senso si dovrà porre nell'uso di recinzioni e muri di contenimento. La viabilità interna del comparto è di tipo pubblico e da realizzarsi a carico dei soggetti attuatori, legata anche alla possibilità di attuazione dell'ambito per sub comparti. Realizzazione sottoservizi per allacciamento alle reti idrica e fognaria comunale.



STRALCIO P.G.T.

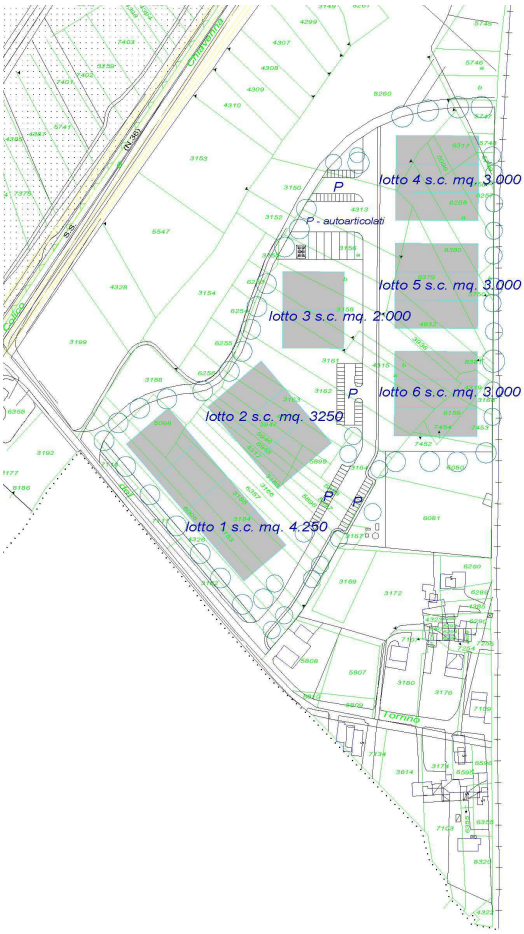


INQUADRAMENTO TERRITORIALE

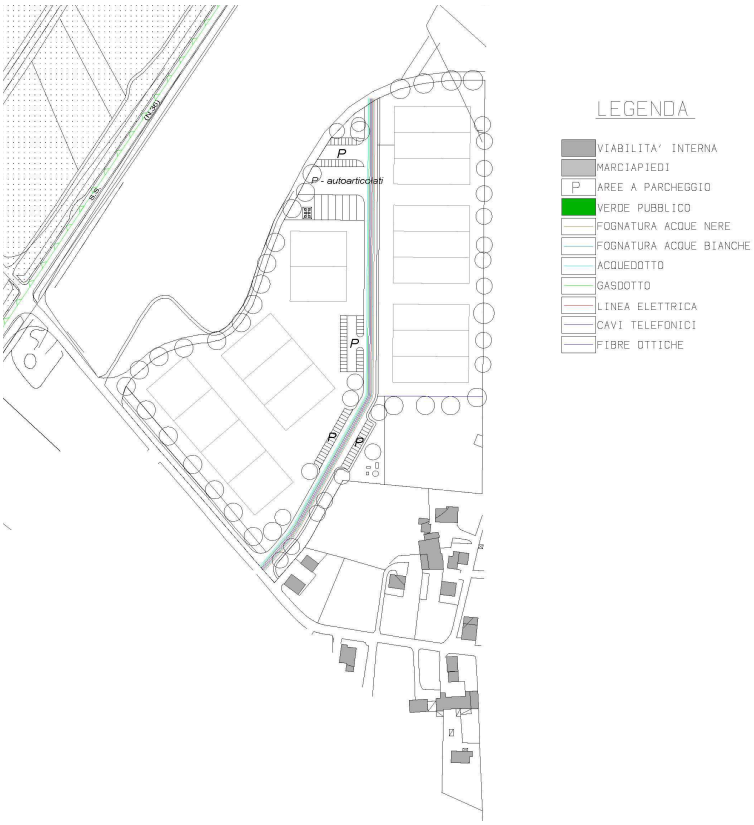


INQUADRAMENTO IDROGEOLOGICO

PLANIMETRIA GENERALE CON DISTRIBUZIONE DEI VOLUMI



INQUADRAMENTO SU BASE CATASTALE CON SUDDIVISIONE DEI LOTTI



SCHEMA DELLE RETI TECNOLOGICHE INTERNE

ATPP 1 – Camper Service La Punta

Stato di fatto
Area parzialmente urbanizzata con presenza di un fabbricato a destinazione turistico-recettiva-sportiva e di servizio alle finalità della Riserva Naturale del Pian di Spagna e Lago di Mezzola; l'area è posta in zona periferica a margine del nucleo edificato in località Boschetto, sulla sponda nord del Lago di Como prossimo al confine con il Comune di Gera Lario, in zona ove si rileva la compresenza di edifici a destinazione residenziale, commerciale e turistico-ricettive. L'area è caratterizzata da una elevata valenza dal punto di vista ambientale ed è servita da viabilità comunale. Nel PRG vigente l'area è identificata con destinazione turistico-ricettiva all'aria aperta.
Superficie fondiaria mq 13.090

