

CITTÀ DI CHIERI

VARIANTI NON STRUTTURALI AL PRGC UTILIZZO DELLA CAPACITÀ EDIFICATORIA RESIDUA A DISPOSIZIONE DELL'ENTE

L'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

- in attuazione della DCC n° 100/2010 di approvazione della variante parziale 20 al PRGC relativa alla ricognizione della capacità edificatoria residua del PRGC vigente;
- L'Amministrazione comunale considera necessario procedere alla sua attuazione, attraverso l'individuazione di nuove previsioni insediative residenziali. Tali nuovi scenari urbanistici verranno delineati attraverso processi decisionali partecipati e condivisi, al fine di massimizzare la concretezza attuativa e l'utilità pubblica, nel rispetto del territorio e dei valori paesaggistico-ambientali ad esso connessi, programmando trasformazioni urbanistiche razionali, sostenibili e volte al risparmio energetico.

INVITA I SOGGETTI INTERESSATI

che per esprimere le proprie esigenze insediative sul territorio comunale necessitano di adeguamenti e modifiche dei vigenti strumenti urbanistici

A MANIFESTARE PROPOSTE

**presentando al Comune idonea documentazione illustrativa
in conformità con le disposizioni di seguito specificate**

- 1. LA PRESENTE INIZIATIVA È DEDICATA ALLA CONCERTAZIONE DI VARIANTI PARZIALI AL PRGC (EX ART. 17, C. 7, L.R. 56/77), PER ATTUAZIONE DELLA CAPACITÀ EDIFICATORIA RESIDUA DEL PRGC VIGENTE SUL TERRITORIO COMUNALE.**
- 2. LA CONCERTAZIONE SI BASA SULLE PROPOSTE AVANZATE DAGLI INTERESSATI, CHE TUTTAVIA NON IMPEGNANO L'AMMINISTRAZIONE, UNICAMENTE VINCOLATA A PERSEGUIRE L'INTERESSE PUBBLICO NEI LIMITI POSTI DALLA VIGENTE DISCIPLINA URBANISTICA DELLE VARIANTI PARZIALI AL PRGC.**
- 3. I SOGGETTI AMMESSI ALLA PRESENTAZIONE DELLE PROPOSTE**
Sono tutti i privati o società possessori di fabbricati o aree che intendono intervenire con trasformazioni edilizie che comportino cambi di destinazione d'uso a residenza e/o nuove costruzioni di tipo residenziale.
Tali soggetti devono dimostrare di avere la disponibilità dell'immobile e/o dell'area in cui intendono costituire o sviluppare la trasformazione edilizia
- 4. REQUISITI FORMALI E CONTENUTI DELLE PROPOSTE**
 - a) Devono essere redatte in carta libera e indirizzate in triplice copia al Sindaco, Via Palazzo di Città n.10 – CHIERI
 - b) L'oggetto deve riportare la dicitura: **"Proposta per l'insediamento – utilizzo della capacità edificatoria residua del PRG vigente"**
 - c) Devono essere chiaramente esplicitati gli estremi anagrafici e fiscali dei soggetti proprietari degli immobili e/o dei terreni.
 - d) Devono essere esplicitati gli estremi catastali degli Immobili e/o dei terreni oggetto di istanza.
 - e) Deve essere dichiarata la volumetria necessaria ai fini dell'intervento.

5. TERMINI TEMPORALI PER LA PRESENTAZIONE DELLE PROPOSTE

- a) Il termine di scadenza per la presentazione delle istanze è stabilito al 15/12/2011;
- b) Qualora intervengano disposizioni sovraordinate o siano avviate iniziative urbanistiche incompatibili con quelle previste dal presente bando, l'Amministrazione può bloccare il ricevimento delle proposte o modificare le condizioni per la loro presentazione.

6. FASE DI VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE E DI CONCERTAZIONE

- a) L'Amministrazione esamina i contenuti tecnici delle proposte avvalendosi dei propri servizi interni e di consulenti specialistici esperti nelle varie aree disciplinari rilevanti ai fini della valutazione.
- b) L'Amministrazione valuterà le proposte sulla base di obiettivi di programmazione e sviluppo territoriali di cui al successivo punto 7 fino ad esaurimento della capacità edificatoria disponibile dal comune.
- c) In esito alla valutazione di ogni proposta sono comunicate al proponente le condizioni preliminari per avviare la fase di concertazione, per la quale vengono calendarizzati uno o più incontri tra il proponente e i competenti organi comunali.

7. OBIETTIVI DI PROGRAMMAZIONE E SVILUPPO TERRITORIALI

Fatti salvi i vincoli e le limitazioni d'uso imposte dal PRG vigente, nonché la coerenza con gli strumenti di governo del territorio sovra comunali (PTR, PPR, PTCP, ...) e con gli strumenti comunali di settore (Piano generale del traffico urbano, piano di zonizzazione acustica, ...), la valutazione delle proposte di nuovo insediamento residenziale o di ampliamento e completamento di aree edificabili esistenti terrà in considerazione i seguenti requisiti fondamentali di natura territoriale ed urbanistica.

