



COMUNE DI CADORAGO

PIANO ATTUATIVO
AMBITO STRATEGICO AS8 IN VARIANTE
VIA GIOVIO / VIA PETRARCA

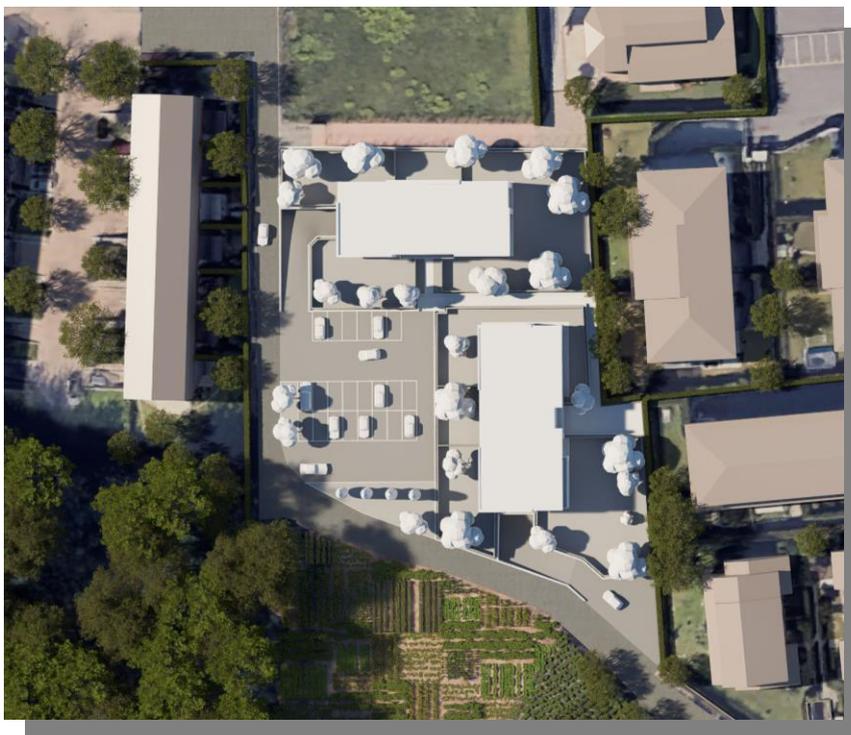
PROGETTISTA:

De Marchi

PROGETTAZIONE

PROPRIETARI:

3J SRL



OGGETTO:

RELAZIONE TECNICA

ALLEGATO

A

1.	PREMESSA E OBIETTIVI GENERALI.....	2
2.	ELABORATI A CORREDO DEL PIANO ATTUATIVO	3
3.	INDIRIZZI DEL PGT E LORO ATTUAZIONE IN VARIANTE.....	4
4.	L'ATTUALE STATO DEI LUOGHI	5
4.1	MORFOLOGIA ED ASPETTI PAESISTICI ED ECOLOGICI	5
4.2	CONSISTENZA DELLA PROPRIETÀ.....	5
4.3	GRADO DI URBANIZZAZIONE	5
5.	DIMENSIONAMENTO DEL PIANO.....	6
5.1	I PARAMETRI DELL'EDIFICAZIONE E L'IMPIANTO PLANIVOLUMETRICO.....	6
5.2	DIMENSIONAMENTO DELLE AREE PER SERVIZI	6
5.3	LE AREE A PARCHEGGIO	7
	Entità dei parcheggi pubblici richiesta	7
	Entità dei parcheggi privati richiesta	7
5.4	IL PROGETTO DEL VERDE	7
6.	LE OBBLIGAZIONI ASSUNTE CON IL PIANO ATTUATIVO	9
	Oneri di urbanizzazione richiesti	9
	Determinazione del contributo straordinario	9
	Cessione di aree all'interno del comparto attuativo	10
	Stima opere da eseguire a scomputo degli oneri di urbanizzazione	10
	Cessione di aree all'esterno del comparto attuativo	10
	Stima opere da eseguire all'esterno del comparto a scomputo del contributo straordinario	10
7.	DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI DELLE MODIFICHE PLANIVOLUMETRICHE CONSENTITE	11

1. PREMESSA E OBIETTIVI GENERALI

La presente relazione ha la finalità di prospettare all'Amministrazione Comunale una proposta di correttivi e modifiche alle vigenti previsioni del PGT da attuare mediante Piano Attuativo in variante, per la trasformazione dell'ambito attualmente ineditificato nel comparto denominato "AS/8" di via Giovio.

