

# Comune di Olgiate Comasco

Provincia di Como \_ Regione Lombardia



## Variante puntuale al Piano di Governo del Territorio (Piano delle Regole, Piano dei Servizi, Documento di Piano)

### Scheda Normativa

*Autorità proponente VAS*  
*Comune di Olgiate Comasco nella persona del Sindaco*  
**Dott. Simone Moretti**

*Autorità procedente*  
**Geom. Ambrosoli Gualtiero**

*Autorità competente VAS*  
**Ing. Gatti Francesco**

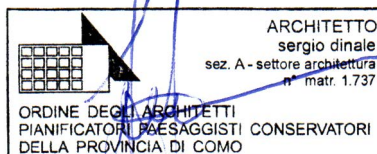
#### progettisti incaricati

**d:rh**architetti  
associati

Sergio Dinale  
Paola Rigonat Hugues

con  
Kristiana D'Agnolo

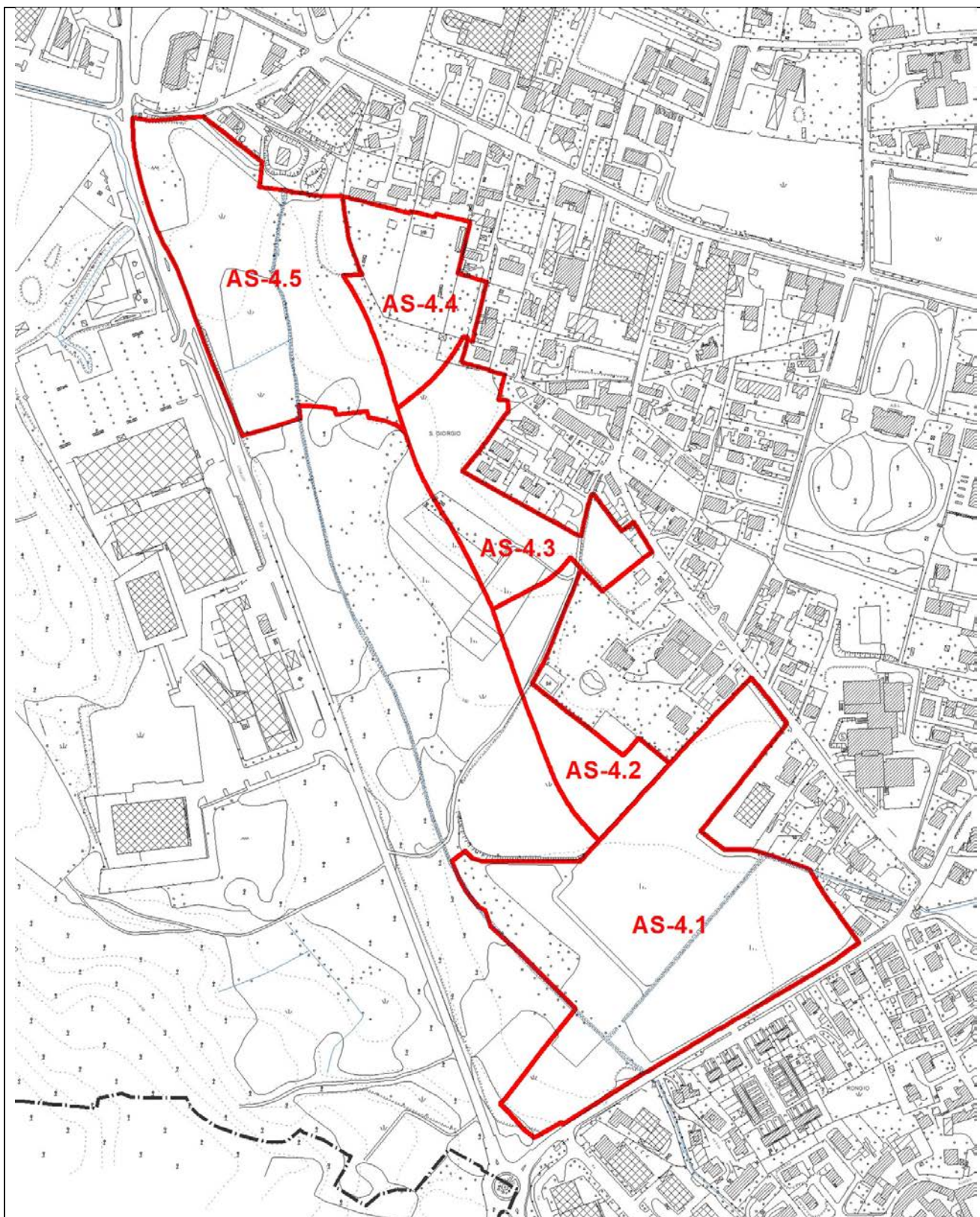
via Temenza 1 Mestre – Venezia  
via Pessina 15 Como  
[www.drhassociati.com](http://www.drhassociati.com)



