

## **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' GOTTRO**

**P.d.C. 15 – VIA PER NAGGIO (ex GL2) (DdP)**

**Descrizione dell'area e progetto urbanistico**

Il comparto interessa un lotto libero, ubicato a sud di via per Naggio con accesso da una viabilità locale che si diparte da quest'ultima, al servizio di altre abitazioni.

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.

Si prevede altresì la realizzazione di una profonda area da destinare a standard pubblico lungo la viabilità locale di progetto.

Nella fase di monitoraggio è stata rilevata la impossibilità di poter realizzare l'area con destinazione a parcheggio pubblico poiché di proprietà di solo uno dei due soggetti interessati, mentre l'area edificabile appartiene ad un'altra proprietà.

La recente variante urbanistica 2016, non ha previsto alcuna modifica rispetto all'ambito di trasformazione.

Il progetto della variante urbanistica generale, nel suo progetto di riordino, prevede l'eliminazione della previsione di area di uso pubblico, lungo la nuova viabilità di accesso al lotto, permane l'obbligo di localizzazione di parcheggi privati esterni.

Il progetto della viabilità prevede il progetto di una nuova viabilità di accesso al lotto al fine di urbanizzare i contesti ai fini edificatori.

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/ fondiaria: 1.935,00 mq.
- Indice edificatorio 0,80 mc/mq.
- Volume : 1.548,00mc
- 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

- **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.

Il soggetto attuatore dovrà altresì realizzare la viabilità per l'accesso al lotto ed i relativi sottoservizi. Gli interventi potranno essere oggetto di scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria.

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.

- **Modalità di intervento:**

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

**Regime vincolistico**

- Vincoli Strutturali - Ambientali:  
o ambito centro abitato
- Classe di fattibilità geologica: Parte in Classe 2 – Fattibilità con modeste limitazioni / Parte in Classe 3 – Fattibilità con consistenti 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' GOTTRO**

**P.d.C. 15 – VIA PER NAGGIO (ex GL2) (DdP)**