La variante consiste nel riconoscimento della possibilità di trasformare la porzione dell'ambito che originariamente era stata destinata a verde di rete ecologica parte in area di concentrazione volumetrica e parte in parcheggio pubblico a servizio del quartiere, come più puntualmente descritto nei capitoli che seguono.



Inquadramento urbanistico dell'ambito - Fonte: PdR vigente



L'esigenza di modificare le attuali previsioni pianificatorie è motivata dalla volontà di completare il disegno urbano del quartiere attestato sulla via Petrarca, compensando il consumo di suolo su un'area maggiormente vocata ad essere preservata dall'edificazione.

2. ELABORATI A CORREDO DEL PIANO ATTUATIVO

Il progetto di **Piano Attuativo, in variante alle previsioni del vigente PGT**, è redatto ai sensi degli articoli 12, 13 e 14 della Legge Regionale n. 12/2005 di Governo del Territorio e corredato dalla documentazione indicata qui di seguito:

ELABORATI DESCRITTIVI

- A. Relazione tecnica
- B. Relazione tecnica di impatto paesistico
- C. Schema di convenzione
- D. Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione PL
- E. Computo metrico estimativo opere sistemazioni via Mameli
- F. Computo metrico estimativo viabilità via Giovio/Petrarca
- G. Documentazione fotografica
- H. Titolo proprietà/visure

ELABORATI SPECIALISTICI

- Indagine geologica e geotecnica
- Clima acustico
- Relazione invarianza idraulica
- Rapporto preliminare VAS
- Relazione variante urbanistica
- Allegato 1 DGR 6314/2022

ELABORATI GRAFICI

- TAV.1 Estratto Mappa, Estratto PGT, Foto aerea
- TAV.2 Stato di fatto: Individuazione catastale, destinazione urbanistica
- TAV.3 Progetto: Schema calcolo aree, schema frazionamenti catastali
- TAV.4 Progetto: Schema destinazioni urbanistiche, planimetria generale di progetto
- TAV.5 Progetto: Sezioni di insieme A - A e B - B
- TAV.6 Progetto nuovo parcheggio pubblico
- TAV.7 Progetto nuovo collegamento via Petrarca via Giovio

3. INDIRIZZI DEL PGT E LORO ATTUAZIONE IN VARIANTE

Gli interventi ammessi sulle aree del comparto sono disciplinati dai vigenti indirizzi dell'ambito di trasformazione denominato "AS/8 – via Giovio/Cantù/Pellico" e classificate nel PGT in ambito di pianificazione attuativa approvata "PAV".



Parte del sedime su cui insiste il comparto è stata preservata dall'edificazione in ottemperanza all'indirizzo della scheda che prevedeva di identificare la parte occidentale dell'ambito, pari a circa 3.700 mq, quale "rete ecologica provinciale" ai sensi dell'art. 11 delle Norme di attuazione del PTCP di Como.

La modifica delle attuali previsioni d'ambito prevede un nuovo insediamento a destinazione residenziale che si pone l'obiettivo di perseguire i seguenti indirizzi generali:

- Trasformazione di circa mq 3.700 di superficie classificata PAV nel PGT corrispondente all'area in compensazione di rete ecologica, come previsto nella scheda d'ambito AS/8, attuato, e contestuale destinazione a rete ecologica e parco urbano, a titolo di compensazione, di un lotto di superficie pari a circa 5.700 mq appartenente ad un ambito per servizi classificato edificabile nel vigente PGT, boscato, parte di un corridoio fluviale ai margini del PLIS del Lura.
- Realizzazione di edifici con tipologie plurifamiliari per una volumetria complessiva di 3.300 mc.
- Realizzazione di un parcheggio a servizio dell'insediamento e del quartiere.

4. L'ATTUALE STATO DEI LUOGHI

4.1 MORFOLOGIA ED ASPETTI PAESISTICI ED ECOLOGICI

L'intervento consiste nell'edificazione di sedimi appartenenti ad un ambito già oggetto di trasformazione nel vigente Piano di Governo del Territorio, attualmente ineditato, connotato da valenze naturalistiche estremamente residuali, in quanto circondato dal contesto urbano consolidato.

