

Regolamento esplicativo per la determinazione delle dotazioni di parcheggi pubblici e privati inerenti gli interventi edilizi ricadenti nell'ambito del Piano Particolareggiato delle Strutture Ricettive e definizione degli aspetti procedurali connessi.

Sommario

1. Oggetto del regolamento
2. Ambito di applicazione
3. Dotazioni minime per le aree a parcheggio pubblico e privato
4. Metodo di calcolo
5. Parametri di calcolo
6. Modalità di reperimento delle aree – Monetizzazione
7. Modalità di pagamento
8. Deroghe

1. Oggetto del regolamento

Il presente regolamento esplicita e disciplina gli aspetti tecnico-amministrativi e procedurali relativi alla determinazione, realizzazione e cessione delle dotazioni minime inderogabili di parcheggi pubblici e privati inerenti gli interventi edilizi nell'ambito del Piano Particolareggiato delle Strutture Ricettive.

2. Ambito di applicazione

Il presente regolamento si applica nei casi e per gli interventi normati dal Piano Particolareggiato delle Strutture Ricettive redatto ai sensi della L.r. n.33/'91 ed approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n.24 del 27/04/2004 e successive modificazioni ed integrazioni.

Sono esclusi dall'applicazione del suddetto regolamento tutti gli altri casi e/o interventi ricadenti nell'ambito delle zone omogenee A (Centro Storico) e B (di completamento), di cui al D.M. 02/04/1968 n. 1444, per i quali vige quanto stabilito con deliberazione di Consiglio Comunale n. 72 del 16/11/2006.

3. Dotazioni minime per le aree a parcheggio pubblico e privato

Le dotazioni minime inderogabili di aree da destinare a parcheggio pubblico e privato sono quelle definite dall'art.7) delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Particolareggiato delle Strutture Ricettive sopraindicato e di seguito riportate:

- parcheggi pubblici: $1\text{mq}/40\text{mc}$ di volumetria utile⁽¹⁾
- parcheggi privati: $1\text{mq}/10\text{mc}$ di volumetria utile

Tali parametri di carattere quantitativo obbligatorio devono essere verificati anche sulla base delle indicazioni riportate al successivo punto 5) del presente regolamento.

4. Metodo di calcolo

Le verifiche sulle dotazione minime inderogabili di aree da destinare a parcheggio pubblico e privato si applicano nei casi di:

- ampliamento delle superfici e/o volumi con destinazione alberghiera e/o turistico ricettiva extra-alberghiera⁽²⁾;

¹ Il parametro della volumetria utile è definito all'art.6) delle N.T.A. del Piano Particolareggiato delle strutture ricettive indicato al punto 2 del presente Regolamento e di seguito riportato:

e. volumetria utile: indica la volumetria dei vani avente altezza utile interna uguale o superiore a mt. 2,70 ad esclusione anche dei locali tecnici o dei corpi scale anche se avente altezza maggiore a mt. 2,50.

² Le destinazioni turistico ricettive extra-alberghiere sono quelle definite dalla L.r. 12/08/1994 n.31.

- cambio di destinazione urbanistica da alberghiera e/o turistico ricettiva extra-alberghiera a residenza (civile abitazione);
- cambio di destinazione d'uso da alberghiera a turistico ricettiva extra-alberghiera.

Il calcolo delle dotazioni minime inderogabili di aree da destinare a parcheggio sono verificate per i parcheggi pubblici, **sulle sole parti in ampliamento e/o soggette a cambio di destinazione urbanistica e/o d'uso**, mentre per i parcheggi privati, **sull'intero volume finale dell'edificio oggetto d'intervento**, derivante dalla somma del volume esistente e del volume in ampliamento.

Nel caso dei parcheggi pertinenziali privati, le verifiche saranno condotte secondo i criteri di seguito riportati in tabella:

La superficie dei parcheggi privati 1mq/10mc	non soddisfa E+A	Obbligo di soddisfacimento del rapporto $\frac{1mq}{10mc}$ sulla quota di A
	soddisfa E+A	Obbligo soddisfatto
	soddisfa parzialmente E+A	Obbligo di soddisfacimento del rapporto $\frac{1mq}{10mc}$ sulla quota mancante di E+A

dove:

