

REGOLAMENTO PER LA DETERMINAZIONE E QUANTIFICAZIONE DELLE DOTAZIONI DI PARCHEGGIO PRIVATO NEGLI INTERVENTI EDILIZI DI NUOVA EDIFICAZIONE E DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE, ALL'INTERNO DELLE AREE OMOGENEE DI COMPLETAMENTO URBANIZZATE ED EDIFICATE INDIVIDUATE DAL PIANO REGOLATORE GENERALE DI GABICCE MARE.

Sommario

1. Oggetto
2. Finalità
3. Ambito di applicazione
4. Dotazione minima posti auto e/o superfici destinate a parcheggio privato
5. Definizioni e modalità di calcolo
6. Reperimento delle aree
7. Monetizzazione
8. Disposizioni finali

1. Oggetto

Il presente regolamento esplicita e disciplina gli aspetti tecnico-amministrativi e procedurali relativi alla determinazione e quantificazione delle dotazioni minime inderogabili di parcheggi privati da reperire negli interventi edilizi diretti di nuova edificazione e di trasformazione e/o recupero del patrimonio edilizio esistente.

2. Finalità

Il presente regolamento ha lo scopo, nei casi non disciplinati per Legge e/o da altri strumenti urbanistici e/o regolamenti edilizi, di disciplinare il rapporto tra la trasformazione del patrimonio edilizio esistente, compresa la nuova edificazione ed il necessario soddisfacimento e/o reperimento della dotazione minima di parcheggio privato.

3. Ambito di applicazione

Il presente regolamento si applica esclusivamente nelle zone B di completamento, come descritte nell'art.45 delle N.T.A. del P.R.G. comunale. Sono considerate zone B di completamento tutte le zone parzialmente e/o totalmente edificate ai sensi di quanto indicato all'art.2 del D.M. 1444/'68: rientrano tra queste anche quelle parti del territorio comunale urbanizzato ed edificato soggetto dal P.R.G. a pianificazione attuativa preventiva (*Zone di notevole rilevanza urbana _ PERIMETRAZIONI, Zone di recupero urbano _ ZR*), le cui previsioni edificatorie e gli adempimenti convenzionali siano regolarmente determinati e conclusi.

Non rientrano nel presente regolamento gli interventi edilizi su manufatti ricompresi e disciplinati da specifica pianificazione di carattere generale e/o attuativa di dettaglio (*a titolo esemplificativo art.55 N.T.A. del P.R.G., Piano delle Strutture Ricettive*) per i quali trova applicazione la normativa di riferimento.

Non rientrano inoltre nel presente regolamento tutte le aree del territorio comunale comprese all'interno e disciplinate dal Piano del Parco Naturale del Monte San Bartolo.

4. Dotazione minima posti auto e/o superfici destinate a parcheggio privato

Il presente regolamento stabilisce in relazione alle finalità che si propone e più in generale alla definizione di "*carico urbanistico*", le fattispecie di intervento edilizio relative alla trasformazione e/o recupero del patrimonio esistente, compresa la nuova edificazione, per le quali è necessario ed obbligatorio reperire le dotazioni adeguate di parcheggio privato espresse in termini di superfici e/o di posti macchina.

Tabella delle dotazioni minime di parcheggi privati da reperire negli interventi edilizi diretti	
Tipologia di intervento	Dotazione
1) Nuova costruzione	1 mq/ 10 mc di SUL
2) Ampliamento SUL > 20%	1 mq/ 10 mc su ampliamento di SUL > 20%
3) Sopraelevazione, con ampliamento SUL > 20%	1 mq/ 10 mc su ampliamento di SUL > 20%
4) Frazionamento unità immobiliari	1 posto auto per ogni nuova u.i. aggiuntiva

→ Nelle trasformazioni edilizie che determinano tipologie di intervento complementari tra loro (*a titolo esemplificativo intervento di frazionamento con ampliamento*), la dotazione dei parcheggi deve essere sempre verificata complessivamente, rispetto alla dotazione corrispondente ad ogni singola tipologia di intervento.

→ Nel caso indicati ai punti 2 e 3 della sopraindicata tabella, ossia gli ampliamenti e o sopraelevazioni di SUL > del 20%, la verifica delle dotazioni di parcheggio privato è stabilita sulla quota eccedente il 20% dell'ampliamento.

