Comune di Carlazzo
Provincia di Como

Piera Antonella Mazza
Sindaco

Massimiliano La Camera
Responsabile Edilizia Privata e Urbanistica

Sergio Radici
Responsabile Ufficio Tecnico Opere Pubbliche

Laura Ferrari
progettista incaricata

ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI MONZA E DELLA BRIANZA
LAURA FERRARI ARCHITETTO
1704

adozione con delibera di Giunta Comunale n. 79 del 8.06.2022
approvazione con delibera di Giunta Comunale n. del

PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PUBBLICA PL4 - VIA VAL CAVARGNA

RELAZIONE DESCRITTIVA

01

15 LUGLIO 2022

Sommario

PREMESSA 3
INQUADRAMENTO E CONTESTO TERRITORIALE 4
IDENTIFICAZIONE E CONSISTENZA 6
INQUADRAMENTO URBANISTICO 7
OBIETTIVI DI INTERVENTO 12
PROPOSTA PROGETTUALE 13
DATI QUANTITATIVI DI PROGETTO 16
DOTAZIONE DI AREE DI USO PUBBLICO E OPERE DI URBANIZZAZIONE 19
ONERI DI URBANIZZAZIONE, PEREQUAZIONE URBANISTICA E MONETIZZAZIONE 21
MODALITÀ DI ATTUAZIONE 23

PREMESSA

Il presente Piano Attuativo di iniziativa pubblica ha per oggetto l'ambito individuato quale "P.L.4 – via Val Cavargna" dal Piano di Governo del Territorio approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 39 del 13.10.2020 e divenuto efficace a seguito della pubblicazione sul Burl, Serie Avvisi e Concorsi, n. 8 del 24.02.2021.

L'ambito di intervento per la maggior parte di proprietà comunale è identificato quale Piano Attuativo del Documento di Piano, disciplinato da un'apposita scheda normativa del PGT.

Il Piano Attuativo, adottato con delibera di Giunta Comunale n. 79 del 08.06.2022, interessa un'area libera da edificazioni che il PGT individua quale area da destinare ad interventi edificatori a destinazione residenziale e/o turistico ricettiva, nell'ambito dei quali devono essere realizzati la rete viaria di accesso al lotto e spazi da destinare a parcheggio pubblico.

INQUADRAMENTO E CONTESTO TERRITORIALE

La proposta di Piano Attuativo comprende una porzione di territorio compresa tra via Belvedere e il tessuto consolidato sviluppatosi a nord della Strada Provinciale 10.

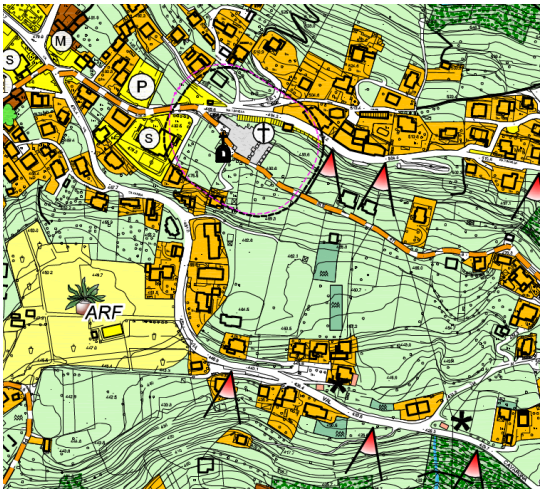
Si tratta di un ambito caratterizzato sotto il profilo morfologico per la sua parte più settentrionale, mentre per la restante e più ampia porzione assume una morfologia di tipo pianeggiante, pur con alcune variazioni di quota a muovere il terreno. L'attuale stato dei luoghi coincide con prati permanenti caratterizzati unicamente lungo il limite degli appezzamenti dalla presenza di specie arboree ed arbustive a carattere spontaneo e discontinuo.

Sotto il profilo paesaggistico l'area non presenta al suo interno elementi di rilievo e di riconoscibilità riferiti al paesaggio tradizionale o di memoria testimoniale e culturale. Come già anticipato risulta, invece, certamente rilevante la connotazione morfologica dell'ambito e la sua posizione rispetto al fondovalle e al Lago di Piano, verso cui si aprono visuali particolarmente significative.

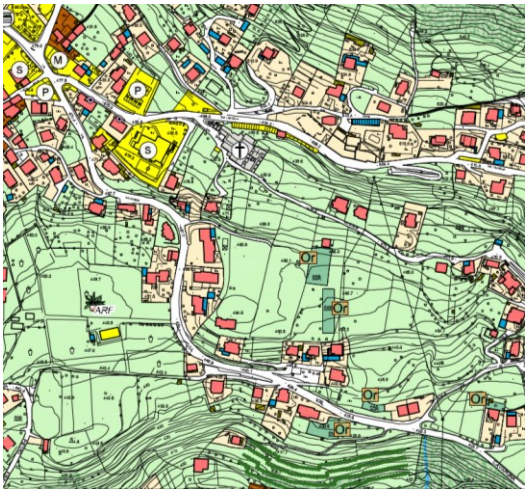
L'area è inserita all'interno di un tessuto a preminente destinazione residenziale, caratterizzato da tipologie insediative a bassa e media densità, con prevalenza di edifici isolati mono e bifamiliari con buona dotazione di verde privato.

Inserito all'interno dell'abitato principale di Carlazzo, l'ambito di intervento è collocato entro un contesto facilmente accessibile e dotato dei principali servizi di scala urbana. Prossima al Municipio, l'area di progetto è posta a breve distanza dal plesso scolastico di via Lucio Tavella e al sistema degli spazi per la sosta ad essa più prossimi.

Attualmente l'accessibilità all'ambito è garantita dal tracciato della strada poderale con sbocco diretto sulla Strada Provinciale 10, mentre a nord il sedime di via Belvedere costituisce il limite stesso del comparto di intervento.