E: volumetria esistente

A: volumetria in ampliamento

5. Parametri di calcolo

Nel reperimento delle aree da destinare a parcheggio privato, oltre alla verifica delle condizioni necessarie indicate al punto 3) del presente regolamento, è obbligatorio verificare le seguenti condizioni aggiuntive:

- a carattere **quantitativo**, deve essere dimostrata la funzionalità delle aree e la fruibilità degli stalli a parcheggio nel rapporto minimo di 1 posto macchina = 12,5 mq;
- a carattere **qualitativo**, deve essere risolta l'ubicazione delle aree in ambiti del lotto pertinenziale, nel rispetto obbligato dell'immagine e del decoro urbano della città: in particolare non sono ammesse soluzioni di parcheggio a raso in prossimità o in adiacenza ai percorsi pubblici e/o di uso pubblico pedonale, ovvero prospicienti le aree di ingresso e/o attrezzate all'aperto delle singole strutture ricettive.

Sono da privilegiare soluzioni a carattere interrato, le quali divengono obbligatorie in tutti i casi di nuovo intervento e/o ristrutturazione previa demolizione.

6. Modalità di reperimento delle aree – Monetizzazione

In generale le aree a parcheggio pubblico e/o privato vanno individuate all'interno del lotto di proprietà pertinenziale alla struttura edilizia oggetto di intervento.

Su tali aree è obbligatorio da parte del soggetto attuatore privato la stipula dell'atto pubblico di asservimento quale parcheggio pertinenziale alla struttura ed alla relativa destinazione urbanistica finale dell'intervento edilizio.

In particolare:

- le aree da asservire a parcheggio pubblico possono essere realizzate e cedute quali aree di standard, solo qualora espressamente ritenute dalla Amministrazione per la loro disposizione ed ubicazione, coerenti con l'effettivo interesse ed utilità pubblica. In alternativa é ammessa la possibilità della monetizzazione, secondo i parametri comunali economici vigenti, purché accettata dalla Amministrazione.
- le aree da asservire a parcheggio privato devono soddisfare i requisiti quantitativi e qualitativi indicati rispettivamente ai punti 3) e 5) dal presente regolamento. In alternativa é sempre ammessa la possibilità della monetizzazione, anche parziale della superficie non reperibile, secondo i parametri comunali economici vigenti **purché sia preventivamente dimostrata l'oggettiva impossibilità del loro reperimento all'interno del lotto di proprietà pertinenziale all'intervento** ³.

7. Modalità di pagamento

La monetizzazione delle dotazioni di parcheggi pubblici e/o privati non reperibili dovrà avvenire secondo le seguenti modalità di pagamento e/o garanzia:

- aree a parcheggio pubblico: pagamento dell'intero importo pari al 100% prima del ritiro del Permesso di costruire o di atto abilitativo equivalente. Non è consentita la possibilità di rateizzazione della somma dovuta, anche qualora garantita da polizza fidejussoria assicurativa, a copertura dell'importo da versare.
- aree a parcheggio privato: pagamento dell'intero importo pari al 100% prima del ritiro del Permesso di costruire o di atto abilitativo equivalente. E' consentita la possibilità di rateizzazione della somma dovuta secondo le seguenti modalità di pagamento e/o garanzia:

³ Integrazione intervenuta a seguito del parere ufficio legale n. 50/09 del 01/04/2009 (cfr. pag. 7 – punto 5)

- a) **30%** dell'intero importo, prima della data di rilascio del Permesso di costruire o di atto abilitativo equivalente;
- b) **70%** a saldo dell'intero importo, prima della richiesta di abitabilità e comunque entro il termine massimo di 36 mesi dalla data di rilascio del Permesso di costruire o di atto abilitativo equivalente.

Tale importo maggiorato del 25% quale penale per il mancato pagamento, ovvero in caso di ritardo del pagamento oltre i 60 gg. dalla data di scadenza, dovrà essere garantito tramite polizza fidejussoria assicurativa, esplicitando nelle clausole di risarcimento che: *“ il pagamento delle somme dovute in base alla presente polizza sarà effettuato dalla Società entro il termine massimo di 30 giorni dal ricevimento della richiesta scritta del Comune Garantito, restando inteso che, ai sensi dell'art. 1944 C.C., la Società non godrà del beneficio della preventiva escussione della Ditta Obbligata. Il pagamento avverrà dopo un semplice avviso alla Ditta Obbligata senza bisogno di preventivo consenso da parte di quest'ultima, che nulla potrà eccepire alla Società in merito al pagamento stesso ”.*

8. Deroghe

Le aree adibite a parcheggio privato a carattere pertinenziale, sono individuate all'interno del lotto di proprietà, ad esclusivo servizio della struttura edilizia oggetto di intervento e della relativa destinazione urbanistica.