gennaio\_2022

## Individuazione dell'area di intervento

L'ambito di intervento è rappresentato negli elaborati grafici di Variante. L'ambito è suddiviso nei comparti di intervento come indicati nella figura sottostante.



Schema di assetto delle previsioni di piano.

## Suddivisione in comparti e dimensioni

Nel dettaglio si determinano le seguenti ripartizioni dimensionali tra i diversi comparti:

- o AS4.1:
  - destinazioni: commercio (Media Struttura di Vendita) e residenza
  - volume per residenza: 5.300 mc
  - Slp per attività commerciali: 7.500 mq
- o AS4.2:
  - destinazioni: residenza
  - volume per residenza: 2.200 mc
- o AS4.3:
  - destinazioni: residenza
  - volume per residenza: 3.400 mc
- o AS4.4:
  - destinazioni: residenza
  - volume per residenza: 3.100 mc
- o AS4.5:
  - destinazioni: commercio (Media Struttura di Vendita)
  - Slp per attività commerciali: 4.700

## Indicazioni operative per la redazione degli strumenti attuativi

Nella predisposizione degli strumenti attuativi, in relazione ai diversi comparti, devono essere rispettate le seguenti indicazioni operative:

- o AS4.1:
  - realizzazione di una prima parte del nuovo tracciato stradale (parte sud) e annesso percorso ciclo-pedonale con innesto su via Milano e sua connessione con via Segantini
  - cessione di un'area da destinare a verde pubblico o suo asservimento all'uso pubblico
  - realizzazione di una connessione verde tra il nuovo tracciato stradale e via Segantini, in adiacenza all'area a parcheggio
  - l'area da destinare a parcheggio contiene sia i parcheggi privati sia i parcheggi pubblici. La ripartizione dimensionale tra le due tipologie di parcheggio viene determinata in fase attuativa in funzione degli effettivi carichi urbanistici
  - le aree indicate nello *schema di assetto delle previsioni di piano* fanno parte della rete ecologica; in tali aree trova applicazione l'art. 11 delle norme tecniche del PTCP di Como.
- o AS4.2:
  - realizzazione di una parte del nuovo tracciato stradale (parte intermedia) e dell'annesso percorso ciclo-pedonale
  - realizzazione di una connessione verde tra il nuovo tracciato stradale e via Segantini. Le aree a standard (dotazioni territoriali) dovranno essere destinate alla formazione di tale connessione verde
- o AS4.3:
  - realizzazione di una parte del nuovo tracciato (parte intermedia) stradale e dell'annesso percorso ciclo-pedonale
  - realizzazione di una connessione verde tra il nuovo tracciato stradale e via Segantini. Le aree a standard (dotazioni territoriali) dovranno essere destinate alla formazione di tale connessione verde