→ Il mutamento delle destinazioni d'uso all'interno delle zone territoriali B, già urbanizzate, edificate e dotate degli standard territoriali, tra residenza e gli altri usi urbani compatibili con la residenza, non determina l'obbligo di reperimento di standard a parcheggio privato, aggiuntivo rispetto a quello esistente.

5. Definizioni e modalità di calcolo

Le definizioni dei parametri di **S.U.L.** (superficie utile lorda) e **V.** (volume) fanno riferimento, per quanto non diversamente esplicitato dal presente regolamento, alla definizione contenuta nel R.E.C. (Regolamento Edilizio Comunale).

Per **carico urbanistico** di un insediamento, si intende il complesso delle esigenze urbanistiche che questo provoca in relazione alle dotazioni territoriali e/o in ordine alla dotazione di parcheggi. Causano incremento del carico urbanistico, l'aumento delle superfici utili degli edifici e delle unità immobiliari.

6. Reperimento delle aree

Le aree da destinare a posti auto privati come sopra descritte, vanno individuate esclusivamente nell'area pertinenziale dell'immobile oggetto d'intervento.

Nel reperimento delle aree da destinare a parcheggio privato è obbligatorio verificare entrambe 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 di particolare interesse e/o valore turistico, ubicati in particolare all'interno della città contraddistinta dalla attività ricettiva ed alberghiera.

Il reperimento diretto di autorimesse e/o posti macchina/ da adibire a parcheggio privato possono essere altresì localizzate esternamente al perimetro del lotto pertinenziale dell'immobile oggetto d'intervento, purché ciò avvenga esclusivamente su aree e/o manufatti di proprietà pubblica, di partecipazione pubblica e/o di altre forme giuridiche equivalenti, incluse all'interno del territorio comunale.

Sono ammessi a garanzia del soddisfacimento sopraindicato gli atti preliminari di

compravendita dei beni immobili esterni all'area pertinenziale di riferimento, indicati al precedente art.6, purché opportunamente registrati e trascritti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari con la clausola: "Aree e/o parcheggi privati pertinenti all'immobile individuato catastalmente al foglio n. _____ di Gabicce Mare - mapp. n. _____ in ottemperanza della delibera di C.C. n. _____ del _____".

7. Monetizzazione

In caso di dimostrata impossibilità al reperimento diretto nell'area pertinenziale dell'immobile oggetto d'intervento e/o qualora non possano essere soddisfatte le condizioni aggiuntive di cui all'art.6 precedente è sempre ammesso ricorrere in alternativa all'istituto della monetizzazione.

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

a) pagamento dell'intero importo pari al 100% prima del ritiro del titolo abilitativo di ordine edilizio;

b) rateizzazione della **somma** dovuta secondo le seguenti modalità di pagamento e/o garanzia:

- **30%** dell'intero importo, prima della data di rilascio del titolo abilitativo di ordine edilizio;
- **70%** dell'intero importo, a saldo, prima della comunicazione di fine lavori e comunque entro il termine massimo di 36 mesi dalla data di inizio dei lavori.

Tale **somma**, maggiorata del 25% (quale clausola penale per inadempimento degli obblighi), **dovrà essere garantita tramite polizza fidejussoria assicurativa o fidejussione bancaria**, esplicitando nelle clausole di risarcimento: " *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*".

c) pagamento intero della **somma** dovuta prima della comunicazione di fine lavori e comunque entro il termine massimo di 36 mesi dalla data di inizio dei lavori.

Tale **somma**, maggiorata del 25% (quale clausola penale per inadempimento degli obblighi), **dovrà essere garantita tramite polizza fidejussoria assicurativa o fidejussione bancaria**, esplicitando nelle clausole di risarcimento: " *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*".

• N.B. La garanzia fidejussoria dovrà riportare per iscritto la seguente clausola "L'efficacia della garanzia decorre dalla sua data di stipula e rimarrà operante sino al momento della liberazione del Contraente da parte dell'Amministrazione comunale, da rendersi mediante dichiarazione scritta da comunicarsi alla società Garante ed al Contraente, previa apposita determinazione amministrativa.

Il mancato pagamento del premio/commissione non può essere opposto all'Amministrazione garantita".

8. Disposizioni finali

Per tutti i casi non ricompresi nel presente regolamento e con specifico riferimento alla verifica della dotazione dei parcheggi privati, valgono le disposizioni degli strumenti urbanistici generali e/o attuativi, del Regolamento Edilizio e di ogni altra normativa di Legge e/o regolamentare.