

CRITERI APPROVATI DAL CONSIGLIO COMUNALE CON DELIBERAZIONE N° 15 DEL 25/02/2005

COMUNE DI BELLUNO

SETTORE TERRITORIO SERVIZIO EDILIZIA

**CRITERI E MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI IN ZONA
TERRITORIALE OMOGENEA "F", AI SENSI DELL'ART. 7 DELLE NORME
TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL P.R.G., DA PARTE DI SOGGETTI DIVERSI
DAL COMUNE E DAGLI ENTI ISTITUZIONALMENTE COMPETENTI.**

Il Sindaco
Ermanno De Col

L'Assessore all'Urbanistica
Livio Viel

Il Segretario Generale
Silvano Borgato

Il Dirigente
Flavio Burigo

Settore Territorio
Servizio Edilizia
Giuseppina Cannata

Criteria e modalità di attuazione degli interventi in Zona Territoriale Omogenea "F", ai sensi dell'art. 7 delle norme tecniche di attuazione del P.R.G., da parte di soggetti diversi dal Comune e dagli enti istituzionalmente competenti.

Art. 1 Oggetto

Le zone territoriali omogenee F individuate nelle tavole del Piano Regolatore Vigente rappresentano le zone destinate ad impianti ed attrezzature di interesse generale da reperire sul territorio comunale e dirette alla qualificazione del tessuto urbano e sociale della città e dei centri frazionali.

Il presente atto, in attuazione dell'art. 7 delle norme tecniche di attuazione del P.R.G., disciplina i criteri e le modalità per la realizzazione degli interventi nelle ZTO F da parte di soggetti diversi dal Comune e diversi dagli enti istituzionalmente competenti alla realizzazione delle diverse attrezzature previste nelle sopraindicate zone territoriali omogenee.

In particolare il presente atto disciplina i criteri e le modalità per la realizzazione degli interventi nelle ZTO F da parte di soggetti, anche privati, indicati al precedente comma, i quali intendano attuare a propria cura e spese le opere di interesse generale ammesse nelle stesse zone territoriali omogenee.

Il presente atto si ispira al principio di sussidiarietà sancito dall'art. 118 u.c. della Costituzione ed inteso come cooperazione tra il cittadino, singolo o associato, e l'Amministrazione Comunale al fine del perseguimento dell'interesse generale.

Art. 2 – Criteri e modalità di valutazione dell'ammissibilità ed opportunità dell'intervento

I soggetti indicati all'art. 1 del presente atto, di seguito indicati come soggetti attuatori, che intendano attuare opere di interesse generale nelle zone territoriali omogenee F devono realizzare tali opere a propria cura e spese.

Prima di richiedere il permesso di costruire per la realizzazione delle opere i soggetti attuatori devono presentare al Comune apposita domanda di valutazione dell'ammissibilità ed opportunità dell'intervento corredata da un progetto preliminare e da uno schema di convenzione, aventi i contenuti specificati negli articoli seguenti: l'approvazione della proposta da parte del Consiglio Comunale è condizione per la successiva proposizione dell'istanza di permesso di costruire.

L'ammissibilità e l'opportunità dell'attuazione dell'intervento da parte dei soggetti attuatori deve essere valutata dal Consiglio Comunale in funzione:

- della compatibilità del servizio realizzato rispetto alle finalità espresse dal PRG;
- dell'interesse pubblico e dell'ambito di influenza del servizio, che deve concretamente soddisfare le esigenze della comunità della zona o quanto meno del quartiere;
- del grado di utilizzazione che deve preferibilmente essere il più intenso possibile e che deve proporre un'offerta articolata di funzioni;
- delle aree, opere e servizi pubblici da cedere al Comune in proprietà o da vincolare ad uso pubblico.

Art. 3 – Contenuti del progetto preliminare

I soggetti attuatori che intendono realizzare servizi di interesse pubblico devono presentare al Comune un progetto preliminare dell'iniziativa composto dai seguenti elaborati:

1. attestazione della proprietà o disponibilità dell'area;
2. inquadramento urbanistico e catastale che comprende:
 - a. stralcio della planimetria del PRG;
 - b. stralcio della planimetria catastale con individuata la proprietà;

CRITERI APPROVATI DAL CONSIGLIO COMUNALE CON DELIBERAZIONE N° 15 DEL 25/02/2005

- c. planimetria della zona con rilievo in scala 1:2000 da rilievo fotoaereogrammetrico, con eventuale aggiornamento a cura del richiedente;
- d. rilievo in scala 1:500 esteso alle aree limitrofe;
3. schema planivolumetrico in scala 1:500 comprendente l'andamento altimetrico e planimetrico dopo la sistemazione delle aree scoperte, i raccordi stradali, le indicazioni delle distanze dai fabbricati esistenti e dai confini della proprietà, con i dati metrici dell'intervento
4. lo schema della viabilità che comprenda gli spazi a parcheggio e manovra dei veicoli;
5. le opere di urbanizzazione funzionalmente necessarie alla realizzazione dell'intervento quali percorsi pedonali, adeguamenti viabilistici, tratti di fognatura ed ogni altra opera necessaria;
6. il preventivo di massima dell'opera;
7. le indicazioni dei servizi di interesse pubblico che vengono proposti con specificate le relative superfici lorde di pavimento e le aree che vengono eventualmente cedute al Comune;
8. analisi a supporto e giustificazione delle destinazioni d'uso proposte, a sostegno della ammissibilità ed opportunità dell'intervento in base ai principi previsti dal precedente art. 2;
9. relazione sulla finalità dell'iniziativa e sulle caratteristiche progettuali e funzionali del progetto.