Le proposte insediative non possono:

- interessare il centro storico, corrispondente all'area Ar1 del P.R.G.;
- superare gli indici fondiari di riferimento alle singole zone e nel rispetto delle distanze dai confini e dalle strade;
- provocare eccessive disomogeneità di densità edilizia e di altezza rispetto al contesto urbano di riferimento;
- determinare incidenza negativa sull'ambiente locale, con particolare riferimento alle sue componenti naturalistiche ed ecologiche (vegetazione, corsi d'acqua, corridoi ecologici);
- risultare in contrasto con le classi di rischio geologico stabilite dalla Carta di Sintesi;
- determinare penalizzazione di ambiti e strutture destinate ai servizi pubblici di rilevanza strategica, con particolare riguardo ad eventuali effetti negativi sulla funzionalità della viabilità esistente o a difficoltà attuative per la viabilità prevista dal P.R.G.C.;
- incidere negativamente sugli ambiti ed edifici di valore paesaggistico-ambientale e/o di pregio storico-architettonico;
- comportare adeguamenti delle reti infrastrutturali eccessivamente complessi e costosi;
- comportare inopportuni accostamenti con insediamenti produttivi rumorosi o molesti o con allevamenti o aziende zootecniche.

e devono essere coerenti con i seguenti criteri localizzativi:

- risultare facilmente integrabili con la struttura insediativa esistente e con le zone consolidate e di sviluppo individuate dall'azzonamento del P.R.G.C. vigente;
- riferirsi ad ambiti parzialmente interclusi o almeno strettamente marginali al limite delle zone già urbanizzate, esistenti ed in progetto, sia che si tratti del centro abitato principale, sia dei borghi frazionali o dei nuclei sparsi; il loro utilizzo edificatorio deve visibilmente concorrere al compattamento del margine urbano o costituire una coerente e sostenibile espansione;
- non prevedere ulteriori quote insediative su aree e lotti isolati, in piena zona agricola, e comunque distanti dai sistemi infrastrutturali esistenti (viabilità, fognatura, acquedotto ecc.), a meno che non si tratti di mirate e singole integrazioni nell'ambito degli insediamenti già esistenti in ambito rurale;
- non svilupparsi linealmente lungo la viabilità di rango sovra comunale, evitando, ove possibile, gli accessi diretti dalla stessa.

costituisce inoltre obiettivo strategico la presenza di una o più delle seguenti condizioni:

- interventi su più mappali che riguardino ambiti omogenei/contigui con domande disgiunte o unite;
- interventi di rigenerazione e qualificazione urbana finalizzati a valorizzare le "porte della città" e a salvaguardia dei "varchi" come definiti dal Piano Paesaggistico Regionale adottato con D.G.R. n. 53-11975 del 04 agosto 2009;
- recupero a prevalente destinazione abitativa di siti ex industriali o di strutture produttive in genere, incompatibili con il contesto, mediante interventi di sostituzione edilizia con cambio di destinazione d'uso, finalizzati alla riqualificazione dell'ambito urbano;
- ubicazione in lotti di completamento (edilizio od urbanistico) compresi in ambiti edificati, dotati di infrastrutture a rete e con possibilità di accesso veicolare diretto;
- edificazione di lotti contigui o marginali alle aree urbanizzate, sia del concentrico che degli insediamenti periferici, con costi di adeguamento infrastrutturale limitati e con accessibilità veicolare di semplice realizzazione;
- localizzazione in continuità con i tessuti di frangia dove sia possibile la contestuale realizzazione di nuove interconnessioni nella maglia viaria o congrue dotazioni di servizi pubblici (parcheggi, zone verdi, adeguamenti via-

- ri, strutture di interesse comune), che qualifichino la zona di inserimento, in termini di razionale ampliamento dell'armatura urbana e di maggiore disponibilità di spazi pubblici per la città;
- utilizzazione dei lotti liberi in aree di piano a capacità insediativa esaurita, compatibilmente con le densità, altezze e tipologie edilizie circostanti.
- Interventi volti alla realizzazione di progetti per l'edilizia sociale e/o rivolta a categorie speciali.

