

## REGOLAMENTO PER LA PREDISPOSIZIONE DELLA DOCUMENTAZIONE E PER LE PROCEDURE DI CONDIVISIONE DI INTERVENTI PARZIALI IN ACR DI CUI ALL'ART 27 DELLE NTA

1. Nei casi delle ACR di tipo 1 e dell'ANR il PRG prevede la possibilità attraverso apposito convenzionamento, in alternativa all'intervento sull'intera area omogenea, di dare attuazione alle previsioni insediative su parte di tale area a condizione che:

- l'area oggetto di intervento parziale sia priva di soluzione di continuità
- l'area risulti classificata dal PRG con un'unica categoria funzionale d'uso
- nel caso di ANR l'area rappresenti una quota pari o superiore al 20% dell'intera superficie corrispondente a tale classificazione
- la previsione insediativa parziale non determini condizioni ostative o penalizzanti per i diritti competenti alle parti di aree residue non rientranti nella proposta di intervento parziale (secondo le modalità illustrate di seguito da assoggettare a convenzione).

2. Sono fatti salvi gli specifici regolamenti per quanto riguarda l'applicazione del bonus di incremento dei diritti edificatori e il convenzionamento di urbanizzazioni, infrastrutture e spazi pubblici secondo la casistica in essi riportata.

3. In esecuzione delle prescrizioni dell'art. 27 comma 8 e della scheda d'area C delle NTA del PRG vigente, per le procedure di autorizzazione all'attuazione parziale delle previsioni insediative mediante convenzionamento gli elaborati necessari per la presentazione della richiesta di titolo abilitativo devono essere integrati con i seguenti:

- tavola del rilievo planoaltimetrico dell'area di intervento e del contesto circostante (minimo scala 1:200)
- planimetria comprendente l'intera area ACR o ANR con indicazione dei titoli di proprietà presenti (minimo scala 1:500)
- planimetria generale dell'area di intervento e del circostante contesto territoriale con rappresentazione delle urbanizzazioni e infrastrutture a rete in progetto e dei relativi allacciamenti alle esistenti, con indicazione delle possibili connessioni funzionali a servizio delle aree edificabili non oggetto della procedura di utilizzazione parziale (minimo scala 1:200)
- planimetria della mobilità del settore urbano in cui si colloca l'intervento in progetto con rappresentazione di strade pubbliche e private (pedonali, ciclabili, veicolari) e di aree di sosta dei veicoli con il relativo regime (pubblico, privato di uso pubblico, privato) (minimo scala 1:200)
- tavola planovolumetrica di progetto, corredata di profili/sezione (con sterri e riporti) dell'area di intervento e del contesto circostante in numero adeguato e con la

rappresentazione delle costruzioni previste e delle sistemazioni delle aree esterne (superfici pavimentate, vegetazione, superfici verdi) illustrative dell'inserimento paesaggistico e di eventuali provvedimenti di mitigazione visiva delle opere (minimo scala 1:200).

4. La valutazione, propedeutica al convenzionamento, delle proposte progettuali, relative all'attuazione parziale di aree ACR di tipo 1 e ANR, documentata dai relativi elaborati di progetto integrati secondo l'elenco riportato sopra, avviene secondo la seguente procedura:

- l'iter valutativo delle proposte di attuazione parziale è contestuale a quello per l'ottenimento dei titoli abilitativi agli interventi previste dalle normative vigenti
- gli atti, completi della documentazione prevista dalle normative vigenti e degli elaborati elencati sopra, vengono presentati al protocollo del Comune (anche ai fini della definizione delle scadenze)
- i servizi tecnici del Comune provvedono all' esame e a all'istruttoria della documentazione predisponendo una memoria relativa ai contenuti dello specifico aspetto riguardante i possibili effetti dell'attuazione parziale delle previsioni insediative
- la memoria è trasmessa alla Giunta Comunale ai fini della valutazione della coerenza o compatibilità della proposta con le scelte amministrative, la programmazione delle opere pubbliche e gli strumenti di governo del territorio vigenti nel Comune (a supporto della valutazione la Giunta Comunale può richiedere pareri agli organismi consultivi di cui dispone relativi ai processi di governo del territorio
- la valutazione viene formalizzata attraverso un provvedimento deliberativo della Giunta Comunale con motivazione dell'assenso o del rigetto e gli indirizzi agli uffici per la predisposizione della convenzione o delle prescrizioni inserite nel titolo abilitativo, secondo quanto previsto dai regolamenti di attuazione del PRG
- gli uffici predispongono le procedure per la conclusione dell'iter di rilascio dei titoli abilitativi.

SCHEMA DI CONVENZIONE PER LA CESSIONE E/O LA REALIZZAZIONE DI URBANIZZAZIONI, INFRASTRUTTURE E SPAZI PUBBLICI NELLE AREE DEL PRG CLASSIFICATE ACR E ANR

informazioni relative al caso specifico:

DATI GENERALI

SOGGETTI CONTRAENTI (Comune di CST e soggetto attuatore)

PREMESSE

TESTO-TIPO

Art.1 - La presente convenzione ha per oggetto .....

