

REGOLAMENTO PER IL CONVENZIONAMENTO DI SPAZI, INFRASTRUTTURE E URBANIZZAZIONI PUBBLICHE E/O DI USO PUBBLICO COME PREVISTO DALL'ART 27 DELLE NTA

1. Il PRG individua le Aree di Completamento a uso prevalentemente residenziale (ACR) distinguendo due fattispecie:

- ACR con specifica indicazione di assoggettamento degli interventi a titolo abilitativo convenzionato (di seguito denominate tipo1)
- ACR per le quali non è previsto il ricorso a titolo abilitativo convenzionato e dove le prescrizioni illustrate di seguito sono contenute direttamente nel provvedimento di permesso/autorizzazione all'esecuzione degli interventi di trasformazione del suolo (di seguito denominate tipo 2)

2. Il PRG individua inoltre un'area di nuovo impianto (ANR) soggetta a strumento urbanistico esecutivo o a titolo abilitativo convenzionato.

3. Per le aree ACR di tipo 1 è ammessa l'attuazione delle previsioni di piano con l'utilizzazione sia totale sia parziale delle superfici con classificazione d'uso omogenea ACR e dotate di continuità territoriale.

4. Per le aree ACR di tipo 2 l'attuazione delle previsioni di piano riguarda un unico titolo abilitativo per l'intera superficie di ciascuna area.

5. Per l'area ANR è prevista la predisposizione preliminare di uno strumento urbanistico esecutivo di iniziativa privata relativo all'intera area; secondo quanto previsto dalla specifica scheda normativa C contenuta nelle NTA è possibile proporre in alternativa un intervento relativo a una superficie parziale (pari o superiore al 20% della superficie totale classificata ANR).

6. Nei casi di utilizzazione parziale sia delle aree ACR di tipo 1 sia delle aree ANR il rilascio dei titoli abilitativi è sempre soggetto a convenzionamento. In questi casi si applicano le previsioni dello specifico regolamento relativo alle procedure e ai contenuti riguardanti i casi di utilizzazione parziale (a cui si rimanda).

7. Per le aree ACR di tipo 1 sono oggetto della convenzione da sottoscrivere tra Comune e soggetto avente titolo per l'attuazione degli interventi (riguardanti sia la totalità sia parte delle aree) i seguenti contenuti:

- la cessione a titolo gratuito delle parti di aree ACR interessate dagli interventi di trasformazione del suolo in progetto che costituiscono spazi destinati all'utilizzazione pubblica per la realizzazione o l'adeguamento ai sensi dell'art. 24 delle NTA di strade di tipo S2, S3, S4 e relative pertinenze
- la cessione a titolo gratuito o l'assoggettamento a servitù di suolo e/o sottosuolo nei casi in cui si preveda da parte del Comune la posa di sottoservizi e infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico

- la formazione, a carico del soggetto attuatore, di superfici private di uso pubblico, accessibili direttamente dalla viabilità, da destinare alla sosta regolamentata di veicoli di visitatori e fornitori in misura di un posto auto ogni 120 m² o frazione di superficie utile lorda prodotta dall'intervento edilizio oggetto di richiesta dei titoli abilitativi
- gli interventi ritenuti necessari dal Comune per il superamento di pericoli o rischi alla circolazione di pedoni, ciclisti e veicoli
- le caratteristiche delle opere di arredo stradale e/o urbano previste dalla convenzione
- l'eventuale previsione di realizzazione diretta, da parte dei soggetti attuatori degli interventi di modificazione del suolo, di opere di interesse pubblico a scomputo
- l'eventuale previsione di monetizzazione di opere pubbliche
- le garanzie da prestare al Comune per dare copertura ai costi di realizzazione di opere pubbliche o di uso pubblico che la convenzione pone a carico dei soggetti richiedenti i titoli abilitativi
- le modalità di controllo della corretta esecuzione delle opere oggetto di convenzione e del loro trasferimento al Comune ovvero dell'impegno da parte del soggetto attuatore alla loro manutenzione o riparazione
- i tempi per la realizzazione degli interventi oggetto di provvedimento abilitativo convenzionato
- le sanzioni per la mancata osservanza dei contenuti prescrittivi della convenzione

8. Per le aree ACR di tipo 2 gli atti relativi al rilascio dei titoli abilitativi alla attuazione degli interventi di trasformazione del suolo contengono le seguenti prescrizioni:

- individuazione e realizzazione diretta da parte del soggetto attuatore dell'area privata di uso pubblico (pari o superiore al 5% della superficie fondiaria interessata dall'intervento di trasformazione del suolo) da destinare a parcheggio direttamente accessibile dalla viabilità (da localizzare entro un raggio di 100 m dall'area ACR interessata); tale area non potrà in ogni caso risultare inferiore a un posto auto pari a 20 m²
- l'eventuale previsione di monetizzazione di importo equivalente alla realizzazione dei parcheggi di uso pubblico di cui al punto precedente) in sostituzione della loro realizzazione diretta
- eventuali disposizioni per la sicurezza stradale e per le caratteristiche delle relative opere di arredo urbano e stradale
- il vincolo dell'avvenuto adempimento delle prescrizioni contenute nel titolo abilitativo rilasciato per l'ottenimento dell'agibilità delle costruzioni previste (le opere di interesse pubblico sono oggetto di verifica di regolare esecuzione da parte del Comune

9. Per l'area ANR in caso di presentazione di strumento urbanistico esecutivo unitario di iniziativa privata (Piano Esecutivo Convenzionato) la relativa convenzione ha i contenuti previsti dall'art. 45 della LR 56/1977, con specifico riferimento alla cessione e alla realizzazione di aree destinate a urbanizzazioni, infrastrutture e spazi pubblici o di uso pubblico.

10. La convenzione è integrata inoltre dai progetti esecutivi relativi a tali urbanizzazioni, infrastrutture e spazi pubblici previsti dal PEC con precisazione dei soggetti che assumono la titolarità e l'onere della loro realizzazione, delle conseguenti garanzie e delle verifiche finali di corretta esecuzione.