- o AS4.4:
  - realizzazione di una parte del nuovo tracciato stradale (parte intermedia) e dell'annesso percorso ciclo-pedonale
  - realizzazione di una connessione verde tra il nuovo tracciato stradale e via Galilei. Le aree a standard (dotazioni territoriali) dovranno essere destinate alla formazione di tale connessione verde
  
- o AS4.5:
  - realizzazione di una parte del nuovo tracciato stradale (tratto nord) e dell'annesso percorso ciclo-pedonale con innesto sulla strada provinciale Lomazzo – Bizzarone (corrispondente al punto di raccordo con il previsto tracciato di variante della SS Briantea Olgiate Comasco-Solbiate
  - realizzazione di una connessione verde lungo la roggia Antiga (ambito della rete ecologica del Ptcp). Le aree a standard (dotazioni territoriali) dovranno essere destinate alla formazione di tale connessione verde
  - le aree indicate nello *schema di assetto delle previsioni di piano* fanno parte della rete ecologica; in tali aree trova applicazione l'art. 11 delle norme tecniche del PTCP di Como.

## **Indicazioni relative alla realizzazione del nuovo tracciato viario**

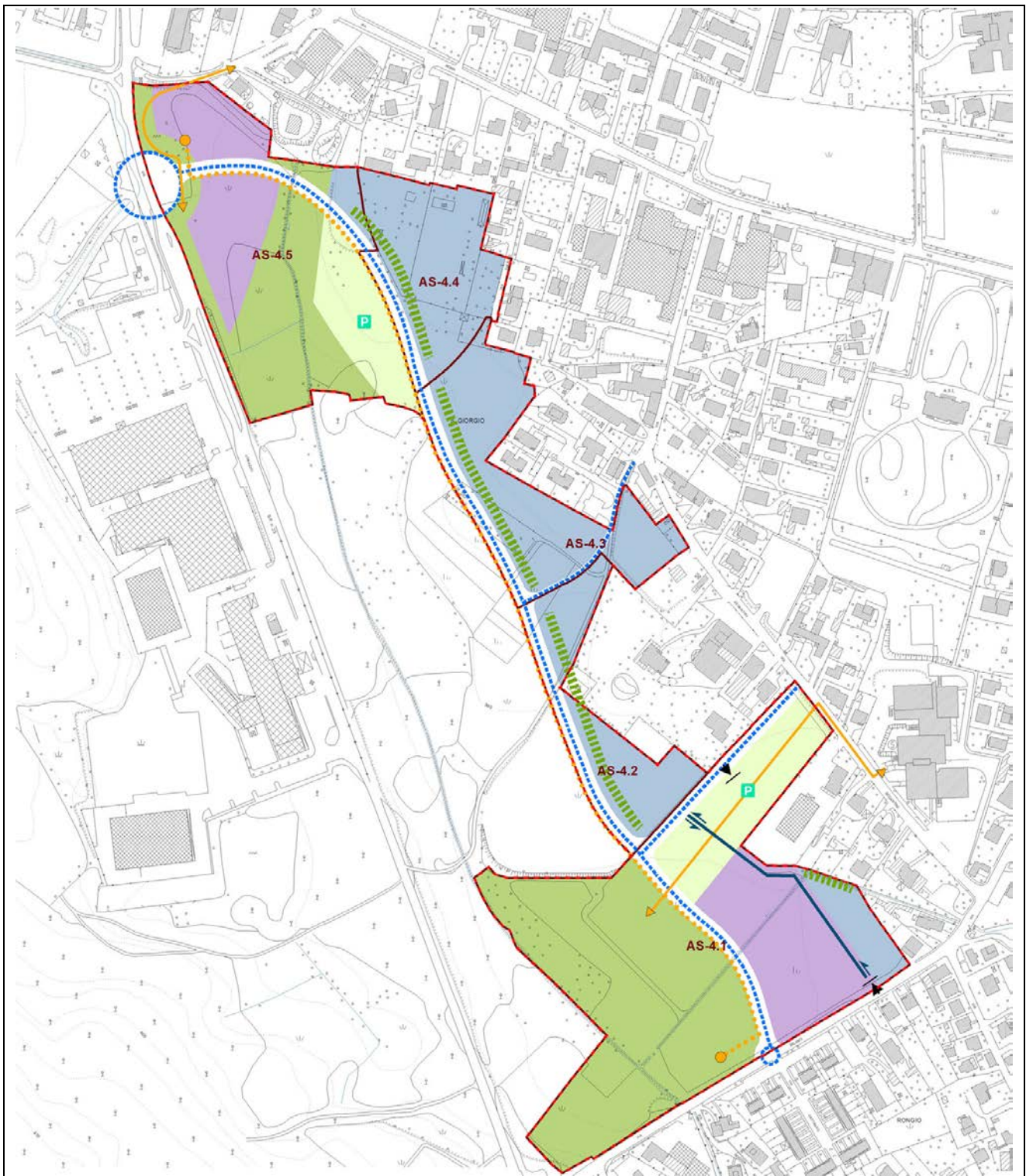
1. La realizzazione del tracciato viario è di competenza dei soggetti proponenti gli interventi.
2. L'Amministrazione Comunale, per svolgere efficacemente un'azione di programmazione rispetto ai propri obiettivi strategici, può procedere all'acquisizione delle aree necessarie per la realizzazione del tracciato stradale. In tal caso la capacità edificatoria relativa alle aree così acquisite rimane in capo all'Amministrazione Comunale che potrà successivamente cederla ai proprietari eventualmente interessati.
3. In alternativa a quanto stabilito al precedente punto 2, i soggetti privati, anche di altri comparti, possono procedere all'acquisizione delle aree necessarie per la realizzazione del tracciato stradale. In tal caso la capacità edificatoria relativa alle aree così acquisite, incrementata del 20% rimane in capo al soggetto privato. Tale capacità edificatoria, successivamente alla cessione di dette aree all'amministrazione comunale, potrà essere utilizzata per incrementare quella del proprio comparto.