Finalità del piano attuativo è di saturare una porosità nel tessuto urbano consolidato, attraverso modalità compensative in favore di aree con maggiore valenza e vocazione funzionale naturalistica, come meglio argomentato nella procedura di VAS, cui si rimanda per più puntuali approfondimenti.

4.2 CONSISTENZA DELLA PROPRIETÀ

Il comparto, costituito dalle seguenti aree, site in Comune di Cadorago, sezione censuaria Cadorago, censite in Catasto Terreni dell'Agenzia del Territorio di Como, foglio 9, mappali 3633-4882-4884, , appartiene alla società "LA PINETA S.R.L." con sede in Turate, in forza degli atti n. rep. 42.763/23.597, 42.765/23.599, 42.766/23.600 del 22/11/2016.



La sua estensione complessiva, calcolata sulla planimetria di rilievo, è di circa 3.714 mq. La configurazione planimetrica è in corrispondente al rilievo eseguito dalla Proprietà ed allegato al Piano Attuativo.

4.3 GRADO DI URBANIZZAZIONE

L'Ambito, come meglio evidenziato nell'elaborato grafico specifico, è in prossimità a tutte le principali reti dei sottoservizi e non richiede quindi impegnative opere di urbanizzazione per la sua trasformazione. L'opera di maggior rilievo sia dal punto di vista costruttivo che economico riguarda la realizzazione di un nuovo parcheggio pubblico a servizio dell'insediamento e del quartiere.

5. DIMENSIONAMENTO DEL PIANO

5.1 I PARAMETRI DELL'EDIFICAZIONE E L'IMPIANTO PLANIVOLUMETRICO

L'assetto planivolumetrico generale, rappresentato nell'elaborato grafico TAV.3 Progetto: Schema calcolo aree, schema frazionamenti catastali, è caratterizzato dai seguenti valori dimensionali:

- superficie territoriale	mq 3.714
- area di concentrazione volumetrica (c.v.)	mq 2.821
- area in compensazione ecologica	mq 5.700
- volume definito	mc 3.300
- abitanti insediabili (i = 108 mc/ab)	n 31
- aree per servizi ai sensi dell'art. 4 punto 5 del DdP	mq 550
- aree per servizi in cessione gratuita	mq 783
- superficie fondiaria	mq 2.821
- numero piani fuori terra	n 3
- altezza massima	m 11,50
- destinazione funzionale prevalente	residenziale
- superficie drenante	25% area c.v.

Il planivolumetrico del piano attuativo, finalizzato a dettare gli indirizzi per il futuro progetto edilizio, si sviluppa, per quanto possibile, lungo gli assi ortogonali alla via Petrarca, proponendo tipologie edilizie ed allineamenti compatibili con l'edificazione a destinazione residenziale già presente nell'intorno dell'ambito.

Per garantire comunque flessibilità operativa in fase di realizzazione, ai sensi dell'articolo 14 della L.R. 12/2005 che consente modificazioni senza previa variante alle previsioni planivolumetriche approvate a condizione che non si alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento esecutivo, nelle allegate disposizioni attuative vengono indicati i limiti entro i quali le modifiche saranno ammesse senza che ciò possa essere considerato snaturamento dell'impostazione originaria.

Il planivolumetrico a corredo dello strumento attuativo assume quindi il ruolo di progetto di indirizzo (master plan) definito di massima nelle sue componenti dimensionali e compositive, rinviando ai progetti edilizi per l'ottenimento dei titoli abilitativi a costruire la rappresentazione degli aspetti di maggior dettaglio costruttivo, tecnico, estetico e formale, paesaggistico. Esso tuttavia gode, ai sensi dell'art. 14 della L.R. 12/2005, di una discreta flessibilità attuativa nei termini ed alle condizioni precedentemente anticipate.

5.2 DIMENSIONAMENTO DELLE AREE PER SERVIZI

L'articolo 4 della Normativa Tecnica del Documento di Piano contiene due specifici indirizzi:

- Il primo afferma che è affidato al piano attuativo il compito di fissare in via definitiva gli indici urbanistici edilizi per l'attuazione delle previsioni del medesimo. L'adempimento viene soddisfatto utilizzando anche la modalità della variante urbanistica conglobata nel piano attuativo;
- Il secondo precisa che per il dimensionamento delle aree per servizi inerenti alla funzione residenziale, da reperire e/o monetizzare si utilizza il parametro di 18 mq/abitante, desumendo il numero di abitanti insediabili attraverso l'indice di 108 mc per abitante teorico insediabile.