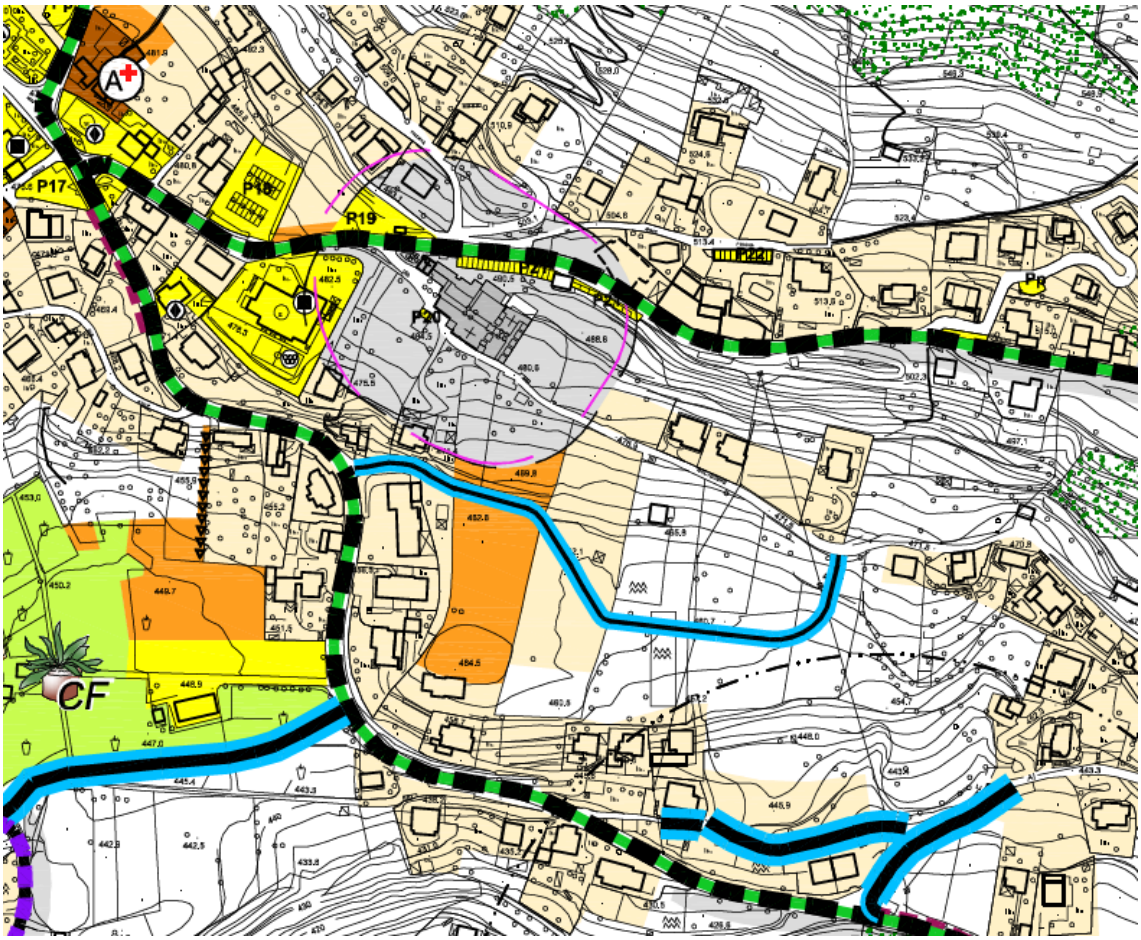


I valori paesaggistici e ambientali (tav. 8 PGT).



L'uso del suolo del contesto di intervento (tav. 6 PGT).

Con riferimento all'accesso sulla strada provinciale le previsioni del PGT indicano sul sedime del tracciato esistente la realizzazione della nuova viabilità locale di distribuzione interna ai nuovi comparti edificatori, e la sua prosecuzione all'esterno del piano attuativo fino a ricongiungersi più a est con via Belvedere. Nel caso di quest'ultima, si tratta di un tracciato già esistente che diparte da via Lucio Tavella (SP8) in prossimità del Cimitero e prosegue su un sedime particolarmente stretto fino ai tessuti insediativi residenziali posti a nord di via Ronchi.



Il sistema viabilistico esistente e di progetto (tav. 13 PGT).

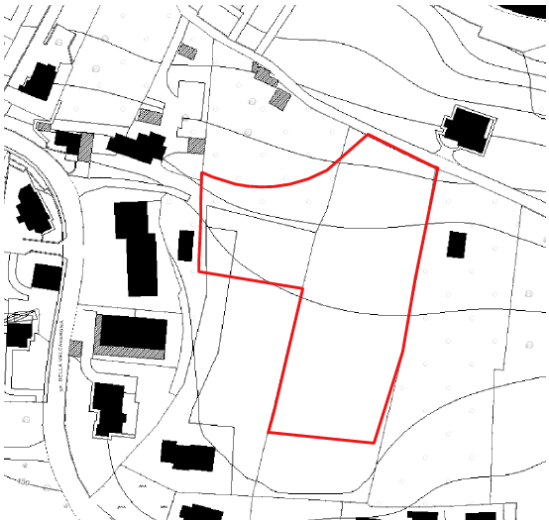
IDENTIFICAZIONE E CONSISTENZA

L'ambito di intervento compreso entro il perimetro del "P.L. 4 – via Val Cavargna" del Documento di Piano ha una superficie catastale complessiva pari a 6.123 mq, corrispondente ai seguenti mappali:

foglio	*mappale*	*Superficie (mq)*	*Quota %*	*Proprietà*
11	1098 (parte)	1.027	16,77	Comune di Carlazzo
11	1099 (parte)	3.403	55,58	Comune di Carlazzo
11	2876 (parte)	146	2,38	Tenca Anna
11	ex 2875 (parte)	30	0,49	Caneva Graziano
11	1104 (parte)	542	8,85	Caneva Graziano
11	ex 1105 (parte)	39	0,63	Caneva Graziano
11	1106	107	1,74	Fontana Piergiacomo
11	ex 1107 (parte)	205	3,35	Fontana Piergiacomo
11	3307	76	1,24	Vitali Maria Chiara, Vitali Giuseppe
11	5823 (parte)	267	4,35	Vitali Maria Chiara, Vitali Giuseppe
11	1102 (parte)	113	1,84	Pedrazzani Fabio, Pedrazzani Anna Maria
11	1103 (parte)	170	2,78	Pedrazzani Fabio
		6.123		

Occorre osservare che una quota rilevante dell'ambito di intervento (72,3%) risulta di proprietà comunale, coincidente con i mappali 1098 e 1099, di superficie complessiva pari a 4.429 mq.

Estratto mappa catastale.



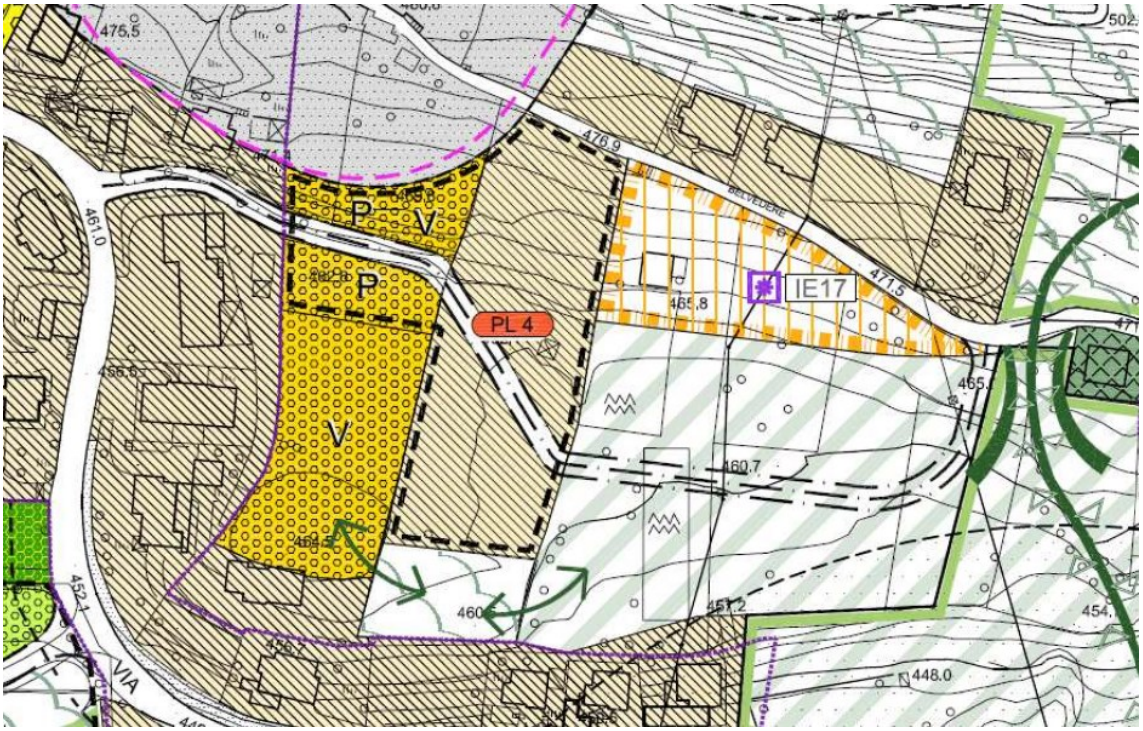
Estratto database topografico (dbt) regionale.

Ai fini del Piano Attuativo la superficie territoriale dell'ambito coincide con la superficie catastale di 6.123 mq, pertanto inferiore a quanto indicato dalla Scheda normativa del "P.L. 4 – via Val Cavargna" (6.170 mq).

INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'ambito di intervento è individuato dal Piano di Governo del Territorio approvato con DCC 39 del 13.10. 2020 quale Piano di Lottizzazione "P.L.4 – via Val Cavargna (ex P.I.I.1)" sottoposto alla disciplina dell'articolo 31 della Normativa riferita agli ambiti di espansione che afferiscono alle previsioni del Documento di Piano.

Le modalità di intervento e di attuazione dell'espansione insediativa sono definite dalla Scheda normativa riferita al P.L. 4 – via Val Cavargna che include i seguenti contenuti e previsioni.



Descrizione dell'area e del progetto urbanistico

Il comparto interessa un lotto di espansione residenziale, sottoposto dalla vigente strumentazione urbanistica a programma integrato di intervento P.I.I..
Si registra altresì che è stata svolta una procedura amministrativa dei Project – Financing che ha interessato il compendio per la maggior parte di proprietà comunale.
La variante urbanistica individua la possibilità di sviluppare gli interventi edificatori con una funzione residenziale e/o turistico ricettiva.
Il piano dei servizi prevede la realizzazione della viabilità di accesso al comparto da via Val Cavargna e la realizzazione di spazi da destinare a parcheggio e verde in prossimità del comparto.
Il piano dei servizi prevede altresì a titolo di perequazione, in funzione della destinazione d'uso che verrà realizzata, nonché della cessione dei diritti edificatori da parte del comune dell'area di proprietà comunale la realizzazione della viabilità di collegamento dal comparto a via Belvedere e la realizzazione della nuova viabilità a sud del comparto pubblico Piano Particolareggiato d'Ambito ubicato a sud del nucleo di Carlazzo.

Parametri edilizio – urbanistici

- *Superficie territoriale: 6.170,00 mq*
- *Superficie destinata a parcheggio pubblico: 1.424,00 mq*
- *Superficie destinata a viabilità: 646,00 mq*
- *Superficie fondiaria: 4.100,00 mq*
- *Indice edificatorio 1,00 mc/mq.*

- *Volume: 6.170,00 mc*
- *Altezza: 7,50 metri*
- *Rapporto di copertura: 40%*
- *Area drenante: 30%*
- *Destinazioni ammesse:*
  funzione principale: residenza e relativi accessori, turistico – ricettivo – alberghiero
  funzioni complementari: uffici, studi professionali, studi medici, agenzie bancarie, esercizi commerciali di vicinato, bar, ristoranti, artigianato al servizio della persona
- *Destinazioni non ammesse: medie e grandi strutture commerciali – funzioni produttive e di servizio – funzioni agricole*

Norma urbanistica- vincolistica:
L'intervento edificatorio ai fini residenziali dovrà privilegiare le esigenze abitative della popolazione residente di Carlazzo.
Aree di uso pubblico o generale: parcheggi pubblici e viabilità
Il progetto del piano dei servizi prevede la cessione gratuita al comune e la realizzazione degli spazi da destinare a parcheggio pubblico, nonché la realizzazione della rete viaria di accesso al lotto. Nell'ambito delle suddette aree dovranno essere altresì compresi i parcheggi privati esterno da dedicare ad ogni nuova unità abitativa. Debbono comunque essere verificati gli spazi da destinarsi a parcheggio privati ai sensi della L. 122/89 e s.m.i. in misura di 1/10 del volume realizzato.
Perequazione urbanistica
Si riporta di seguito la perequazione dovuta al Comune in relazione alla funzione che verrà realizzata nell'ambito territoriale.
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.
PER LA FUNZIONE 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.
Perequazione urbanistica - Diritti Edificatori - Opere Pubbliche ed oneri concessori- modalità progettuali e contrattuali
I soggetti attuatori, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria dovranno realizzare la nuova viabilità di accesso al lotto e gli spazi da destinare a parcheggio e verde in prossimità del comparto.
I soggetti attuatori a titolo di perequazione e per l'acquisizione dei diritti edificatori da parte del Comune alla realizzazione degli interventi dovranno realizzare la viabilità di collegamento dal comparto a via Belvedere e la realizzazione della nuova viabilità a sud del comparto pubblico Piano Particolareggiato d'Ambito ubicato a sud del nucleo di Carlazzo.

Le suddette opere pubbliche dovranno essere comunque realizzate anche se l'importo degli oneri dovuti al comune è inferiore rispetto al computo metrico delle stesse. Qualora dal computo metrico delle opere pubbliche si evinca che gli importi sono inferiori rispetto alle somme dovute al comune, quest'ultimo individuerà ulteriori interventi, sino al raggiungimento di un importo superiore; le opere aggiuntive saranno meglio identificate nell'ambito della convenzione urbanistica.
Le opere pubbliche saranno meglio identificate in appositi elaborati con relativi computo metrico allegati, pur non costituendone parte integrante, alla convenzione urbanistica e successivamente oggetto di approvazione di progetto preliminare, definitivo ed esecutivo da parte della giunta comunale con apposita validazione ai sensi del D.lgs n° 50/2016 e s.m.i..
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.
I soggetti attuatori dovranno corrispondere al Comune gli oneri di urbanizzazione secondaria e lo smaltimento rifiuti secondo le tariffe vigenti 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 sulla viabilità in progetto*
- *Classe di fattibilità geologica: Classe 2 – Fattibilità con modeste limitazioni*
- *Classe studio acustico: Classe 3 – Aree di tipo misto*
- *Rete Ecologica Provinciale: Esterno alla rete ecologica*
- *Rete Ecologica Regionale: Interno alla rete ecologica*

ASSOGGETTABILITA' VAS

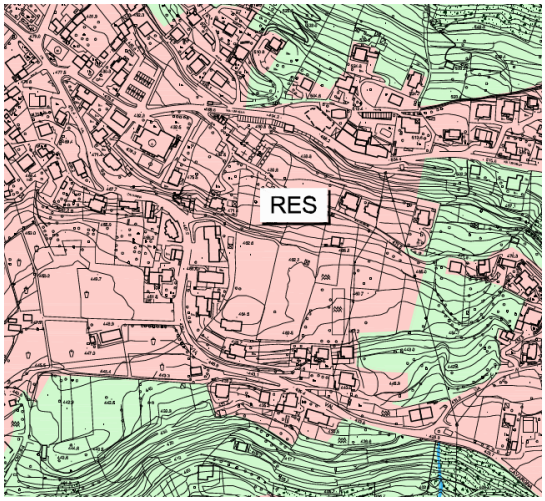
Ai sensi della L.R. 4/2012 modificativa della L.R. 12/2005 e s.m.i. la pianificazione attuativa non è sottoposto ad assoggettabilità della VAS

Come emerge dalla relativa Scheda normativa il Piano Attuativo è direttamente funzionale alla realizzazione del tracciato viario di collegamento tra la Strada Provincia 10 e via Belvedere, al fine di dare accessibilità all'ambito di intervento e, contestualmente, ai lotti edificati collocati ai margini della stessa via Belvedere che, per caratteristiche dimensionali, risulta complessivamente inadeguata al ruolo.