Tali aree possono essere altresì localizzate anche esternamente al perimetro del lotto pertinenziale all'intervento, ovvero reperiti parcheggi (posti macchina/autorimesse) su altri manufatti edilizi, purché compresi all'interno del territorio comunale, **ad esclusione delle zone E (agricole), delle zone C (espansione) e delle zone inedificabili sottoposte a vincoli di tutela integrale imposti dal P.P.A.R.** ⁴.

Tali aree e/o parcheggi devono essere immediatamente utilizzabili e funzionali all'uso ed infine permanentemente asserviti tramite atto pubblico di vincolo, alla funzione di parcheggio privato pertinenziale collegato esclusivamente alla struttura edilizia di riferimento (bene immobile oggetto del Permesso di costruire), **nei seguenti casi:**

- ampliamento delle superfici e/o volumi con destinazione alberghiera e/o turistico ricettiva extra-alberghiera;
- cambio di destinazione d'uso da alberghiera a turistico ricettiva extra-alberghiera,

⁴ Integrazione intervenuta a seguito del parere ufficio legale n. 50/09 del 01/04/2009 (cfr. pag. 6 – punto 3)

e con **le seguenti limitazioni e/o specificazioni:**

- a) il soddisfacimento della dotazione di parcheggi privati esterni al lotto pertinenziale di riferimento, su aree e/o manufatti di proprietà privata, non può essere inferiore a n. 9 posti macchina, ovvero ad una superficie ad essi equivalenti, pari ad 1 posto macchina = 25 mq;
- b) il soddisfacimento della dotazione di parcheggi privati esterni al lotto pertinenziale di riferimento, su aree e/o manufatti di proprietà pubblica, di partecipazione pubblica e/o di altre forme giuridiche equivalenti, non può essere inferiore a n. 6 posti macchina, ovvero ad una superficie ad essi equivalenti, pari ad 1 posto macchina = 25 mq;
- c) nel caso della necessità di soddisfacimento di una dotazione inferiore è comunque obbligatorio il raggiungimento dei parametri quantitativi dei precedenti punti a) e b);
- d) il soddisfacimento della dotazione di parcheggi privati esterno al lotto pertinenziale di riferimento, non può essere localizzato e frazionato su più unità/aree esterne, tranne che per la quota residua non verificata al proprio interno, oppure per gruppi di posti macchina e/o aree equivalenti superiori ai parametri quantitativi indicati ai precedenti punti a) e b).

Tale deroga è sempre esclusa, quale possibilità di reperimento di aree e/o parcheggi privati esternamente al lotto pertinenziale dell'intervento, nel caso di:

- cambio di destinazione urbanistica da alberghiera e/o turistico ricettiva extra-alberghiera a residenza (civile abitazione) e/o terziario (commerciale e/o direzionale).

Non sono ammesse in alternativa al reperimento diretto (all'interno del lotto pertinenziale) e/o indiretto (all'esterno del lotto pertinenziale), ovvero della loro monetizzazione, polizze fidejussorie assicurative o similari, a garanzia del soddisfacimento futuro (e pertanto non immediato) delle aree a parcheggio pubblico e/o privato.

Sono esclusivamente ammessi a garanzia del soddisfacimento sopraindicato gli atti preliminari di compravendita dei beni immobili, purché opportunamente registrati e **trascritti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari** ⁵ con la clausola (*aree e/o parcheggi privati pertinenziali all'immobile individuato catastalmente al F. n. _____ di Gabicce Mare - mapp. n. _____ in ottemperanza della delibera di C.C. n. _____ del _____*) e garantiti tramite polizza fidejussoria assicurativa per l'intero importo,

⁵ Integrazione intervenuta a seguito del parere ufficio legale n. 50/09 del 01/04/2009 (cfr. pag. 7 – punto 4)

maggiorato del 25% quale penale per la mancata formalizzazione dell'atto di compravendita prima della richiesta di abitabilità e comunque entro il termine massimo di 36 mesi dalla data di rilascio del Permesso di costruire o di atto abilitativo equivalente, relativo alla struttura ricettiva di riferimento.