

OTTIMIZZAZIONE DELLE RISORSE DERIVANTI DAGLI STANDARD PRIMARI E SECONDARI RELATIVI AD INTERVENTI URBANISTICI ED EDILIZI.

-RELAZIONE-

1) LOCALIZZAZIONE DEGLI STANDARD A PARCHEGGIO E A VERDE

L'attività informativa ed istruttoria, relative ai P.U.A. nonché agli interventi diretti per i quali sia prescritta la realizzazione di standard, dovranno essere improntate ad indirizzare la conformazione e localizzazione delle aree a standard a parcheggio e verde in modo tale da ridurre al minimo lo scomputo del contributo per oneri relativo alle opere di urbanizzazione primaria quali viabilità, illuminazione pubblica e sottoservizi, evitando, in particolare, le strade a fondo cieco o la collocazione dei parcheggi e del verde pubblico al termine di queste.

Secondo tale indirizzo, gli standard a verde e a parcheggio, localizzati nelle immediate vicinanze della viabilità esistente che da accesso all'intervento, potranno consentire:

- 1) una migliore fruibilità degli stessi da parte del tessuto urbano esterno all'intervento, secondo il principio dell'interesse generale alla loro realizzazione;
- 2) una riduzione dello scomputo degli oneri di urbanizzazione secondo il principio dell'economicità degli interventi urbanizzativi.

Soluzioni diverse, rispetto al suddetto orientamento, saranno valutate:

- a) per esigenze espresse e motivate dall'Amministrazione Comunale;
- b) nel caso tali opere non siano realizzate a scomputo del contributo per oneri di urbanizzazione, fatto salvo il rispetto della migliore fruibilità possibile di cui al precedente punto 1).

2) REGIME PATRIMONIALE DELLE VIABILITA' E MONETIZZAZIONE DEGLI STANDARD

2.1 L'attività istruttoria inerente la definizione degli atti di convenzione relativi ai P.U.A., nonché agli interventi diretti per i quali sia prescritta la realizzazione di viabilità, sarà orientata alla minimizzazione dello scomputo degli oneri di urbanizzazione e dei costi per la gestione delle viabilità relative agli interventi che, pertanto, saranno previste:

- in cessione al Comune, solo e qualora esse si configurino come collegamenti tra viabilità pubbliche esistenti o per espressa volontà dell'Amministrazione Comunale;
- in asservimento all'uso pubblico nel caso in cui le nuove viabilità diano accesso ad aree a standard in cessione o in asservimento all'uso pubblico. In tal caso la manutenzione sarà a carico dei lottizzanti;
- in proprietà dei soggetti attuatori degli interventi in tutti gli altri casi, fatti salvi i requisiti dimensionali e funzionali minimi previsti per le viabilità pubbliche.

2.2 La monetizzazione degli standard (totale o parziale), ammessa ai sensi del 2° comma dell'art. 32 della Legge Regionale 11/2004 e ss.mm.ii., potrà essere prevista, salvo diverse esigenze espresse e motivate dall'Amministrazione Comunale, nei seguenti casi:

- 1) per aree a parcheggio, se aventi le seguenti caratteristiche:
 - di dimensioni limitate cioè tali da non configurare la realizzazione di un parcheggio, bensì un mero incremento della dotazione di parcheggi già esistenti a servizio della viabilità urbana, in ragione di pochi posti auto;

- prescritte in relazione ad interventi da attuare nelle Zone Territoriali Omogenee di tipo "A" ovvero per aree ricadenti in zone pedonalizzate, di futura pedonalizzazione limitazione del traffico o su specifico parere del II Settore "Pianificazione e Gestione del Territorio, Opere e Strutture Pubbliche, Viabilità e Ambiente, Sviluppo Economico";
- per aree nelle cui vicinanze siano già esistenti parcheggi pubblici di rilevanti dimensioni o di dimensioni tali da soddisfare l'eventuale nuova urbanizzazione.

2) Per aree a verde, se aventi le seguenti caratteristiche:

- con dimensioni inferiori ai 1000 mq. tali da non configurare pertanto la realizzazione di un parco, bensì di un verde di arredo;
- per superfici superiori ai 1000 mq. se di scarso interesse pubblico (verde pensile, verde ricadente all'interno di fasce di rispetto stradale o ferroviario, appezzamenti con configurazione progettuale tipica dell'arredo stradale, ecc.).

Le risorse derivanti dalla monetizzazione degli standard a parcheggi, dovranno essere indirizzate alla realizzazione di parcheggi, marciapiedi, piste ciclabili o altre opere di urbanizzazione in proporzione all'entità delle risorse stesse.

In merito alla monetizzazione di standard a verde nei Piani Urbanistici Attuativi l'Amministrazione Comunale si riserva, su proposta del responsabile del procedimento, di accertare se l'intervento attuativo non necessiti o necessiti parzialmente di dette opere di urbanizzazione. In tal caso potrà essere prevista, ai sensi del comma 5 dell'art. 32 della Legge Regionale 11/2004 e ss.mm.ii, la compensazione della mancata realizzazione di queste con la realizzazione di altre opere, per un importo equivalente, finalizzate al miglioramento dell'arredo urbano e delle infrastrutture, delle reti fognarie e delle opere di invarianza idraulica per il riequilibrio del territorio. Nell'applicazione di tale procedura dovrà essere prioritariamente valutata la possibilità di utilizzare detta compensazione per l'attrezzamento di aree con destinazione a verde già in proprietà del Comune (come nel caso di quelle derivanti da interventi in ZTO C1 e C2 o P.U.A. in genere) e per le quali non vi sia previsione di impegno di spesa nella programmazione comunale delle opere pubbliche.

3) ATTREZZAMENTO DELLE AREE PER STANDARD SECONDARIO A VERDE CEDUTE AL COMUNE CON L'ATTUAZIONE DELLE Z.T.O. DI TIPO C1 e C2

L'Amministrazione Comunale, in attesa di poter utilizzare gli strumenti di premialità o credito edilizio previsti dalla L.R. 11/2004 e attuabili solo a seguito dell'approvazione del Piano di Assetto del Territorio e del Piano degli Interventi, intende comunque perseguire l'obiettivo di far attrezzare, a carico dei soggetti attuatori dei P.U.A., il maggior numero di aree destinate per standard a verde.

A tale scopo si prevede che le opere afferenti l'invarianza idraulica, qualora siano di rilievo per l'intero intervento insediativo (cioè non di esclusiva pertinenza dei singoli edifici) e potenzialmente utili alla realizzazione di opere a tutela del tessuto residenziale circostante, possano essere realizzate all'interno delle aree a standard secondario, di cui è prevista la cessione, a condizione che le stesse vengano cedute attrezzate a verde, attraverso la creazione di lievi depressioni del terreno (inferiori a 50 cm di profondità), ottenendo così, attraverso spazi concretamente fruibili a parco pubblico, una maggiore capacità prestazionale in termini di tutela idraulica per tutte le aree circostanti il P.U.A.

In tal caso il valore di dette opere potrà essere scomputato dal contributo per oneri di urbanizzazione ammettendosi la compensazione anche tra diverse categorie di opere e corrispondenti aree a standard ai sensi del comma 11 art. 31 della L.R. n. 11/2004.

Diversamente, interventi di tutela idraulica più importanti, in particolare manufatti di laminazione con profondità maggiore di 50 cm., andranno realizzati all'interno delle aree di pertinenza della lottizzazione e la manutenzione sarà a carico del soggetto attuatore.