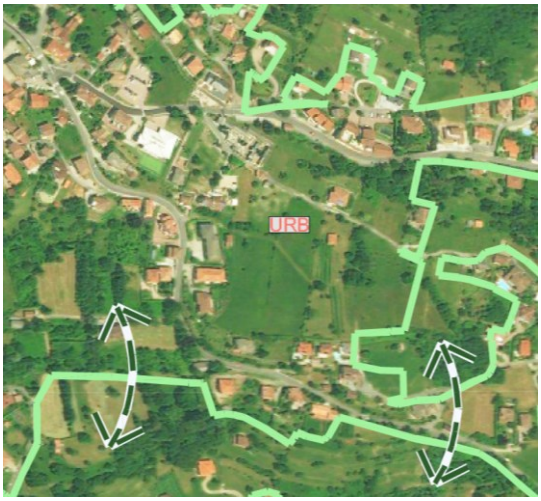
Sotto il profilo della coerenza della proposta di Piano Attuativo con il quadro della pianificazione e dei vincoli sovraordinati, il lotto oggetto di espansione insediativa non risulta interessato da elementi o ambiti in grado di apportare vincoli e limitazioni all'attuazione dell'intervento. La lettura degli elaborati del PTCP non mette in evidenza particolari sensibilità da rispettare e da considerare all'interno della proposta o criticità cui la progettazione deve far fronte.

L'ambito è incluso nella superficie urbanizzata del PTCP della Provincia di Como e non risulta individuato quale elemento della Rete Ecologica Provinciale mentre è compreso negli Elementi di secondo livello della Rete Ecologica Regionale che coprono quasi tutto il territorio comunale di Carlazzo e costituiscono gli ambiti complementari di permeabilità ecologica in appoggio alle Aree prioritarie per la biodiversità individuate a scala regionale.

Occorre osservare che la stessa Rete Ecologica Comunale non individua per l'ambito alcun ruolo all'interno del sistema dei corridoi e delle connessioni ecologiche che sono, invece, preservate in contesti diversi da quello oggetto del Piano Attuativo.



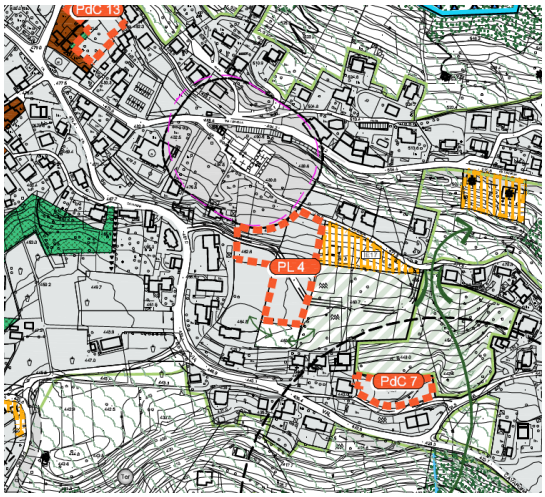
Sintesi delle previsioni sovraordinate (tav. 2 PGT).



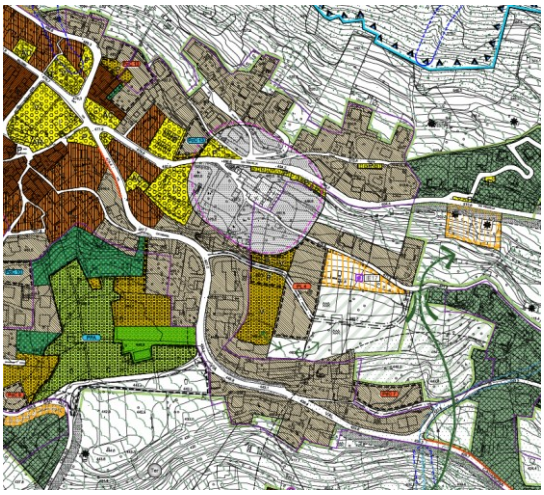
Rete Ecologica Comunale (tav. 4 PGT).

L'unica indicazione contenuta nel PGT vigente è riferita alla "connessione del verde con elementi di continuità" che viene individuata a sud del comparto di pianificazione attuativa, al fine di garantire la permeabilità della rete verde all'interno del tessuto consolidato, ponendo in relazione le aree verdi intercluse con il sistema delle aree agricole paesaggistiche e produttive.

Sotto questo profilo va osservato che la proposta progettuale limita l'intervento all'interno del perimetro del Piano Attuativo, preservando pertanto l'area agricola paesaggistica individuata lungo il margine meridionale e posta a filtro rispetto all'abitato esistente.

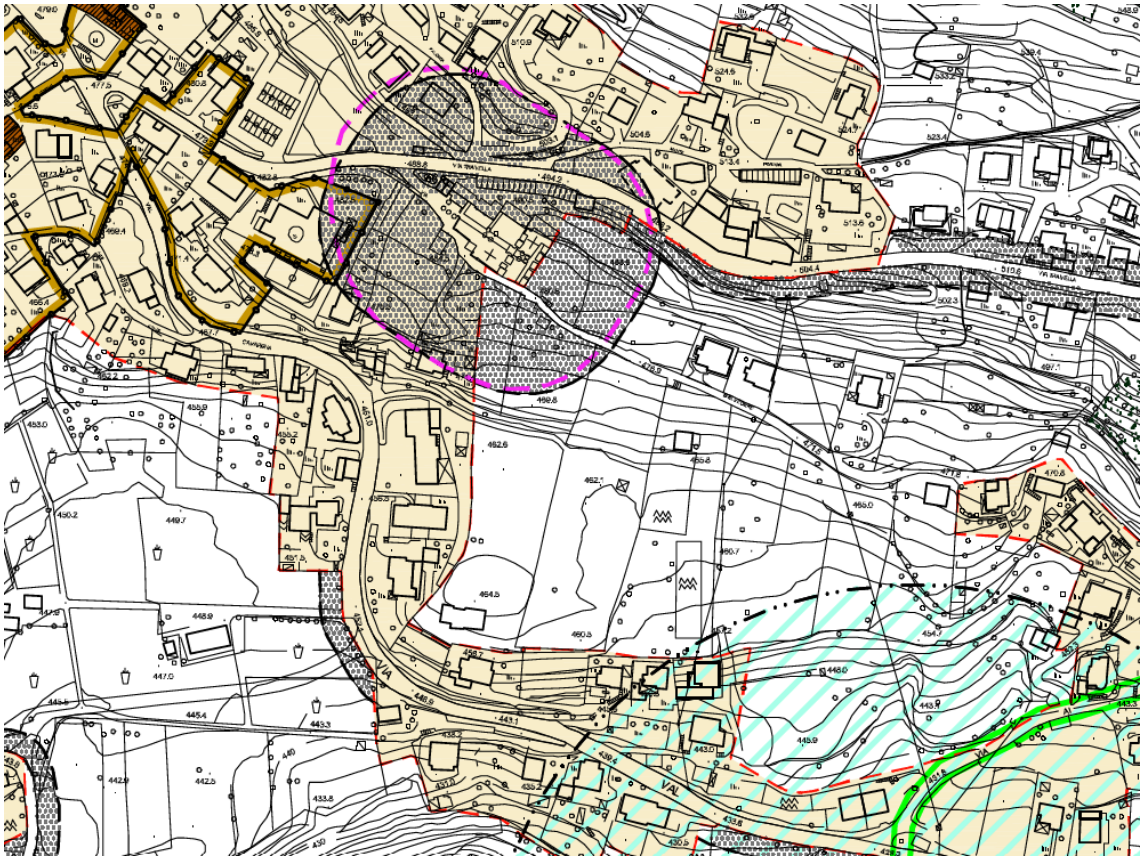


Documento di Piano (tav. 14 PGT).



Piano delle Regole e Piano dei Servizi (tav. 14-16 PGT).

Con riferimento ai vincoli urbanistici va osservato che l'unica limitazione riferibile al contesto di intervento è rappresentata dalla fascia di rispetto cimiteriale determinata dalla presenza del Cimitero a nord del Piano Attuativo, nell'area compresa tra via Tavella e via Belvedere. A questo riguardo occorre tuttavia evidenziare che l'individuazione del Piano Attuativo all'interno del PGT vigente ha già assunto il limite della fascia di rispetto, facendolo coincidere lungo il margine nord occidentale con lo stesso perimetro del lotto di espansione.