Art. 2 - L'area oggetto di convenzione è identificata catastalmente .....  
ed è classificata dal PRG vigente come  
.....(art.....delle NTA)

Art. 3 - Il soggetto attuatore si obbliga alla cessione a titolo gratuito e a semplice richiesta del Comune di CST delle aree facenti parte degli interventi di trasformazione del suolo in progetto che risultano oggetto di vincolo per la sede stradale e per i relativi arretramenti delle recinzioni, secondo le prescrizioni contenute nell'art. 24 delle NTA per le strade di tipo S2, S3, S4

Art. 4 - Il soggetto attuatore si obbliga a (cedere gratuitamente / accettare l'assoggettamento a servitù di suolo e sottosuolo) per la realizzazione o l'adeguamento di opere di urbanizzazione e infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico previste dal Comune di CST o da soggetti gestori di servizi all'atto della sottoscrizione della presente convenzione

Art. 5 - Il soggetto attuatore si obbliga alla formazione a sue spese di una superficie privata di uso pubblico da destinare alla sosta regolamentata e riservata per i veicoli utilizzati da visitatori e fornitori; tale superficie deve risultare idonea alla formazione di un posto auto ogni 120 m2 o frazione della superficie utile lorda realizzata in attuazione del titolo abilitativo oggetto della presente convenzione

Art. 6 - Le superfici interessate dalle prescrizioni dei precedenti articoli 3, 4, e 5 sono rappresentate nell'allegato grafico ..... alla presente convenzione

Art. 7 - Il soggetto attuatore si impegna a mettere in atto i seguenti provvedimenti, segnalati dal Comune di CST per la sicurezza della circolazione stradale, con particolare riferimento a pedoni e ciclisti:

- .....

- .....

Art. 8 - Le caratteristiche tecniche e prestazionali delle opere di arredo stradale e/o urbano previste dalla presente convenzione sono illustrate nella documentazione progettuale allegata ..... alla presente convenzione; tale documentazione è predisposta dal soggetto attuatore e sottoposta a valutazione del Comune che ha facoltà di richiedere varianti.

Art. 9 - Con riferimento alle opere indicate ai precedenti articoli e illustrate negli allegati alla presente convenzione, il soggetto attuatore si obbliga a realizzare direttamente le seguenti:

- .....
- .....

La realizzazione delle opere di urbanizzazione pubbliche o di uso pubblico indicate sopra (avviene / non avviene) a scapito del contributo per gli oneri di urbanizzazione dovuto per gli interventi di modificazione del suolo previsti dalla presente convenzione.

Art. 10 - (in luogo dell'esecuzione delle seguenti opere pubbliche ....., è previsto il ricorso alla loro monetizzazione , con applicazione dei valori stabiliti dall'apposito regolamento comunale per i seguenti importi .....)

Art. 11 - Il soggetto attuatore presta garanzia a mezzo di polizza fideiussoria per un importo pari al costo delle opere che la presente convenzione prevede che siano di diretta realizzazione a suo carico; tale fideiussione verrà svincolata a seguito dell'accertamento dell'avvenuta corretta realizzazione delle opere tramite collaudo o certificato di regolare esecuzione; la polizza fideiussoria deve essere presentata all'atto del ritiro del titolo abilitativo per la realizzazione delle opere previste

Art. 12 - Il Comune di CST si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori di realizzazione delle opere pubbliche o di interesse pubblico elencate sopra ai precedenti articoli; ciò avverrà in sostituzione e a spese del soggetto attuatore rivalendosi nei modi e secondo quanto regolamentato da leggi vigenti, ovvero con escussione della relativa fideiussione.

Art. 13 - A seguito dell'accertamento di cui al precedente art. 11, il Comune di CST potrà decidere il trasferimento delle opere al proprio demanio ovvero l'affidamento al soggetto attuatore, mediante accordo sottoscritto, dell'impegno alla loro manutenzione e riparazione per il periodo di ..... anni.

Art. 14 - Gli interventi posti a carico diretto del soggetto attuatore dalla presente convenzione, dovranno essere ultimati secondo le seguenti scadenze:

- ..... / entro il .....
- ..... / entro il .....

Eventuali richieste di proroghe dovranno essere motivate e varrà in ogni caso la valutazione discrezionale di tali motivi da parte del Comune di CST.

Art. 15 - Il ritardo nell'esecuzione delle opere previste dalla presente convenzione porterà a una penale a carico del soggetto attuatore, parametrata percentualmente sui valori delle opere non realizzate, nel modo seguente:

- 10% del valore delle opere fino a ..... giorni di ritardo
- 20% del valore delle opere fino a ..... giorni di ritardo
- ..... del valore delle opere fino a ..... giorni di ritardo

Art. 16 - Qualora il soggetto attuatore proceda all'alienazione (anche parziale) dei beni immobili interessati dal rilascio del presente titolo abilitativo convenzionato, dovrà trasferire ai soggetti subentranti gli obblighi e gli oneri di cui alla presente convenzione (comprese garanzie e fidejussioni) e dare notizia al Comune di CST dell'avvenuto trasferimento entro il termine di 30 giorni.