Art. 4 –Contenuti principali dello schema di convenzione attuativa dell'intervento

I soggetti attuatori che intendono realizzare servizi di interesse pubblico devono presentare al Comune uno schema di convenzione attuativa con i seguenti contenuti:

1. impegno a realizzare l'intervento a cura e spese del soggetto attuatore e specificazione dei servizi pubblici e dei servizi di interesse pubblico con quantità (volume, superficie utile e lorda di pavimento) e destinazioni d'uso specifiche e compatibili degli spazi, fermo restando, a carico del richiedente;
2. definizione di costi e/o conguagli che dovessero eventualmente rendersi necessari nel caso venga richiesta la realizzazione di una maggiore o diversa dotazione di servizi pubblici rispetto a quelli previsti dal richiedente;
3. definizione delle opere di urbanizzazione prescritte e funzionalmente necessarie ai servizi quali:
 - percorsi pedonali
 - verde e/o piazza
 - parcheggi pubblici od uso pubblico
 - eventuale adeguamento della viabilità
 - eventuale adeguamento dei servizi a rete
 - ogni altra opera necessaria
4. definizione delle modalità, dei termini e delle garanzie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione prescritte e funzionalmente necessarie ai servizi previste al precedente punto 3;
5. definizione delle modalità e delle garanzie per la gestione dei servizi di interesse pubblico che rimangono di proprietà del richiedente;
6. definizione delle responsabilità per inadempimenti relativi alla gestione del servizio di interesse pubblico nel caso di chiusura del servizio senza preventiva e motivata comunicazione e previsione degli atti che il Comune potrà adottare al fine di far riprendere il servizio (diffida a riaprire, subentro del Comune nella gestione diretta o indiretta del servizio);
7. previsione della costituzione gratuita per il Comune di un vincolo di destinazione all'uso del servizio pubblico di parte o di tutto l'immobile, da registrare e trascrivere nei registri immobiliari senza corrispettivo;

CRITERI APPROVATI DAL CONSIGLIO COMUNALE CON DELIBERAZIONE N° 15 DEL 25/02/2005

8. previsione del collaudo in corso d'opera dell'immobile e di tutte le opere di urbanizzazione previste nel progetto ed oggetto di convenzione a carico del soggetto attuatore e della facoltà da parte del Comune di vigilare sull'esecuzione dell'opera per assicurare la rispondenza al progetto;
9. definizione delle modalità per il trasferimento a terzi di una parte o di tutto l'immobile;
10. previsione di spese, imposte e tasse relative e conseguenti alla convenzione a carico del soggetto attuatore;
11. obbligo di trascrizione della convenzione sui registri immobiliari a carico del soggetto attuatore.

Art.5 – Esito della domanda di valutazione dell'ammissibilità ed opportunità dell'intervento

L'esito della domanda di valutazione dell'ammissibilità ed opportunità dell'intervento viene comunicato al soggetto attuatore.

Nel caso di approvazione della proposta di intervento da parte del Consiglio Comunale vengono trasmesse anche le seguenti indicazioni di base per la redazione del progetto edilizio e dello schema di convenzione da stipulare:

- ambito territoriale dell'intervento;
- spazi per servizi pubblici o di uso pubblico da porre a carico del soggetto attuatore;
- opere di urbanizzazione ulteriori o necessarie per un corretto utilizzo dell'opera;
- dotazioni di parcheggi ed eventuali altri standards urbanistici o edilizi;
- caratteristiche funzionali del complesso ritenute utili per garantire all'intervento il massimo livello di funzionalità e qualità urbana;
- bozza dello schema di convenzione attuativa dell'intervento.

Art.6 – Procedure per il rilascio del permesso di costruire.

A seguito della comunicazione di esito favorevole, il soggetto attuatore può presentare domanda di rilascio di permesso di costruire corredata da:

1. tutti gli elaborati prescritti dall'art. 11 del Regolamento Edilizio vigente;
2. computo metrico estimativo delle eventuali opere di urbanizzazioni (strade, parcheggi, verde ecc.);
3. computo metrico estimativo delle opere edilizie, distinguendo eventualmente quelle che vengono cedute al Comune;
4. descrizione dettagliata dei materiali e delle finiture riguardanti gli spazi coperti e scoperti che eventualmente vengano ceduti al Comune o vincolati ad uso pubblico;
5. schema di convenzione attuativa dell'intervento.

Il permesso di costruire viene rilasciato, nel rispetto della vigente normativa, a seguito di stipula della convenzione attuativa e di costituzione di idonea cauzione (mediante fideiussione bancaria o polizza assicurativa) di valore pari almeno a 70% dell'importo complessivo delle opere da cedere al Comune e/o vincolare all'uso pubblico, a garanzia del corretto e puntuale adempimento di tutti gli obblighi previsti nella stessa convenzione.

Art.7 – Norma finale e di rinvio

Il presente atto è esecutivo dal giorno della sua approvazione da parte del Consiglio Comunale.

Le disposizioni contenute nel presente atto si applicano anche alle istanze in corso di istruttoria o comunque pendenti alla data della sua approvazione: gli interventi oggetto di richiesta di permessi di costruire non ancora rilasciati, saranno oggetto di valutazione di ammissibilità ed opportunità da

CRITERI APPROVATI DAL CONSIGLIO COMUNALE CON DELIBERAZIONE N° 15 DEL 25/02/2005

parte del Consiglio Comunale, previa eventuale integrazione documentale, ai sensi degli artt. 3 e 4 del presente regolamento.

Per ogni altro aspetto non espressamente disciplinato dal presente atto si fa rinvio alle norme legislative e regolamentari vigenti.