L'entità delle aree per servizi richiesta si ricava con la formula seguente:

mc 3.300 / 101 mc/ab = abitanti stimati n 30,56

la dotazione richiesta è pertanto:

n 30,56 x 18 mq per abitante mq 550

a fronte della cessione di una superficie di mq 783 > mq 550

5.3 LE AREE A PARCHEGGIO

Entità dei parcheggi pubblici richiesta

Sono dimensionati con riferimento all'articolo 11.8 delle norme del Piano delle Regole del PGT: aree nella misura minima corrispondente a mq 6 per ciascun abitante insediabile, utilizzando il parametro di 108 mc/abitante.

mc 3.300 / 108 mc/ab = abitanti stimati n 30,56

la dotazione richiesta è pertanto:

n 30,56 x 6 mq per abitante mq 183

a fronte della previsione di una superficie di mq 690 > mq 183

Entità dei parcheggi privati richiesta

Verranno dimensionati nella fase di richiesta dei titoli abilitativi a costruire con riferimento all'articolo 11.2 delle norme del Piano delle Regole del PGT nel rispetto della misura di 1 mq ogni 10 mc di volume ai sensi della L 122/89.

Tenuto conto dei 31 abitanti teoricamente insediabili nel comparto attuativo, la dotazione minima delle aree di parcheggio pubblico prevista dal PGT vigente sarebbe pari a mq 183. Considerato che all'interno del piano attuativo sono stati individuati spazi pubblici per la sosta con una superficie totale di mq 690, in misura decisamente superiore a quanto dovuto, l'edificazione dei singoli non sarà soggetta alla verifica delle aree di parcheggio prevista dall'articolo 11, comma 3, delle NTA del Piano delle Regole del PGT vigente, ritenendo tale dotazione già ampiamente soddisfatta.

5.4 IL PROGETTO DEL VERDE

Nella fase di richiesta dei titoli abilitativi a costruire, in maggior dettaglio rispetto a quanto di massima indicato Piano Attuativo, verranno previste le seguenti opere di sistemazione a verde:

- cordonatura con verde a cespugli tappezzanti della profondità minima di m 1,50 a delimitazione dell'area ad uso pubblico verso la via Petrarca;
- realizzazione di un'aiuola ad interposizione tra il confine sud del parcheggio pubblico mediante la creazione di una quinta vegetale con funzione di biofiltro e mitigazione paesaggistica sulle aree di rete ecologica a sud dell'ambito.

Le essenze da impiegare di massima saranno:

- per le alberature carpini, betulle, aceri;
- per i cespugli tappezzanti le diverse essenze di cotoneaster.

Al successivo progetto edilizio definitivo per l'ottenimento del titolo abilitativo a costruire viene demandato il compito di meglio definire gli aspetti compositivi e formali di dettaglio con numero e qualità delle essenze.

6. LE OBBLIGAZIONI ASSUNTE CON IL PIANO ATTUATIVO

Per l'attuazione del Piano il Soggetto attuatore si obbliga:

- a. a determinare all'ottenimento del titolo abilitativo a costruire:
 1. gli oneri per opere di urbanizzazione primaria, quantificato preliminarmente nei paragrafi seguenti;
 2. gli oneri per opere di urbanizzazione secondaria, quantificato preliminarmente nei paragrafi seguenti;
 3. il contributo commisurato al costo di costruzione, che verrà definito all'atto di rilascio dei titoli abilitativi a costruire.
- b. a riconoscere una quota imputabile al contributo straordinario, in ragione del beneficio conseguito a seguito del maggior valore ottenuto dalla trasformazione del terreno;
- c. a cedere all'Amministrazione Comunale aree interne al perimetro del Piano Attuativo per la realizzazione di opere di urbanizzazione;
- d. a realizzare, a scomputo degli oneri dovuti, le opere inerenti alle urbanizzazioni primarie funzionali all'intervento;
- e. a cedere all'Amministrazione Comunale ulteriori aree ad uso pubblico, esterne al comparto di pianificazione, il cui valore verrà riconosciuto a scomputo del contributo straordinario;
- f. a realizzare opere esterne al comparto di pianificazione, il cui valore verrà riconosciuto a scomputo del contributo straordinario.