Vincoli normativi
Vincolo bellezze naturali ex lege 1497/39 DM 16/08/55. Fascia di rispetto dai laghi ai sensi del D.Lgs 42-2004 art 142b. SIC sito di importanza comunitaria dell'area dei Piani di Spagna. Riserva Naturale del Pian di Spagna e Lago di Mezzola.
Classe idrogeologica di fattibilità: **3 – con consistenti limitazioni**.

Elementi di vulnerabilità e di rischio
Perdita di continuità degli spazi aperti; possibili interferenze con l'avifauna e gli habitat della riserva naturale.

Potenzialità
Riordino e riqualificazione tramite la realizzazione di un'area omogenea a servizio e riferimento del più vasto contesto costituito dal Pian di Spagna e dalla riviera del lago, atta a garantire una corretta fruizione dell'habitat naturale.

Categorie compatibili di trasformazione
Edifici a destinazione turistico-ricettiva-sportiva e di servizio alle finalità della riserva naturale.

Obiettivi
Riqualificazione della capacità ricettiva connessa alle finalità della riserva naturale; miglioramento dei servizi interconnessi all'offerta turistico-ricettiva-sportiva; riqualificazione ambientale dell'area.

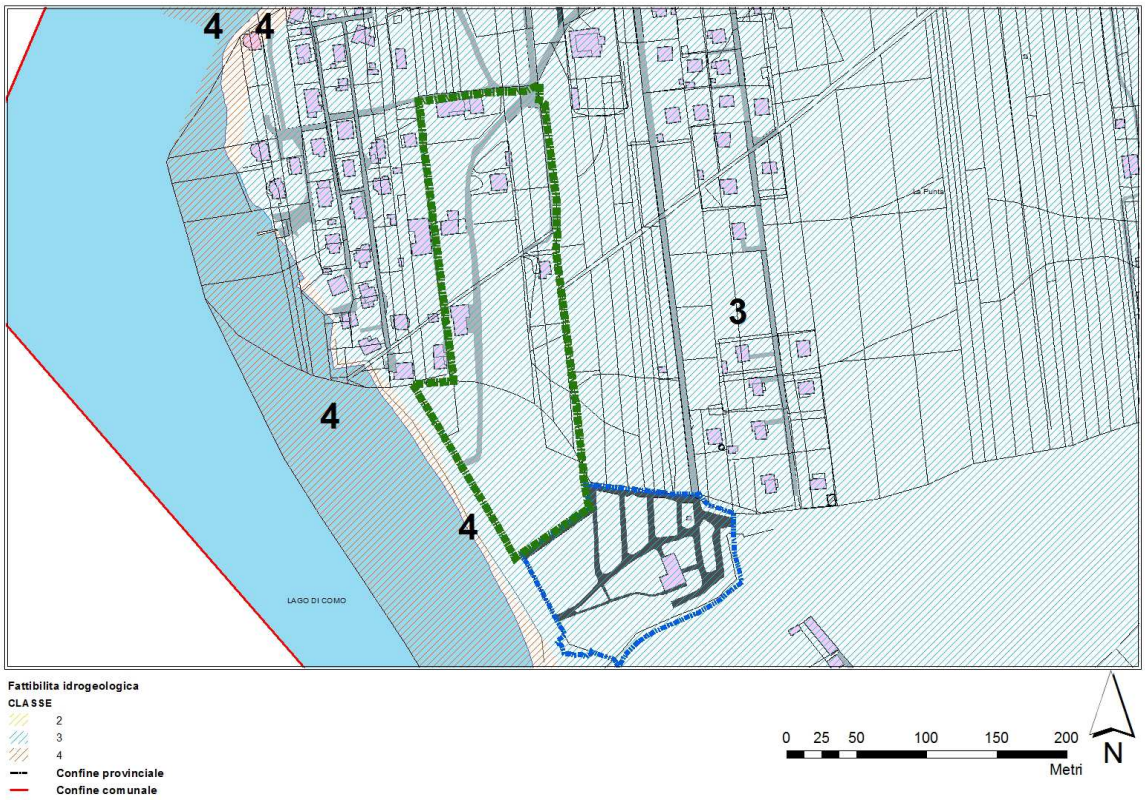
Parametri edilizi

Strumento di attuazione	Piano attuativo. Subordinato al recepimento nel piano di gestione della riserva naturale
Destinazione principale	Servizi
Destinazione integrativa	Attività turistico-ricettive-sportive.
Destinazione vietata	Attività artigianali e industriali; Attività ricomprese nelle categorie soggette a V.I.A.; Attività disciplinate dal D.Lgs. n. 152/06; Insediamenti di attività insalubri.
Capacità edificatoria assegnata (SLP)	Esistente con possibile incremento planivolumetrico per esigenze di adeguamento igienico-sanitario della struttura individuati interamente all'interno della classe idrogeologica 3