4. L'Amministrazione Comunale, nel caso in cui la realizzazione della strada venisse effettuata da soggetti differenti da quelli titolari del comparto ove la strada stessa ricade, potrà concedere una ulteriore capacità edificatoria da utilizzare nel comparto del soggetto proponente l'intervento. La capacità edificatoria dovrà essere determinata, in fase di convenzionamento del piano attuativo del comparto, sulla base della quantificazione dei costi necessari per la realizzazione del tracciato stradale da definire con perizia di stima.
5. In sede di approvazione del primo stralcio funzionale verranno definite in linea di massima le caratteristiche del tracciato stradale cui dovranno conformarsi gli altri comparti.

## **Indicazioni relative all'insediamento di Medie Strutture di Vendita**

In caso di insediamento di attività commerciali aventi Superficie di Vendita complessiva superiore a 800 mq dovrà essere predisposto specifico studio di impatto sulla viabilità.

## **Indicazioni relative alle aree a verde**

Nelle aree classificate come *PAU – Protezione ambientale urbana* negli elaborati P3.2 Indicazioni progettuali del Documento di Piano, R1.1. Ambiti territoriali omogenei, R2 Tavola delle previsioni di Piano entrambe del Piano delle Regole, elaborato S2.1. Il sistema della città pubblica e come *Superfici a servizi* nella presente scheda normativa, si applicano le disposizioni di cui all'articolo 11 delle norme tecniche del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Como.



**Legenda schema prefigurativo**

perimetro AS4

perimetro comparti

destinazione residenziale

destinazione commerciale

superficie a servizi

area di localizzazione dei parcheggi

viabilità di progetto

connessione/mitigazione verde

percorso ciclopedonale

collegamento ciclopedonale

punto di accesso

viabilità di distribuzione funzioni commerciali

Schema di assetto delle previsioni di piano.