Il sistema dei vincoli all'interno del contesto di intervento (tav. 5 PGT).

La proposta di Piano Attuativo operando in continuità e conformità alle previsioni del PGT vigente recepisce, pertanto, il perimetro definito dalla strumentazione urbanistica e disegna il tessuto edilizio in piena coerenza con il quadro di riferimento territoriale e pianificatorio.

OBIETTIVI DI INTERVENTO

La proposta progettuale riferita all'ambito di espansione residenziale "P.L. 4 – via Val Cavargna", in coerenza con il quadro previsionale del PGT vigente e gli obiettivi assunti dall'Amministrazione Comunale, agisce nel solco delle seguenti finalità:

- valorizzare il patrimonio pubblico attraverso la realizzazione di interventi tesi a garantire risposta al fabbisogno abitativo dei nuclei familiari e delle giovani generazioni che risiedono sul territorio;

- integrare il nuovo intervento insediativo all'interno del tessuto edificato esistente, ponendo attenzione ai principi sottesi alla dimensione sostenibile dell'abitare e alla valorizzazione del paesaggio locale e delle sue peculiarità più rappresentative;

- definire uno schema planivolumetrico in grado di garantire al Comune la possibilità di assegnare i singoli lotti edificabili anche in maniera indipendente, senza tuttavia rinunciare a un disegno urbano complessivo;

- adottare tipologie edilizie che, nel rispetto delle caratteristiche morfologiche ed insediative prevalenti all'interno del territorio comunale, siano in grado di rispondere ai bisogni degli utenti a cui sono prioritariamente destinate;

- garantire coerenza ed uniformità al nuovo assetto insediativo anche attraverso la definizione di criteri progettuali in grado di orientare i singoli interventi edilizi e la loro attuazione in tempi differenti tra loro;

- completare il sistema delle urbanizzazioni e dei sottoservizi in coerenza con il tessuto edilizio esistente e con l'impianto insediativo del nuovo comparto, rispondendo alle necessità di aree di uso pubblico o generale messe in evidenza dal PGT.

PROPOSTA PROGETTUALE

La proposta di Piano Attuativo di iniziativa pubblica, conforme alle previsioni del vigente PGT, riguarda la realizzazione di un ambito di espansione residenziale prioritariamente finalizzato a soddisfare le esigenze abitative dei giovani e dei nuclei familiari residenti a Carlazzo.

A partire dalle prescrizioni e dagli scenari quantitativi definiti dal PGT vigente la proposta di Piano Attuativo sviluppa uno schema planivolumetrico di massima, individuando i lotti di intervento entro cui trova attuazione l'edificabilità attribuita all'ambito. A questo riguardo occorre osservare che, stante la finalità della previsione insediativa e dello stesso Piano Attuativo, la proposta individua e definisce i lotti edificabili che l'Amministrazione Comunale andrà ad assegnare mediante una procedura ad evidenza pubblica, ferma restando la partecipazione pro-quota alla cessione delle aree pubbliche e di interesse generale e alla realizzazione delle opere di urbanizzazione funzionali all'intervento.

Lo schema planivolumetrico, sviluppato a partire dal tracciato viario di accesso delineato dal PGT, delimita i lotti edificabili riconducendoli all'interno dei soli mappali di proprietà comunale (1098 e 1099) che la stessa Scheda normativa individua quale area di concentrazione edificatoria. All'interno della restante porzione coincidente con la quota di aree pubbliche o di interesse generale identificate dal PGT, a partire dalla volontà dell'Amministrazione Comunale, la proposta di Piano Attuativo individua la superficie occupata dalla nuova viabilità e la quota minima da destinare a parcheggio pubblico, lasciando invece estranei a tali previsioni i lotti residui afferenti ad altre proprietà. Gli stessi lotti privi di diritti edificatori vengono pertanto mantenuti a verde privato.

Dal punto di vista dell'accessibilità, la proposta di Piano Attuativo disegna il tracciato stradale tenuto conto del ruolo dello stesso all'interno della gerarchia attribuita alla rete viaria, prevedendo una sezione di sedime carrabile pari a 5,50 metri, oltre allo spazio da riservare ai marciapiedi previsti su entrambi i lati per una larghezza di 1,50 metri ciascuno.

Conforme e coerente alla previsione del PGT, il disegno della nuova viabilità trova raccordo all'esterno del perimetro del Piano Attuativo con il sedime del tracciato poderale esistente lungo il margine occidentale che costituisce anche viabilità di accesso al lotto edificato intercluso posto a sud dell'ambito di intervento.

Proprio in questa direzione, la proposta progettuale disegna il tracciato stradale anche all'esterno del perimetro del Piano Attuativo, al fine di dare unitarietà e continuità al nuovo sedime viario sin dal suo innesto lungo la via Provinciale. Tenuto conto dei limiti derivati dalla morfologia dei luoghi e dalle preesistenze, in questo primo tratto il tracciato viario pur mantenendo una sezione carrabile di 5,50 metri è affiancato su un solo lato dal marciapiede che si sviluppa sul lato a monte della viabilità per un'ampiezza di 1,50 metri, in continuità con la parte compresa nel perimetro del Piano Attuativo.

Diversamente lungo il margine orientale, il progetto non estende la sua operatività al di fuori del perimetro del Piano Attuativo ma, in coerenza con il quadro previsionale del PGT vigente, disegna ugualmente il raccordo con il nuovo sedime viario, garantendo così fattibilità alla successiva prosecuzione del tracciato fino alla sua intersezione con via Belvedere.

Tenuto conto del sedime occupato dalla nuova viabilità di accesso da via Provinciale, lo schema planivolumetrico identifica nella porzione più orientale del Piano Attuativo gli spazi da

destinare a parcheggio pubblico a servizio dei nuovi lotti residenziali, mentre a monte e a valle della viabilità le aree residue comprese nel perimetro (comparti C e D) vengono ricondotte a verde privato.

Nella porzione più occidentale l'andamento del tracciato viario imprime il disegno del nuovo assetto insediativo, distinguendo in maniera netta due comparti (A e B), a loro volta articolati in singoli lotti edificabili in ragione della consistenza volumetrica necessaria a rispondere alle finalità date, della morfologia del terreno e, non ultimo, dell'accessibilità che deve essere garantita a ciascun lotto.

All'interno del comparto (A) posto a sud del tracciato viario, caratterizzato da una morfologia pianeggiante, la proposta progettuale identifica tre lotti edificabili, due direttamente prospicienti il sedime stradale (A1, A3) e il terzo collocato in posizione più arretrata (A2) a cui si accede da un tratto di strada privata comune ai tre lotti (A4).

Diversamente nella porzione a monte, compresa tra la nuova viabilità e via Belvedere e caratterizzata da un profilo degradante con una differenza di quota complessiva superiore ai 10 metri tra la parte più bassa e il piano stradale di via Belvedere, l'assetto planivolumetrico suddivide il comparto (B) in quattro lotti edificabili: un primo lotto posto a nord (B1), al limitare del sedime stradale da cui può trovare accesso e tre lotti (B2, B3, B4) collocati, invece, nella porzione sud, due dei quali direttamente prospicienti la nuova viabilità ma parimenti resi accessibili da una strada privata comune (B5). Al margine orientale del comparto la proposta progettuale procede a delimitare anche una ulteriore strada privata di accesso (B1a), posta a servizio del lotto più settentrionale, al fine di assicurare accessibilità al lotto anche dalla nuova viabilità disegnata dal Piano Attuativo.

