COMUNE DI

CARLAZZO

PROVINCIA DI COMO

VARIANTE GENERALE

COMUNE DI CARLAZZO
Provincia di Como

N. **0007241** in Arrivo del 01-07-2019
Nome DOTT. ARCH. SGROI MARIELENA
Categoria 6 Classe 3

DOCUMENTO DI PIANO
PIANO DELLE REGOLE

SCHEDE NORMATIVE AMBITI DI
COMPLETAMENTO ED ESPANSIONE
PARTE SECONDA

P.L. 1 – STRADA STATALE REGINA - S.S. n°340 (PdR)
Scheda normativa funzionale alla convocazione della 3^ conferenza V.A.S.

adozione delibera	C. C. n°	del	.2019
approvazione delibera	C. C. n°	del	.2019

il tecnico	il Sindaco	resp. area tecnica
dott. Arch. Marielena Sgroi	Sig.ra Piera Antonella Mazza	Arch. Massimiliano La Camera

ORDINE ARCHITETTI PROVINCIA DI COMO
Dott. Arch. MARIELENA SGROI N° 1413

collaboratrice
Silvia Aragona

Tutta la documentazione: parti scritte, fotografie, planimetrie e relative simbologie utilizzate sono coperte da copyright da parte degli autori estensori del progetto.
Il loro utilizzo anche parziale è vietato fatta salva espressa autorizzazione scritta da richiedere agli autori

Dott. Arch. Marielena Sgroi - Lambrugo (CO) - via C. Battisti, 19 - tel 031/3590232 - fax 031/3592139 - Mail: elena@studiosgroi.it

NOTA: TESTO MODIFICATO A SEGUITO DELL'ACCOGLIMENTO DELLE OSSERVAZIONI FORMULATE IN SEDE DI VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA.

ART. 31 - SCHEDE NORMATIVE AMBITI DI COMPLETAMENTO ED ESPANSIONE

Le schede normative degli ambiti di completamento costituiscono parte integrante dell'impianto delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.
Le previsioni relative agli ambiti di espansione così come rappresentale nelle schede normative afferiscono alle previsioni del Documento di Piano.

ART. 32 - I CRITERI DI COMPENSAZIONE E PEREQUAZIONE

Il progetto urbanistico del vigente Piano del Governo del Territorio ha avuto come riferimento una realtà socioeconomica significativamente diversa rispetto a quella contemporanea, la quale vede una importante crisi generale, in particolare del settore edilizio.
La variante generale si è posta l'obbiettivo strategico di rivedere i criteri di perequazione e compensazione per gli ambiti di completamento.
In relazione alla realtà territoriale del comune di Carlazzo ed alle considerazioni effettuate sono stati definite le compensazioni economiche di seguito indicate.
Queste ultime verranno applicate sia nelle schede normative degli ambiti di completamento, che per i cambi di destinazione d'uso previsti dalle norme tecniche di attuazione.

EDIFICAZIONE DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE

La perequazione relativa alla realizzazione di volumetrie con funzioni residenziali prevede che sino a 400,00 mc. non sia dovuto alcun tipo di compensazione economica al Comune; si dovranno versare gli oneri concessori per la realizzazione degli interventi ed eventuali importi relativi al consumo di nuovo suolo e/o sistema delle aree verdi, dovute ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i. e/o L.R. 31/2014.
La realizzazione di volumetrie da 401,00 mc. sino alla capacità edificatoria massima conferita al comparto e/o quello utilizzato, prevede l'applicazione di una compensazione economica pari a €/mc.35,00
In caso di utilizzo di capacità edificatorie intermedie si applica il parametro alle volumetrie oggetto di asservimento volumetrico.
Gli importi introitati dal Comune verranno utilizzati per la realizzazione di opere pubbliche previste nel Piano dei Servizi e nel Piano Triennale delle Opere Pubbliche.

EDIFICAZIONE DI COMPLETAMENTO INDUSTRIALE ED ARTIGIANALE

La perequazione relativa alla realizzazione di volumetrie con funzioni industriali ed artigianali prevede il pagamento al Comune di una compensazione economica pari a €/mq. 10,00 ed una compensazione ambientale pari ad €/mq.5,00 con riferimento alle nuove superfici lorde di pavimento realizzate nell'ambito del comparto ed oggetto di asservimento volumetrico.
Si dovranno altresì versare gli oneri concessori per la realizzazione degli interventi ed eventuali importi per il consumo di nuovo suolo e/o sistema delle aree verdi dovute ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i. e/o L.R. 31/2014.
Gli importi introitati dal Comune verranno utilizzati per la realizzazione di opere pubbliche previste nel Piano dei Servizi e nel Piano Triennale delle Opere Pubbliche, mentre gli importi introitati per le compensazioni ambientali saranno utilizzati per interventi di riqualificazione ambientale, sugli argini dei corsi d'acqua e negli ambiti boscati.

