



Comune di Chieri

CONCERTAZIONE DI VARIANTI PARZIALI AL P.R.G.C. PER L'UTILIZZO DELLA CAPACITÀ EDIFICATORIA RESIDUA A DISPOSIZIONE DELL'ENTE

L'INIZIATIVA È DEDICATA ALLA CONCERTAZIONE DI VARIANTI PARZIALI AL PRGC

PER L'UTILIZZO DELLA CAPACITÀ EDIFICATORIA RESIDUA DEL PRGC

espressa dalle aree a servizi e calcolata applicando l'indice della zona normativa
in cui sono ricompresi per un totale di **circa:**

100.000 mc

L'individuazione di nuove previsioni insediative residenziali verrà delineata attraverso processi decisionali partecipati e condivisi, al fine di massimizzarne 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.

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.

TERMINI TEMPORALI PER LA PRESENTAZIONE DELLE PROPOSTE

15 Dicembre 2011

FASI DI VALUTAZIONE E CONCERTAZIONE DELLE PROPOSTE

- 1) Esame e valutazione delle proposte sulla base di **obiettivi di programmazione e sviluppo territoriali** fino ad esaurimento della capacità edificatoria disponibile.
- 2) Concertazione delle proposte ammissibili attraverso una serie di incontri tra proponenti ed ufficio tecnico.
- 3) Accordo conclusivo e redazione della variante.

OBIETTIVI DI PROGRAMMAZIONE E SVILUPPO TERRITORIALI

CRITERI LOCALIZZATIVI DI ESCLUSIONE

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...)
- 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

OBIETTIVI DI PROGRAMMAZIONE E SVILUPPO TERRITORIALI

CRITERI LOCALIZZATIVI DI COERENZA

- risultare facilmente integrabili con la struttura insediativa esistente e con le zone consolidate e di sviluppo individuate dall'azonamento 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 costituirne una coerente e sostenibile espansione
- non prevedere ulteriori quote insediative su aree e lotti isolati, in piena zona agricola, e comunque distante 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 linearmente lungo la viabilità di rango sovra comunale, evitando, ove possibile, gli accessi diretti dalla stessa
- 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 viari, strutture di interesse comune), che qualificano la zona di inserimento, in termini di razionale ampliamento dell'armatura urbana e di maggiore disponibilità di spazi pubblici per la città;
- utilizzo 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.

IMPEGNI DEI PROPONENTI

Il contributo di costruzione legato all'intervento (Oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e costo di costruzione)

Le spese tecniche ed amministrative connesse alla predisposizione e approvazione della Variante di PRGC

Il valore derivante dai diritti edificatori pari a 150 mq per abitante insediabile in relazione al valore delle varie zone censuarie per la monetizzazione. Tale valore potrà essere diminuito in funzione del tipo di intervento (es. demolizioni o riqualificazione di manufatti o aree, progetti per l'edilizia sociale e/o rivolta a categorie speciali).

Potranno essere valutati eventuali misure compensative in funzione dei potenziali impatti ambientali. (oneri di compensazione ambientale derivanti dal procedimento di VAS)

CALCOLO DEL VALORE DERIVANTE DAI DIRITTI EDIFICATORI

Volumetria necessaria = 1.000 mc

1.000 / 120 (indice abitativo 120 mc/abitante)

8.3 x 150 (diritti edificatori 150 mq/abitante)

1.250 mq

1.250 x

ZONA	DENOMINAZIONE	VALORI BASE AGGIORNATI
M1	Resid. Centro storico	€/mq. 80,66
M2	Resid. Sud - Est	€/mq. 72,97
M3	Resid. Zona Cappuccini	€/mq. 84,49
M4	Resid. Zona Roaschia	€/mq. 96,02
M5	Ab. Pessione – Madonna d. Scala	€/mq. 69,14
M6	Ab. Airali	€/mq. 67,21
M7	Ab. Agricolo	€/mq. 65,29

Nel caso della zona M2 = 91.212,5 € (1.250 x 72.97) >>> €/mc = 91

REQUISITI FORMALI E CONTENUTI DELLE PROPOSTE

Redatte in carta libera e indirizzate in triplice copia al Sindaco, Via Palazzo di Città n.10 – CHIARI.

Oggetto: “Proposta per l’insediamento – utilizzo della capacità edificatoria residua del PRG vigente”.

Contenuti minimi:

- Estremi anagrafici e fiscali dei soggetti proprietari degli immobili e/o dei terreni.
- Estremi catastali degli immobili e/o dei terreni
- Quantità volumetrica necessaria

REQUISITI FORMALI E CONTENUTI DELLE PROPOSTE

MOD. ISTANZA RESIDUO P.R.G.C.

ALLEGATO "B"

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

Il modello da compilare può essere scaricato all'indirizzo:

http://www.comune.chieri.to.it/contenuti/sviluppo_territoriale/urbanistica/news/news.htm

IMPORTANTE !

Al punto C – CORRELAZIONE CON ALTRE ISTANZE INSERIRE I RIFERIMENTI AD ALTRE ISTANZE PRESENTATE E A PRATICHE EDILIZIE RILASCIATE O ANCORA IN CORSO

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)	de nominazione		

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

Descrizione sintetica dell'intervento



Comune di Chieri

Area Pianificazione e Gestione del Territorio
Servizio Pianificazione Territorio

Via Palazzo di Città n. 10 - 10023 CHIERI

Telefono (centralino): 011.9428.1

Telefax: 011.9428365

mail: urbanistica@comune.chieri.to.it

C.F. 82000210011 – P.IVA 01131200014

OTTOBRE 2011