Sotto il profilo morfo-tipologico i lotti edificabili sono destinati ad accogliere edifici mono e bifamiliari da sviluppare su due livelli abitativi nei limiti dell'altezza massima di 7,50 metri prevista dalla Scheda normativa del PGT. Occorre osservare che l'andamento morfologico del comparto (B), posto a monte della viabilità pubblica, impone uno sviluppo progettuale più attento all'articolazione dei volumi e dei livelli abitabili che, nel rispetto delle definizioni e dei parametri edilizi ed urbanistici vigenti, possa contribuire ad ottimizzare l'edificabilità attribuita ai singoli lotti e, allo stesso tempo, a valorizzare l'ampia visuale percettiva verso le montagne, il fondovalle e lo scenario paesaggistico dei laghi.

All'interno dei lotti edificabili lo schema planivolumetrico individua la cosiddetta area di galleggiamento, ovvero l'ambito di allocazione del volume attribuito a ciascun lotto, a partire dalle distanze dai confini. Le restanti parti del lotto, fuori dall'area di galleggiamento, devono essere prioritariamente mantenute a verde pertinenziale e a spazi pavimentati, nel rispetto dei parametri di superficie coperta (RC 40%) e di superficie drenante (SD 30%) previsti dalla Scheda normativa del PGT e delle prescrizioni date dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Attuativo. I progetti riferiti ai singoli lotti edificabili devono inoltre assolvere alla quota di parcheggi privati pertinenziali secondo le disposizioni legislative vigenti.

Occorre osservare che lo schema planivolumetrico individuato dal Piano Attuativo rappresenta una soluzione finalizzata a valorizzare l'ambito di espansione residenziale mediante un intervento edilizio dotato di caratteristiche architettoniche ed urbanistiche proprie e coerenti con il contesto edificato e paesaggistico circostante.

In sede di progettazione esecutiva finalizzata al rilascio dei titoli autorizzativi, nel rispetto del

perimetro dei lotti di attuazione e della relativa disciplina di intervento, le singole progettualità dovranno sviluppare il disegno degli edifici e degli spazi pertinenziali, favorendo la qualificazione del contesto paesaggistico in cui sono inseriti e la minimizzazione delle emissioni climalteranti, ricorrendo laddove necessario ad apportare modifiche che, tuttavia, non alterino le caratteristiche tipologiche e morfologiche di impostazione del Piano Attuativo.

DATI QUANTITATIVI DI PROGETTO

Entrando nel merito della soluzione progettuale, sotto il profilo quantitativo la proposta di Piano Attuativo di iniziativa pubblica riguarda una superficie territoriale (ST) di 6.123 mq, inferiore alla superficie indicata dalla Scheda normativa (6.170 mq).

Tenuto conto dell'estensione complessiva dell'ambito e delle prescrizioni contenute nella stessa Scheda normativa riferita all'ambito "P.L. 4 – via Val Cavargna", all'interno del perimetro del Piano Attuativo la proposta progettuale individua gli spazi da destinare a parcheggio pubblico e alla realizzazione della rete viaria di accesso al lotto, corrispondenti alle aree di uso pubblico o generale previste dal Piano di Governo del Territorio.

Le aree di uso pubblico o generale interne al Piano Attuativo, come individuate nello schema planivolumetrico di progetto, sono dimensionate come segue:

- mq 104 per la realizzazione degli spazi da destinare parcheggio pubblico;
- mq 891 per la realizzazione della nuova viabilità locale di accesso al lotto.

Occorre osservare che rispetto ai contenuti della Scheda normativa la proposta progettuale, tenuto conto delle finalità dell'intervento, degli obiettivi assunti dall'Amministrazione Comunale nel dare attuazione alla previsione insediativa e, non ultimo, dell'impianto morfologico e tipologico adottato, rivede il disegno delle aree di uso pubblico o generale, limitandone l'individuazione alle sole superfici destinate a viabilità e parcheggi funzionali ai lotti edificabili. Le restanti aree di uso pubblico indicate dalla Scheda normativa vengono pertanto ricondotte a verde privato, restando in capo alle relative proprietà.

All'esterno del perimetro del Piano Attuativo, la proposta progettuale identifica anche le aree necessarie alla nuova viabilità di accesso al comparto insediativo da via Provinciale, così come prevista dal PGT vigente. La superficie delle aree individuate a tale scopo è pari a 360 mq e coincide con parte dei seguenti mappali da acquisire alla proprietà pubblica: 4596, 5903, 5901, 4595, 5904, 5902, 4629, ex 4630.

L'entità delle aree di uso pubblico o generale, interne ed esterne al perimetro del Piano Attuativo, risulta pertanto pari a 1.355 mq complessivi e, dunque, inferiore a quanto previsto dalla Scheda normativa del PGT (2.070 mq, tra parcheggi pubblici - 1.424 mq - e viabilità – 646 mq).

A fronte delle superfici destinate a viabilità e parcheggi, la restante area inclusa nel Piano Attuativo corrisponde alla quota di superficie fondiaria (SF) pari a 5.073 mq, articolata per comparti e lotti edificabili di attuazione, a cui è attribuita una volumetria complessiva (V) di 5.315 mc, inferiore a quella prevista dal PGT vigente (6.170 mc).

Occorre evidenziare che, come già precedentemente osservato, i diritti edificatori risultano concentrati, come da Scheda normativa del PGT, all'interno dei comparti (A, B) posti lungo il margine orientale dell'ambito di intervento mentre restano prive di edificabilità le porzioni dei mappali appartenenti ad altre proprietà ed estese per una superficie di 1.140 mq (comparti C, D).

La proposta di Piano Attuativo prevede pertanto un minore sfruttamento dell'indice edificatorio assegnato all'ambito per 855 mc.

In sintesi, i dati quantitativi complessivi della proposta di Piano Attuativo sono i seguenti:

St (PGT) = mq 6.170

St (progetto PA) = mq 6.123 (< 6.170 mq)

Superficie destinata a parcheggio pubblico (PGT) = mq 1.424

Superficie destinata a parcheggio pubblico (progetto PA) = mq 104 (< 1.424 mq)

Superficie destinata a viabilità (PGT) = mq 646

Superficie destinata a viabilità interna (progetto PA) = mq 891 (> 646 mq)

Superficie destinata a viabilità esterna (progetto PA) = mq 360

Superficie destinata a viabilità totale (progetto PA) = mq 1.251

Volume massimo consentito (PGT) = mc 6.170

Volume (progetto PA) = mc 5.315 (< 6.170 mc)

Altezza massima (PGT) = 7,50 metri

Rapporto di copertura (PGT) = 40% superficie fondiaria

Area drenante (PGT) = 30% superficie scoperta

Con riferimento ai singoli lotti edificabili di attuazione individuati all'interno del perimetro del Piano Attuativo, i dati quantitativi di progetto sono i seguenti:

Lotto A1		
Superficie fondiaria	506	mq
Volume	705	mc
Superficie coperta	202	mq
Area drenante	91	mq
Lotto A2		
Superficie fondiaria	510	mq
Volume	905	mc
Superficie coperta	204	mq
Area drenante	92	mq
Lotto A3		
Superficie fondiaria	600	mq
Volume	1.170	mc
Superficie coperta	240	mq
Area drenante	108	mq
Lotto A4 (accesso comune lotti A1 – A2 – A3)		
Superficie fondiaria	71	mq
Volume	-	mc
Superficie coperta	-	mq
Area drenante	-	mq
Lotto B1		
Superficie fondiaria	970	mq
Volume	930	mc
Superficie coperta	388	mq
Area drenante	175	mq
Lotto B1a (accesso lotto B1)		
Superficie fondiaria	44	mq
Volume	-	mc
Superficie coperta	-	mq
Area drenante	-	mq
Lotto B2		
Superficie fondiaria	382	mq
Volume	550	mc
Superficie coperta	153	mq
Area drenante	69	mq
Lotto B3		
Superficie fondiaria	346	mq