EDIFICAZIONE DI COMPLETAMENTO E CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO PER LA FUNZIONE COMMERCIALE

La perequazione relativa alla realizzazione di volumetrie con funzioni commerciali prevede il pagamento al Comune di una compensazione economica pari a €/mq. 80,00 ed una compensazione ambientale pari ad €/mq.10,00 con riferimento alle nuove superfici lorde di pavimento realizzate nell'ambito del comparto ed oggetto di asservimento volumetrico.

EDIFICAZIONE DI COMPLETAMENTO E CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO PER LA FUNZIONE TURISTICO RICETTIVO

La perequazione relativa alla realizzazione di volumetrie con funzioni commerciali – turistico- ricettivo prevede il pagamento al Comune di una compensazione economica pari a €/mq. 40,00 ed una compensazione ambientale pari ad €/mq.10,00 con riferimento alle nuove superfici lorde di pavimento realizzate nell'ambito del comparto ed oggetto di asservimento volumetrico.
Si dovranno altresì versare gli oneri concessori per la realizzazione degli interventi ed eventuali importi per il consumo di nuovo suolo e/o sistema delle aree verdi dovute ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i. e/o L.R. 31/2014.
Gli importi introitati dal Comune verranno utilizzati per la realizzazione di opere pubbliche previste nel Piano dei Servizi e nel Piano Triennale delle Opere Pubbliche, mentre gli importi introitati per le compensazioni ambientali saranno utilizzati per interventi di riqualificazione ambientale, sugli argini dei corsi d'acqua e negli ambiti boscati.

PIANO DELLE REGOLE

PIANI DI LOTTIZZAZIONE

LOCALITA' PIANO

P.L. 1 – STRADA STATALE REGINA - S.S. n°340 (PdR)

Descrizione dell'area e progetto urbanistico

Il comparto interessa un ambito territoriale posto a sud della Strada Statale Regina, all'altezza di via Calventina, con affaccio sul Lago di Piano, ed è caratterizzato dalla presenza di un edificio in lamiera. Il vigente strumento urbanistico classifica la proprietà in aree ed attrezzature di interesse pubblico e generale – standard.
L'edificio è stato oggetto di apposita determinazione del Responsabile dell'Area Tecnica-Edilizia ed Urbanistica n° 18 del 20.12.2018 avente oggetto "Determinazione in ordine alla conformità urbanistica del manufatto censito al N.C.E.U- del Comune di Carlazzo sez. PIA foglio 3 mappale n° 1785"
Il compendio è stato inoltre oggetto di Piano Integrato di Intervento – Aree SIC Lago di Piano ed approvato da parte della Comunità Montana; lo strumento attuativo è ora in fase di istruttoria.
La proprietà ha promosso ricorso presso il TAR Lombardia (R.G. 1305/2017) avverso il Comune di Carlazzo, a fronte del quale è stato proposta, in sede di Valutazione Ambientale Strategica della Variante Generale al P.G.T., una scheda normativa puntuale, nella quale si riproponeva per il comparto il progetto urbanistico già approvato dalla Comunità Montana.
Nell'espressione del parere formulato nel corso della seconda conferenza di VAS, la Provincia di Como ha rilevato che, a seguito delle modifiche introdotte dalla variante medesima, per la porzione di territorio posta a nord della S.S. n° 340 Regina si era venuto a creare un corridoio naturale nord – sud che si estende dalle porzioni piu' montane sino al Lago di Piano e, pertanto, proponeva di lasciare l'area a verde ambientale. Quanto sopra poiché la creazione di varchi ecologici nord- sud è un obbiettivo strategico del piano territoriale della Provincia di Como. La soluzione progettuale riportata nella conclusione della procedura di VAS prevede lo stralcio dell'edificabilità dell'area e la rappresentazione del sopraindicato corridoio ecologico.
In data 11.07.2018 il legale nell'interesse della proprietà ha prodotto una diffida alla Provincia di Como ad indire una Conferenza dei Servizi con il Comune di Carlazzo e la Comunità Montana Valli del Lario e del Ceresio, al fine di procedere alla conferma delle previsioni edificatorie sul comparto.
L'Amministrazione Comunale al fine di migliorare la percezione di un'area oggi degradata e dismessa ed al fine di poter addivenire ad una definizione del contenzioso in essere ha individuato una soluzione urbanistica, la quale contempera l'interesse pubblico e l'interesse privato.
Il progetto urbanistico proposto, da sottoporre all'esame degli Enti preposti nell'ambito di una ulteriore conferenza di valutazione ambientale strategica, prevede di destinare ad ovest del compendio, una porzione di area con funzione di barriera a verde ambientale, di adeguata ampiezza, cosi da preservare il corridoio verde e la visuale dalla S.S. n° 340 Regina verso il Lago di Piano e concentrare la realizzazione della volumetria assegnata nella porzione est del medesimo, preservando l'accesso al lotto, già oggi esistente. La volumetria assegnata potrà essere realizzata su due piani fuori terra.

