

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 rappresentate 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'obiettivo 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.

LOCALITA' CARLAZZO

P.d.C. 9 – VIA SAN PIETRO (ex CL 9) (DdP)

Descrizione dell'area e progetto urbanistico

Il comparto interessa un lotto libero prativo, con accesso da via San Pietro.

Il vigente piano del governo del territorio prevede la realizzazione di nuova edificazione applicando dei parametri edificatori, che rapportati alla realtà contemporanea, risultano essere elevati con l'applicazione di criteri di perequazione relativizzati principalmente alla realizzazione e cessione di aree da destinare a parcheggi pubblici e verde.

La recente variante urbanistica 2016, non ha modificato le previsioni urbanistiche del compendio. Nell'ambito del monitoraggio del P.G.T. è stato verificato che il comparto non poteva trovare una concreta attuazione poiché alcune proprietà erano coinvolte per limitate superfici territoriali che conferivano loro minori capacità edificatorie.

Il progetto della variante urbanistica generale, nel suo progetto di riordino, si pone la finalità di ridurre gli indici edificatori delle singole zone urbanistiche, e, nel caso specifico di ricondurre l'ambiti di intervento alla singola proprietà.

Il piano dei servizi esclude dall'ambito di completamento gli ambiti territoriali, appartenenti ad altre proprietà con destinazione standard, e pone in capo al comparto la cessione ed allargamento della viabilità della via per San Pietro.

Si sostituisce l'eventuale monetizzazione delle aree standard con l'introduzione di diversi criteri perequativi. La nuova edificazione dovrà reperire due posti auto esterni, ogni nuova unità abitativa; i quali, in presenza di spazi da cedere ad uso pubblico, potranno essere verificati all'interno dei parcheggi pubblici. La variante urbanistica ha modificato i criteri di perequazione adeguandoli alla realtà contemporanea ed agevolando la realizzazione di abitazioni ad uso familiare.

Parametri edilizio – urbanistici

- Superficie territoriale: 1.055,00 mq.
- Superficie destinata ad allargamento stradale: 215,00 mq.
- Superficie fondiaria: 840,00 mq.
- Volume assegnato: 640,00 mc.
- Altezza: 7,50 metri
- Rapporto di copertura: 40%
- Area drenante: 30%
- Destinazioni ammesse:
funzione principale : residenza e relativi accessori.
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
- **Aree di uso pubblico o generale- spazi per la sosta parcheggi :**
In considerazione della localizzazione del compendio dovranno essere identificati due posti auto esterni ogni nuova unità abitativa. Qualora la fisicità dei luoghi non lo consenta i medesimi potranno essere monetizzati. 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

- **Opere Pubbliche - Viabilità :**

Il progetto del piano dei servizi prevede la cessione gratuita al comune e la realizzazione dell'allagamento stradale indicato negli elaborati di piano lungo via per San Pietro.

- **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.

- **Perequazione urbanistica - Opere Pubbliche ed oneri concessori- modalità progettuali e contrattuali**

I soggetti attuatori, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e a titolo di perequazione dovranno realizzare la viabilità di accesso al lotto, comprensiva dei sottoservizi e dovranno altresì cedere a titolo gratuito e realizzare l'ampliamento stradale in corrispondenza di via San Pietro, come rappresentato negli elaborati di piano.

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 ed il costo di costruzione secondo le tariffe vigenti al momento della realizzazione degli interventi.

- **Modalità di intervento:**

Permesso di Costruire Convenzionato
(L.R. 12/2005 e s.m.i.)

Regime vincolistico

- Vincoli Strutturali:
o fascia di rispetto stradale
- 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

LOCALITA' CARLAZZO

P.d.C. 9 – VIA SAN PIETRO (ex CL 9) (DdP)