Volume	455	mc
Superficie coperta	138	mq
Area drenante	62	mq
Lotto B4		
Superficie fondiaria	439	mq
Volume	600	mc
Superficie coperta	176	mq
Area drenante	79	mq
Lotto B5 (accesso comune lotti B2 – B3 – B4)		
Superficie fondiaria	62	mq
Volume	-	mc
Superficie coperta	-	mq
Area drenante	-	mq
Lotto C1		
Superficie fondiaria	145	mq
Volume	-	mc
Superficie coperta	-	mq
Area drenante	-	mq
Lotto C2		
Superficie fondiaria	30	mq
Volume	-	mc
Superficie coperta	-	mq
Area drenante	-	mq
Lotto C3		
Superficie fondiaria	39	mq
Volume	-	mc
Superficie coperta	-	mq
Area drenante	-	mq
Lotto C4		
Superficie fondiaria	542	mq
Volume	-	mc
Superficie coperta	-	mq
Area drenante	-	mq
Lotto D1		
Superficie fondiaria	77	mq
Volume	-	mc
Superficie coperta	-	mq
Area drenante	-	mq
Lotto D2		
Superficie fondiaria	131	mq
Volume	-	mc
Superficie coperta	-	mq
Area drenante	-	mq
Lotto D3		
Superficie fondiaria	66	mq
Volume	-	mc
Superficie coperta	-	mq
Area drenante	-	mq
Lotto D4		
Superficie fondiaria	77	mq
Volume	-	mc
Superficie coperta	-	mq
Area drenante	-	mq
Lotto D5		
Superficie fondiaria	34	mq
Volume	-	mc
Superficie coperta	-	mq
Area drenante	-	mq

DOTAZIONE DI AREE DI USO PUBBLICO E OPERE DI URBANIZZAZIONE

L'attuazione dell'ambito di espansione residenziale prevede, come già descritto, una dotazione di aree di uso pubblico o generale all'interno del perimetro del Piano Attuativo per una superficie complessiva di 995 mq da destinare alla realizzazione della nuova viabilità di accesso e di distribuzione interna ai lotti edificabili e ai parcheggi a servizio dei nuovi edifici residenziali. La dotazione di aree di uso pubblico o generale pari a 995 mq è ripartita proporzionalmente tra i lotti edificabili di attuazione in ragione della quota di incidenza percentuale.

Rispetto alle previsioni del PGT la residua superficie di 1.075 mq che la proposta progettuale non assolve quale dotazione di aree di uso pubblico all'interno del perimetro di Piano Attuativo deve pertanto essere monetizzata.

All'esterno del perimetro del Piano Attuativo, la proposta progettuale identifica invece le aree necessarie alla nuova viabilità di accesso al comparto insediativo da via Provinciale per una superficie pari a 365 mq, che dovrà essere oggetto di acquisizione bonaria da parte del Comune per dare seguito all'attuazione delle opere di urbanizzazione e dei successivi interventi edilizi.

In termini di contributo all'interesse pubblico, a fronte dei diritti volumetrici attribuiti, i lotti edificabili partecipano pro-quota alla dotazione delle aree di uso pubblico o generale, ovvero alla loro monetizzazione, e ai costi riferiti alle opere di urbanizzazione.

Occorre osservare che nell'ambito del Piano Attuativo di iniziativa pubblica è nelle intenzioni dell'Amministrazione Comunale, proprietaria della quota maggioritaria, di realizzare direttamente le opere di urbanizzazione necessarie al comparto insediativo, ripartendo i costi tra i singoli lotti edificatori di attuazione secondo il criterio della singola incidenza percentuale di volumetria assegnata.

	Superfici fondiaria (Sf) - mq	*Volume (V) - mc*	*Quota incidenza %*
Lotto A1	506	705	13,3%
Lotto A2	510	905	17,0%
Lotto A3	600	1.170	22,0%
Lotto A4	71	0	0,0%
Comparto A	*1.687*	*2.780*	*52,3%*
Lotto B1	970	930	17,5%
Lotto B1a	47	0	0,0%
Lotto B2	382	550	10,3%
Lotto B3	346	455	8,6%
Lotto B4	439	600	11,3%
Lotto B5	62	0	0,0%
Comparto B	*2.246*	*2.535*	*47,7%*
Lotto C1	145	0	0,0%
Lotto C2	30	0	0,0%
Lotto C3	39	0	0,0%
Lotto C4	542	0	0,0%
Comparto C	*756*	*0*	*0,0%*
Lotto D1	77	0	0,0%
Lotto D2	131	0	0,0%
Lotto D3	66	0	0,0%
Lotto D4	76	0	0,0%
Lotto D5	34	0	0,0%
Comparto D	*384*	*0*	*0,0%*
totale	**5.073**	**5.315**	

Tenuto conto delle previsioni e prescrizioni contenute nella Scheda normativa del PGT e dello schema planivolumetrico definito nell'ambito del Piano Attuativo, le opere di urbanizzazione da realizzare sono riconducibili a:

- viabilità pubblica di accesso e annesso marciapiede,
- parcheggi pubblici,
- reti tecnologiche e sottoservizi.

L'incidenza economica delle opere di urbanizzazione è pari a 210.477,93 € come risulta dai computi di massima definiti a partire dal Prezzario regionale delle opere pubbliche – edizione 2022 e allegati alla proposta di Piano Attuativo.

La quota percentuale attribuita a ciascun lotto edificabile di attuazione, sulla base dei diritti volumetrici assegnati, consente di ripartire l'ammontare complessivo delle opere di urbanizzazione tra gli acquirenti assegnatari dei singoli lotti, stimandolo come segue:

	Superfici fondiaria (Sf)	*Volume (V)*	*Quota incidenza %*	*Quota opere urbanizzazione €*
Lotto A1	506	705	13,3%	27.918,52 €
Lotto A2	510	905	17,0%	35.838,67 €
Lotto A3	600	1.170	22,0%	46.332,87 €
Lotto A4	71	0	0,0%	0,00 €
Comparto A	*1.687*	*2.780*	*52,3%*	*110.090, 06€*
Lotto B1	970	930	17,5%	36.828,69 €
Lotto B1a	47	0	0,0%	0,00 €
Lotto B2	382	550	10,3%	21.780,41 €
Lotto B3	346	455	8,6%	18.018,34 €
Lotto B4	439	600	11,3%	23.760,44 €
Lotto B5	62	0	0,0%	0,00 €
Comparto B	*2.246*	*2.535*	*47,7%*	*100.387,87 €*
Lotto C1	145	0	0,0%	0,00 €
Lotto C2	30	0	0,0%	0,00 €
Lotto C3	39	0	0,0%	0,00 €
Lotto C4	542	0	0,0%	0,00 €
Comparto C	*756*	*0*	*0,0%*	*0,00 €*
Lotto D1	77	0	0,0%	0,00 €
Lotto D2	131	0	0,0%	0,00 €
Lotto D3	66	0	0,0%	0,00 €
Lotto D4	76	0	0,0%	0,00 €
Lotto D5	34	0	0.0%	0,00 €
Comparto D	*384*	*0*	*0,0%*	*0,00 €*
totale	**5.073**	**5.315**		**210.477,93 €**

In ordine alla ripartizione dei costi stimati per le opere di urbanizzazione va osservato che le stime contenute nei computi metrici non rivestono carattere definitivo e sono soggette a verifica e maggior dettaglio in sede di progettazione definitiva – esecutiva delle opere stesse. L'importo definitivo delle opere di urbanizzazione sarà pertanto quello risultante dal computo metrico estimativo allegato al progetto definitivo – esecutivo delle stesse opere.