Parametri edilizio – urbanistici

- Superficie territoriale: 1.400,00 mq
- Barriera verde di protezione in progetto: 440,00 mq
- Superficie fondiaria: 960,00 mq
- Volume assegnato : 1.020,00 mc
- Altezza: 6,50 metri
- Piani: 2 piani fuori terra
- Rapporto di copertura: 40%
- Area drenante: 30%

- Destinazioni ammesse: residenza e relativi accessori, turistico - ricettivo
- Destinazioni non ammesse: esercizi di vicinato - medie e grandi strutture commerciali – funzioni produttive e di servizio – funzioni agricole

- **Progetto ambientale ed edilizio**

  Il progetto edilizio dovrà essere accompagnato da un progetto agronomico dell'area destinata a "barriera verde di protezione in progetto" al fine di preservare l'area a verde appartenente al corridoio ecologico e la visuale verso il Lago di Piano.
  Il progetto edilizio dell'intervento edificatorio dovrà essere integrato rispetto alla morfologia dei luoghi, al fine di definire il minor impatto visivo dalla strada statale Regina verso il Lago di Piano.
  La delimitazione tra la "barriera verde di protezione in progetto" e l'area edificabile dovrà essere meglio definita in fase progettuale, nel rispetto della finalità progettuale di preservare il corridoio ecologico, nella sua funzionalità e di garantire la realizzazione della capacità edificatoria assegnata.

- **Perequazione urbanistica**

  La perequazione economica relativa alla realizzazione di volumetrie con funzioni residenziali prevede che sino a 400,00 mc non sia dovuto alcun tipo di compensazione economica al Comune; si dovranno versare gli oneri concessori per la realizzazione degli interventi ed eventuali importi relativi al consumo di nuovo suolo e/o sistema delle aree verdi, dovute ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i. e/o L.R. 31/2014.
  La realizzazione di volumetrie da 401,00 mc sino alla capacità edificatoria massima conferita al comparto e/o quello utilizzato, prevede l'applicazione di una compensazione economica pari a €/mc.35,00. In caso di utilizzo di capacità edificatorie intermedie si applica il parametro alle volumetrie oggetto di asservimento volumetrico.
  Gli importi introitati dal Comune verranno utilizzati per la realizzazione di opere pubbliche previste nel Piano dei Servizi e nel Piano Triennale delle Opere Pubbliche.

- **Oneri concessori ed opere pubbliche**

  Il soggetto attuatore dovrà corrispondere al Comune gli importi dovuti a titolo di oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, costo di costruzione, vigenti secondo apposita deliberazione comunale, alla presentazione del titolo abilitativo edilizio per la realizzazione degli interventi.
  L'amministrazione Comunale, al momento della presentazione del progetto urbanistico, avrà la facoltà di richiedere, in alternativa al pagamento delle somme dovute a titolo di perequazione e di oneri di urbanizzazione primaria, la realizzazione di opere pubbliche, le quali saranno regolamentate da apposita convenzione urbanistica e dovranno essere realizzate ai sensi del D lgs n° 50/2016 e s.m.i.
  Nel qual caso gli oneri per la progettazione preliminare, definitiva ed esecutiva, i collaudi delle opere pubbliche, i frazionamenti e le spese tecnico – notarile sono a carico dell'operatore.
  La validazione del progetto dell'opera pubblica ed il collaudo verranno redatti da un tecnico incaricato dall'Amministrazione Comunale con oneri e spese a carico dell'operatore.
  In caso di pagamento delle somme dovute al comune non si renderà necessario procedere con la sottoscrizione della convenzione urbanistica ed il pagamento delle somme è demandato ad un atto gestionale dell'ufficio comunale competente al momento della realizzazione degli interventi.

