

## **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' SAN PIETRO SOVERA**  
**P.d.C. 1 – VIA PRATI (ex SPL1) (DdP)**

**Descrizione dell'area e progetto urbanistico**

Il comparto interessa un lotto libero privato, con accesso da via Prati, ubicato nella frazione di San Pietro Sovera.

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, in relazione al comparto, ha esclusivamente modificato la localizzazione delle aree destinate ad uso pubblico, anche in funzione del vincolo idrogeologico, che coinvolge una porzione dell'area edificabile.

Il progetto della variante urbanistica generale, nel suo progetto di riordino, si pone la finalità di ridurre gli indici edificatori delle singole zone urbanistiche, in particolare dei contesti di valore ambientale e paesaggistico.

Il piano dei servizi indica gli ambiti ove si reputa necessaria la realizzazione delle aree da destinare a parcheggio pubblico e/o allargamento stradale e 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: 2.960,00 mq.
- Area destinata a parcheggi privati 970,00 mq.
- Superficie fondiaria 1.990,00 mq.
- Indice edificatorio 0,60 mc/mq.
- Volume residenziale: 1.776,00 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

Disposto normativo speciale

E' ammessa la realizzazione di un magazzino deposito dedicato allo svolgimento dell'attività agricola

- Superficie lorda di pavimento – deposito agricolo: 250,00 mq.

- **Aree di uso pubblico o generale- spazi per la sosta parcheggi :**

In considerazione della localizzazione del compendio e dei vincoli idrogeologici che gravano sullo stesso, si individuano le aree ove realizzare la dotazione di due posti auto privati per 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**

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. 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.)

[Gli interventi edificatori possono trovare attuazione per lotti funzionali di attuazione.](#)

**Regime vincolistico**

- **Vincoli Strutturali - Ambientali:**
  - o ambito centro abitato in parte
  - o fascia di rispetto delle acque pubbliche (D.Lgs. 42/2004, art. 142, lettera c, 150mt)
  - o ambito di tutela ex L. 1497/89 (bellezze d'insieme) – decreto n° 440 del 11.02.1972 (territorio a sud Strada Statale Regina)
- **Classe di fattibilità geologica:** Area parcheggi in classe III\* con norma dell'art. 9, comma 8 della N.d.A. del PAI (Legenda PAI Cp) - Area edificabile in classe III (Legenda PAI Cn)
- **Classe studio acustico:** Classe 3 – Aree di tipo misto
- **Rete Ecologica Provinciale:** Esterno alla rete ecologica
- **Rete Ecologica Regionale:** Esterno 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' SAN PIETRO SOVERA**  
**P.d.C. 1 – VIA PRATI (ex SPL1) (DdP)**