Il quadro economico risultante dalle obbligazioni precedenti è pertanto il seguente:

Oneri di urbanizzazione richiesti

Residenziale (nuova costruzione)						mc	3.300,00
Urb. primarie	mc	3.300	x	€/mc	5,85	=	€ 19.305,00
Urb. secondarie	mc	3.300	x	€/mc	9,15	=	€ 30.195,00
totale						€	49.500,00

Determinazione del contributo straordinario

In relazione al maggior valore generato in seguito all'approvazione della variante urbanistica, correlato al cambio di destinazione urbanistica da verde di valenza ecologica a residenziale, il proponente si impegna a riconoscere un importo a titolo di "contributo straordinario", vincolato alla realizzazione di opere pubbliche da parte dell'Amministrazione Comunale, ottenuti dal seguente calcolo, effettuato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Cadorago:

- (B) Valore iniziale del terreno: mq 3.700 x €/mq 15,50 = € 57.350,00;
- (C) Valore dell'immobile edificabile: mc 3.300 / 3 x 2.100 €/mq = € 2.310.000,00;

- (D) Valore del terreno edificabile = 25% di (C): € 2.310.000,00 x 0,25 = € 577.500,00;
- (IN) Importo negoziale = (D-B) x 0,50: € 520.150,00 x 0,50 = **€ 260.075,00.**

Cessione di aree all'interno del comparto attuativo

Si tratta in particolare della superficie di mq 783 adibita a parcheggio e verde pubblico e la superficie di mq 110 per la riqualificazione del sedime del collegamento tra le vie Petrarca e Giovio.

Stima opere da eseguire a scomputo degli oneri di urbanizzazione

Il proponente si obbliga ad assumersi a carico l'impegno alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, relative alla nuova area a parcheggio posta nel comparto, comprensiva di rete di tombinatura ed illuminazione pubblica, meglio individuata negli elaborati di progetto e nel Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione PL, il cui importo ammonta a **€ 84.706,14**, superiore all'importo degli oneri di urbanizzazione pari a € 49.500,00.

Cessione di aree all'esterno del comparto attuativo

Si tratta del sedime delle aree di proprietà di superficie pari a mq 311, esterne al perimetro di Piano Attuativo, corrispondenti alla viabilità tra le vie Petrarca e Giovio.

Stima opere da eseguire all'esterno del comparto a scomputo del contributo straordinario

Sono sostanzialmente due:

- L'esecuzione della demolizione di alcuni fabbricati in via Mameli, corrispondenti al villino sul fronte della nuova viabilità a confine con il PII "Coop", a un fabbricato interno ed alla sistemazione a verde del sedime dell'area di circa 550 mq, per un ammontare di **€ 100.500,00**, così come risultante dal Computo metrico estimativo opere sistemazioni via Mameli;
- L'esecuzione del completamento viabilistico tra le vie Petrarca e Giovio per un ammontare di **€ 73.008,85**, così come risultante dal Computo metrico estimativo viabilità via Giovio/Petrarca.

7. DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI DELLE MODIFICHE PLANIVOLUMETRICHE CONSENTITE

Determinano criteri e modalità per apportare, con i progetti per l'ottenimento dei titoli abilitativi a costruire, modifiche planivolumetriche non costituenti varianti al Piano Attuativo approvato. Con riferimento all'art. 13 della convenzione le variazioni consentite sono le seguenti:

1. l'edificazione di volumi e di spazi con configurazione diversa dagli esempi descritti negli elaborati del piano attuativo, sempre nel rispetto delle distanze legali;
2. l'edificazione in aderenza su lotti contigui interni al comparto, anche ai sensi dell'articolo 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444;
3. lo spostamento dei passi carrai, previsti nelle planimetrie del piano attuativo, ferma restando la disciplina del nuovo codice della strada e del relativo regolamento di attuazione, e a condizione che non siano ridotti gli spazi pubblici o di uso pubblico già adibiti a parcheggio, verde o spazi di manovra;
4. la formazione di percorsi di penetrazione privati interni ai lotti;
5. lo spostamento, la soppressione o la nuova introduzione di una o più dividenti tra i lotti, con la variazione del numero di questi ultimi, fatta salva la non modificabilità dell'estensione delle aree destinate all'uso pubblico.