ONERI DI URBANIZZAZIONE, PEREQUAZIONE URBANISTICA E MONETIZZAZIONE

Con riferimento agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria di competenza dei singoli lotti edificabili di attuazione, l'ammontare degli stessi calcolato a partire dalla Delibera di Giunta Comunale n. 35/2015 risulta pari a 26.309,25 €, inferiore al valore delle opere di urbanizzazione previste dal Piano Attuativo.

	Volume (V)	*Quota incidenza %*	*oneri I° (2,05 €/mc)*	*oneri II° (2,90 €/mc)*	*Totale oneri (I° e II°)*	*Perequazione (35,00 €/mc)*	*Totale oneri e perequazione*	*Superficie aree da monetizzare (mq)*
Lotto A1	705	13,3%	1.445,25 €	2.044,50 €	3.489,75 €	24.675,00 €	28.164,75 €	143
Lotto A2	905	17,0%	1.855,25 €	2.624,50 €	4.479,75 €	31.675,00 €	36.154,75 €	183
Lotto A3	1.170	22,0%	2.398,50 €	3.393,00 €	5.791,50 €	40.950,00 €	46.741,50 €	237
Lotto A4	0	0,0%	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0
Comparto A	*2.780*	*52,3%*	*5.699,00 €*	*8.062,00 €*	*13.761,00 €*	*97.300,00 €*	*111.061,00 €*	*562*
Lotto B1	930	17,5%	1.906,50 €	2.697,00 €	4.603,50 €	32.550,00 €	37.153,50 €	188
Lotto B1a	0	0,0%	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0
Lotto B2	550	10,3%	1.127,50 €	1.595,00 €	2.722,50 €	19.250,00 €	21.972,50 €	111
Lotto B3	455	8,6%	932,75 €	1.319,50 €	2.252,25 €	15.925,00 €	18.177,25 €	92
Lotto B4	600	11,3%	1.230,00 €	1.740,00 €	2.970,00 €	21.000,00 €	23.970,00 €	121
Lotto B5	0	0,0%	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0
Comparto B	*2.535*	*47,7%*	*5.196,75 €*	*7.351,50 €*	*12.548,25 €*	*88.725,00 €*	*101.273,25 €*	*513*
Lotto C1	0	0,0%	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0
Lotto C2	0	0,0%	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0
Lotto C3	0	0,0%	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0
Lotto C4	0	0,0%	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0
Comparto C	*0*	*0,0%*	*0,00 €*	*0,00 €*	*0,00 €*	*0,00 €*	*0,00 €*	*0*
Lotto D1	0	0,0%	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0
Lotto D2	0	0,0%	0,00 €	0,00 €		0,00 €	0,00 €	0
Lotto D3	0	0,0%	0,00 €	0,00 €		0,00 €	0,00 €	0
Lotto D4	0	0,0%	0,00 €	0,00 €		0,00 €	0,00 €	0
Comparto D	*0*	*0,0%*	*0,00 €*	*0,00 €*	*0,00 €*	*0,00 €*	*0,00 €*	*0*
totale	**5.315**	**100,0%**	**10.895,75 €**	**15.413,50 €**	**26.309,25 €**	**186.025,00 €**	**212.334,25 €**	**1.075**

Occorre osservare che, ai sensi delle disposizioni del Piano di Governo del Territorio e delle prescrizioni contenute nella Scheda normativa specificamente riferita al "P.L. 4 – via Val Cavargna", gli interventi insediativi da attuare all'interno del comparto di espansione residenziale devono assolvere agli obblighi connessi alla perequazione urbanistica. A fronte di una edificabilità superiore a 401 mc, gli interventi attuativi devono prevedere l'applicazione di una compensazione economica pari a 35,00 €/mc.

L'incidenza economica della perequazione urbanistica è pari a 186.025,00 € complessivi, suddivisi pro-quota in ragione dell'edificabilità attribuita a ciascun lotto di attuazione.

Tale importo concorre alla realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dalla proposta di Piano Attuativo.

In ultimo occorre osservare che i lotti edificabili di attuazione devono assolvere anche alla

dotazione di aree di uso pubblico o generale che non trova realizzazione all'interno del Piano Attuativo, pari a 1.075 mq complessivi. Ciascun lotto edificabile partecipa pertanto alla monetizzazione pro-quota rispetto ai diritti edificatori attribuiti per l'equivalente importo determinato dall'Amministrazione Comunale.

MODALITÀ DI ATTUAZIONE

La proposta di Piano Attuativo di iniziativa pubblica è finalizzata, come si è detto, alla realizzazione di un intervento insediativo destinato prioritariamente ai giovani e ai nuclei familiari residenti nel territorio comunale di Carlazzo. L'obiettivo dell'Amministrazione Comunale è, infatti, quello di procedere alla successiva alienazione dei singoli lotti di attuazione, definiti a partire dallo schema planivolumetrico allegato al Piano Attuativo, all'interno del quale sono individuati i diritti edificatori attribuiti a ciascun lotto e il relativo ambito di allocazione del volume (area di galleggiamento), oltre al disegno della viabilità e degli spazi da destinare a parcheggio pubblico.

A tal fine a seguito dell'approvazione della proposta di Piano Attuativo, l'Amministrazione Comunale avvierà una procedura ad evidenza pubblica funzionale all'assegnazione dei singoli lotti che, fermi restando i diritti volumetrici attribuiti e la partecipazione pro-quota alla cessione delle aree pubbliche e di interesse generale e alla realizzazione delle opere di urbanizzazione funzionali all'intervento, dovranno essere oggetto di apposita progettazione esecutiva finalizzata al rilascio dei titoli autorizzativi, nel rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici nonché delle prescrizioni contenute nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Attuativo e delle norme generali dettate dalla legislazione regionale e statale, nonché dalla strumentazione urbanistica vigente e dai regolamenti comunali.

Tenuto conto delle modalità di attuazione dell'intervento insediativo, ai fini dell'assegnazione dei singoli lotti nell'ambito di una procedura ad evidenza pubblica, la proposta di Piano Attuativo contempla bozza dello "Schema atto per l'alienazione e regolamentazione delle aree di proprietà comunale oggetto del P.L. 4 – via Val Cavargna".

Nel merito delle aree da acquisire per la realizzazione della nuova viabilità di accesso occorre osservare che alla proposta di Piano Attuativo è allegato il Piano Particellare, laddove vengono identificati i mappali catastali e le relative superfici da acquisire, sia quelli interni al Piano Attuativo, sia quelli esterni allo stesso perimetro.

numero identificativo	*foglio*	*mappale*	*superficie da acquisire (mq)*	*intestatario*
U 1a	11	1106	107	Fontana Piergiacomo
U 1b	11	ex 1107	95	Fontana Piergiacomo
U 1c	11	3307	76	Vitali Maria Chiara, Vitali Giuseppe
U 1d	11	5823	136	Vitali Maria Chiara, Vitali Giuseppe
U 1e	11	1103	46	Pedrazzani Fabio
U 1f	11	1102	95	Pedrazzani Fabio, Pedrazzani Anna Maria
U 1g	11	1099	0	Comune di Carlazzo
totale viabilità interna PA - U1 (mq)			*555*	
U 2a	11	4596	16	Curti Gloria, Bari Fabio
U 2b	11	5903	37	Curti Gloria, Bari Fabio
U 2c	11	5901	0,9	Curti Gloria, Bari Fabio
U 2d	11	4595	103	Curti Felice, Curti Fortunato
U 2e	11	5904	27	Curti Luigi, Curti Fernando
U 2f	11	5902	41	Piazza Giuseppa, Curti Luigi, Curti Fernando
U 2g	11	4679	37	Curti Luigi
U 2h	11	ex 4630	98	Pedrazzani Fabio, Pedrazzani Anna Maria
totale viabilità esterna PA - U2 (mq)			*359,9*	
totale U1 + U2 (mq)			**914,9**	