

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' PIANO PORLEZZA
PL 2B – – STRADA STATALE REGINA S.S. n°340 (DdP)

Descrizione dell'area e progetto urbanistico

Il comparto interessa un lotto ubicato a sud della strada statale regina e a nord della via Ex Ferrovia, in prossimità del quale vi sono già delle strutture commerciali esistenti e permessi di costruire convenzionati in fase di attuazione.

Il vigente piano del governo del territorio classifica l'ambito territoriale in zona industriale/artigianale, la quale, in relazione al recente sviluppo dei contesti circostanti non risulta più essere una realtà coerente e compatibile con le destinazioni commerciali già insediate.

La struttura della viabilità in parte già realizzata ed in parte in fase di realizzazione con i nuovi insediamenti definisce un conseguente utilizzo delle aree con la funzione commerciale.

La variante urbanistica prevede una riorganizzazione complessiva funzionale ed urbanistica di completamento degli insediamenti esistenti con la razionalizzazione dell'assetto viario e della distribuzione degli spazi da destinare a parcheggio in relazione alle funzioni che verranno insediate.

In particolare per quanto riguarda il comparto si prevede l'insediamento di due medie strutture di vendita

Il progetto del piano dei servizi prevede uno studio dettagliato degli spazi da destinare a parcheggio al servizio della nuova struttura e lo studio del traffico, finalizzato all'adeguamento della viabilità esistente.

Parametri edilizio – urbanistici

- Superficie territoriale: 10.490,00 mq
- Superficie da destinare alla nuova viabilità 1.200,00 mq.
- Superficie fondiaria: 9.278,00 mq
- Superficie lorda di pavimento (S.L.P.)
per la realizzazione di due media struttura di vendita 3.500,00 mq.
(la superficie lorda di pavimento è composta dalla superficie di vendita (SV)
e dalle superfici annesse e funzionali allo spazio destinato alla vendita)
- Altezza massima 8,50 metri
- Rapporto di copertura: 50%
- Area drenante: 20%

Al fine del calcolo della superficie drenante possono essere computate anche le aree scoperte destinate alla viabilità pubblica e privata interna al lotto.

- Destinazioni ammesse:
 - funzione principale : **esercizi di vicinato- due medie struttura di vendita (MDV)**
 - funzioni complementari : uffici legati all'attività insediata, bar, ristoranti, artigianato di servizio, artigianato al servizio della persona, terziario, residenza del custode o del titolare dell'azienda in numero pari ad una unità per ogni attività insediata fino ad un massimo di 120,00 mq. di s.l.p.
- Destinazioni non ammesse: residenziale e funzioni complementari, industriali, funzioni agricole, **grande struttura di vendita (GSV)**

- **Aree di uso pubblico o generale - Parcheggi :**

Si devono verificare gli spazi da destinarsi a parcheggio funzionali alle superfici commerciali realizzate secondo i parametri previsti per legge.

In caso di piano attuativo la dotazione dei parcheggi privati, rispetto alle funzioni insediate, deve essere verificato nell'ambito la dotazione degli spazi a parcheggio pubblico, previsti dalla normativa vigente in materia.

Vi è la facoltà di monetizzare parte della dotazione di parcheggi privati qualora non trovino verifica nella realizzazione degli spazi da destinare a parcheggio pubblico, **ovvero la loro monetizzazione**. E' altresì ammessa la localizzazione di spazi da destinare a parcheggio pubblico in ambiti territoriali **anche non contigui appartenenti al medesimo proprietario ovvero di cui lo stesso abbia o garantisca la disponibilità**. Il piano attuativo dovrà essere correlato di apposito studio per la distribuzione degli spazi da destinare a parcheggio al servizio della struttura commerciale.

- **Progetto viabilistico- Studio del Traffico**

Il piano attuativo dovrà essere correlato di uno studio del traffico volto ad adeguare l'attuale assetto viario, con la finalità di non gravare sulla Strada Statale Regina, viabilità con traffico sovrallocale. La viabilità in progetto rappresentata negli elaborati di piano è indicativa; l'ubicazione ed il calibro definitivo verranno definite in fase di studio del traffico e di progetto definitivo dell'opera pubblica.

- **Perequazione urbanistica - Opere Pubbliche- modalità progettuali e contrattuali**

Il soggetto attuatore, a titolo di perequazione urbanistica, in funzione della nuova superficie lorda di pavimento, in quota proporzionale ed in applicazione del parametro di perequazione generale per la destinazione commerciale, stabilito nell'ambito della variante generale al P.G.T., dovrà realizzare opere pubbliche per la sistemazione del plesso formativo di proprietà comunale sito nella frazione di San Pietro Sovera.

Il progetto delle opere pubbliche da realizzarsi da parte del soggetto attuatore, dovrà essere concertato con l'Amministrazione Comunale, al momento della sottoscrizione della Convenzione Urbanistica.

Il progetto delle opere pubbliche da realizzarsi, da parte del soggetto attuatore, dovrà essere concertato con l'Amministrazione Comunale al momento della sottoscrizione 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.

In sede di valutazione della pianificazione attuativa l'Amministrazione Comunale, con propria deliberazione motivata, ha facoltà di apportare delle modifiche al progetto delle opere pubbliche previste dalla scheda normativa del P.G.T. al fine di un miglioramento dell'assetto urbano dei servizi e della viabilità.

- **Oneri di Urbanizzazione primaria - Opere Pubbliche- modalità progettuali e contrattuali**

Il soggetto attuatore, a titolo di scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria dovrà realizzare tutte le opere pubbliche e viabilistiche necessarie e funzionali alla razionalizzazione della rete viaria, come meglio precisato nel piano del traffico e gli spazi da destinare a parcheggio secondo le modalità previste e stabilite per legge.

Il soggetto attuatore dovrà 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:** Piano di lottizzazione

Regime vincolistico

- Vincoli Strutturali - Ambientali:
 - o ambito centro abitato in minima parte
 - o ambito di tutela ex L. 1497/89 (bellezze d'insieme) – decreto n° 440 del 11.02.1972 (territorio a sud Strada Statale Regina)
 - o fascia di rispetto idraulica
- Classe di fattibilità geologica: Parte in Classe 3 – Fattibilità con consistenti limitazioni / Parte in Classe 4 – Fattibilità con gravi limitazioni
- Classe studio acustico: Classe 5 Aree prevalentemente industriali
- 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 è sottoposta a procedura di VAS e/o Verifica di Esclusione della VAS , in relazione alla tipologia di interventi e ai disposti normativi e regolamentari vigenti in materia.

LOCALITA' PIANO PORLEZZA