Altezza massima	esistente
Contributo al sistema dei servizi nel caso di attuazione secondo la Destinazione principale	
Servizi da reperire all'interno dell'Ambito	Spazi verdi; parcheggi pubblici; percorsi ciclo-pedonali di uso pubblico.
Il Piano Attuativo dovrà reperire al suo interno gli spazi a parcheggio necessari allo svolgimento delle destinazioni consentite, secondo i disposti del Piano delle Regole. Si prevede inoltre la sistemazione a parcheggio regolamentato dell'area esterna in prossimità dell'accesso al Camper Service lungo la via Boschetto, soggetta a riqualificazione con finalità di servizio agli ambiti di fruizione pubblica dell'area.	

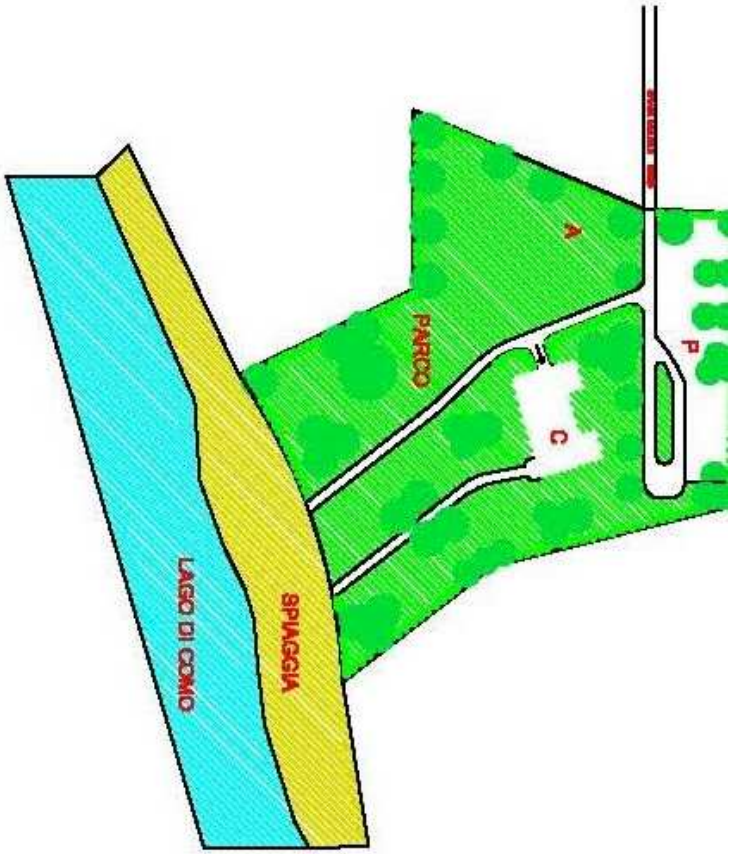
Prescrizioni

Caratteristiche planovolumetriche, morfologiche e tipologiche La tipologia dei manufatti dovrà integrarsi con il contesto, favorendo l'utilizzo di soluzioni architettoniche e materiali compatibili anche per la sistemazione degli spazi aperti.
Condizioni per la sostenibilità delle trasformazioni Realizzare ambiti verdi di filtro tra le aree edificate ed attrezzate ed il contesto naturale. Tutela della continuità percettiva degli spazi aperti; particolare attenzione in tal senso si dovrà porre nell'uso di recinzioni e muri di contenimento. Si dovrà verificare l'adeguata accessibilità all'area e garantire i collegamenti con i percorsi ciclo pedonali esistenti o in progetto.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE



INQUADRAMENTO IDROGEOLOGICO



PLANIMETRIA GENERALE CON DISTRIBUZIONE DELLE FUNZIONI

A AREA CAMPER
C ATTREZZATURA RICETTIVA
P PARCHEGGIO