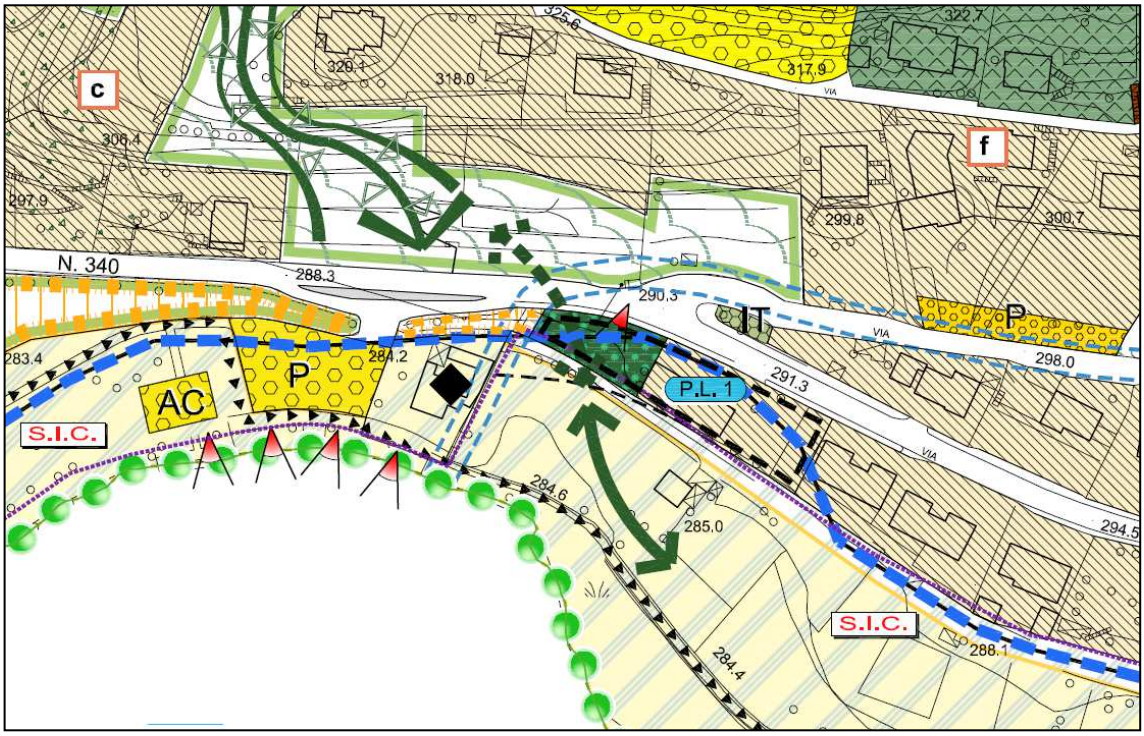
- **Modalità di intervento:** Piano di Lottizzazione (L.R. 12/2005 e s.m.i.)

Regime vincolistico

- Vincoli Strutturali - Ambientali:
  - ambito centro abitato in parte
  - fascia di rispetto stradale
  - area di rispetto Lago di Piano (n°33) (D.Lgs. 42/2004, art. 142, lettera b, 300 mt)
  - ambito di tutela ex L. 1497/89 (bellezze d'insieme) – decreto n° 440 del 11.02.1972 (territorio a sud Strada Statale Regina)
  - Sito di Importanza Comunitaria, Lago di Piano (codice IT2020001) (Riserva Naturale Lago di Piano – DCR 1808/15.11.84)
  - zona di interesse sovraccomunale canneto e conservazione integrale Riserva Naturale
  - zona di rispetto della Riserva Naturale "Lago di Piano"
  - Espansione zona di rispetto della Riserva Naturale "Lago di Piano"
- Classe di fattibilità geologica: Classe 3 – Fattibilità con consistenti limitazioni
- Classe studio acustico: Classe 4 – Aree di intensa attività umana
- Rete Ecologica Provinciale: Esterno alla rete ecologica
- Rete Ecologica Regionale: Esterno alla rete ecologica

ASSOGGETTABILITA' VAS

Ai sensi della L.R. 4/2012 modificativa della L.R. 12/2005 e s.m.i. la pianificazione attuativa non è sottoposto ad assoggettabilità della VAS
Il progetto è sottoposto a Valutazione di Incidenza sul SIC

LOCALITA' PIANO

P.L. 1 – STRADA STATALE REGINA - S.S. n°340 (PdR)