8. ASSUNZIONE DEGLI IMPEGNI DA PARTE DEI PROPONENTI

- a) La fase di concertazione, per ciascuna proposta, è conclusa con la redazione di un verbale riepilogativo delle intese raggiunte circa i contenuti della relativa Variante di PRGC e gli obblighi a carico del proponente, che sottoscrive per accettazione.
- b) Inoltre i proponenti, in esito alla concertazione, fatti salvi i successivi impegni da assumere nelle convenzioni attuative degli interventi, dovranno garantire fin da subito:
 - di farsi carico, oltre agli oneri derivanti dal contributo di costruzione legato all'intervento, di tutte le spese tecniche ed amministrative connesse alla predisposizione e approvazione della Variante di PRGC, oltre a quelle relative alle monetizzazioni derivanti dai diritti edificatori pari a 150 mq per abitante insediabile in relazione al valore delle varie microzone censuarie. Tale valore potrà essere diminuito in funzione del tipo di intervento che preveda ad esempio demolizioni o riqualificazione di manufatti o aree, nonché progetti per l'edilizia sociale e/o rivolta a categorie speciali.

9. PREDISPOSIZIONE E APPROVAZIONE DELLE VARIANTI AL PRGC

- a) Non appena il singolo proponente avrà formalizzato gli impegni di cui al precedente punto 8.b), il Comune avvierà la predisposizione della Variante non strutturale di PRGC, in conformità con i contenuti decisi in sede concertativa, garantendo la massima sollecitudine per giungere tempestivamente all'approvazione.
- b) La Variante di PRGC deve esplicitare, con valore prescrittivo, tutte le clausole definite nella concertazione, che dovranno poi formare oggetto delle convenzioni attuative degli interventi.

Ulteriori informazioni sulla presente iniziativa comunale possono essere richieste presso L'Area Pianificazione e Gestione del Territorio, Servizio Pianificazione.

Chieri, 8 settembre 2011



IL SINDACO

Dott. Francesco Lancione

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA

Avv. Luciano Paciello

 CITTÀ DI CHIERI AREA PROGRAMMAZIONE E SVILUPPO DEL TERRITORIO SERVIZIO PIANIFICAZIONE	RISERVATO ALL'UFFICIO
	ACCETTAZIONE
DOMANDA PER VARIANTE PARZIALE AL P.R.G.C. VIGENTE – UTILIZZO DELLA CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDUA A DISPOSIZIONE DELL'ENTE	PROTOCOLLO

A	DATI RELATIVI AI RICHIEDENTI		
Il sottoscritto			
1)	Cognome denominazione o ragione sociale		Nome
	Comune di nascita	Data di nascita	Codice fiscale / Partita IVA
	Comune di residenza	Via e n° civico	e-mail
In qualità di soggetto avente titolo in quanto: (barrare la casella)			
<input type="checkbox"/>	proprietario	<input type="checkbox"/>	comproprietario
<input type="checkbox"/>	superficiario	<input type="checkbox"/>	legale rappresentante della società
Indicare eventualmente i dati della società			
2)	denominazione		

Chiede, anche per conto di eventuali altri comproprietari, VARIANTE AL P.R.G.C. vigente

Descrizione sintetica dell'intervento

B DATI RELATIVI ALL'INTERVENTO					
Volumetria richiesta	mc.				
Localizzazione dell'intervento	Via e numero civico				
Identificazione catastale	<input type="checkbox"/> N.C.T.	<input type="checkbox"/> N.C.E.U.	Foglio	Numero	Subalterno
	<input type="checkbox"/> N.C.T.	<input type="checkbox"/> N.C.E.U.	Foglio	Numero	Subalterno

C CORRELAZIONE CON ALTRE ISTANZE	
<input type="checkbox"/>	

D INTERVENTI VOLTI ALLA QUALITA' AMBIENTALE ED AL RISPARMIO ENERGETICA	
<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO

E ALLEGATI ¹	
<input type="checkbox"/>	Relazione che descriva lo stato di fatto dell'area e del contesto limitrofo e la proposta generale di intervento ²
<input type="checkbox"/>	Estratto catastale con indicazione dell'area di intervento
<input type="checkbox"/>	Estratto del PRGC vigente con indicazione dell'area di intervento ²
<input type="checkbox"/>	Documentazione fotografica relativa all'area di intervento ed al contesto in cui è inserita ²

¹ N.B. Non è necessario presentare un progetto tecnico. In questa fase verrà valutata solamente la compatibilità urbanistica ed insediativa con i criteri di cui al punto 7 dell'Avviso. Verranno inoltre esaminate le quantità e le collocazioni dei volumi richiesti, i quali possono essere rappresentati sotto forma di semplici schemi grafici.

² Se ritenuti opportuni per ragioni di chiarezza e/o esaustività

Con la firma della presente i soggetti interessati autorizzano il Comune di Chieri a raccogliere e trattare, per fini strettamente connessi ai compiti Istituzionali, i propri dati personali, limitatamente a quanto necessario, per rispondere alla richiesta di intervento che li riguarda, in osservanza del D.Lgs. 196/03 sulla tutela dei dati personali.

Chieri li

IL/I RICHIEDENTE/I