

COMUNE DI CAMERI
PIANO REGOLATORE GENERALE

AREE DI RICOMPOSIZIONE URBANA / AMBITI DI TRASFORMAZIONE

REGOLAMENTO PER LA MONETIZZAZIONE DEI DIRITTI EDIFICATORI DERIVANTI DA SUPERFICI OGGETTO DI CESSIONE DI AREE DESTINATE AD USI PUBBLICI (RETE STRADALE E AREE A PARCHEGGIO), DA CONTRIBUTO RELATIVO A ONERI DI URBANIZZAZIONE, DA SUPERFICI CLASSIFICATE QUALI AREE A VERDE DI INSERIMENTO PAESAGGISTICO E AREE RESIDUE (ALL'INTERNO DELL'AMBITO DI ATTUAZIONE) - aggiornamento maggio 2016

1. Il presente regolamento è predisposto in applicazione dell'art. 16 – Area di ricomposizione urbana – commi 5 e 6 delle N.U.E.A. del P.R.G.
2. I diritti edificatori che possono essere trasferiti sull'area di concentrazione dell'edificato, provengono dall'applicazione dell'indice di utilizzazione territoriale (0,15 mq. Sul / mq. St) alle superfici comprese nel perimetro dell'ambito di attuazione definite quali:
 - aree da cedere per usi pubblici;
 - “aree a verde di inserimento paesaggistico” e “aree residue”.
3. Le modalità per ottenere titolo all'acquisizione dei diritti edificatori sono:
 - a) il trasferimento al Comune di Cameri (cessione in proprietà) e la realizzazione diretta delle aree standard corrispondenti alla superficie minima necessaria per soddisfare lo standard previsto dall'art. 16 comma 5 delle N.U.E.A. per i parcheggi (pari a minimo 2,5 m² di parcheggio pubblico o di uso pubblico ogni 30 m² di Sul o frazione);
 - b) il trasferimento al Comune di Cameri (cessione in proprietà) della quota parte di superficie destinata alla rete stradale (finalizzata anche alla collocazione delle relative infrastrutture a rete) prevista a servizio dell'ambito di attuazione;
 - c) il versamento al Comune di Cameri, a titolo di perequazione, dell'importo corrispondente al valore di area edificabile residenziale, riferito alle superfici individuate nell'ambito di attuazione come “aree a verde di inserimento paesaggistico” e “aree residue”; il valore delle aree edificabili è determinato annualmente con deliberazione della Giunta Comunale, con riferimento al mercato immobiliare locale.
4. La definizione delle superfici, come sopra diversamente nominate , oggetto del trasferimento dei diritti edificatori, secondo le modalità illustrate al precedente punto 3, avviene sulla base della proposta di ambito di attuazione presentata dagli aventi titolo e approvata dall'Amministrazione Comunale.

5. L'ottenimento dei titoli abilitativi all'esecuzione degli interventi previsti per ciascun ambito di attuazione è subordinato alla sottoscrizione di un'apposita convenzione (titolo abilitativo convenzionato) sulla base di uno schema-tipo approvato dalla Giunta Comunale.
6. I proventi della monetizzazione dei diritti edificatori sono utilizzati dal Comune di Cameri prioritariamente per la realizzazione, la valorizzazione e la manutenzione del proprio patrimonio immobiliare e infrastrutturale e, in via subordinata, per esigenze di espletamento delle proprie funzioni nell'interesse pubblico. Il versamento dei proventi della monetizzazione, a discrezione del Comune di Cameri, può essere sostituito dall'esecuzione diretta di interventi previsti da un apposito programma comunale predisposto per la realizzazione, valorizzazione e manutenzione del patrimonio pubblico. Il valore degli interventi eseguiti direttamente deve risultare pari o superiore all'importo calcolato per la monetizzazione dovuta, definito sulla base di un computo analitico verificato dagli uffici comunali.
7. Il versamento del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione e al costo di costruzione può ugualmente essere oggetto di sostituzione con la realizzazione diretta di interventi, come indicato al precedente punto 6. La determinazione del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione primaria è effettuata con calcolo analitico, mentre per le urbanizzazioni secondarie avviene con metodo parametrico attraverso lo specifico regolamento comunale vigente.
8. Il Comune di Cameri può provvedere all'acquisizione delle aree destinate a standard di parcheggio e viabilità anche tramite procedura espropriativa diretta. Le aree acquisite con procedura espropriativa detengono diritti edificatori generati dall'applicazione del parametro 0,15 mq. Sul / mq. St. Il Comune di Cameri può cedere i diritti edificatori acquisiti a soggetti esecutori di interventi previsti dal P.R.G. negli ambiti di attuazione, dietro versamento dell'importo corrispondente al valore di area edificabile, incrementato dei costi sostenuti per la procedura espropriativa.
9. La procedura di formazione e approvazione degli interventi attraverso gli ambiti di attuazione prevede:
 - presentazione al Comune di proposta di ambito di attuazione da parte dei soggetti aventi titolo
 - valutazione da parte dell'Amministrazione e accoglimento della proposta con atto di indirizzo della Giunta Comunale
 - determinazione delle funzioni e delle caratteristiche dimensionali delle superfici incluse nell'ambito di attuazione e calcolo dei valori relativi al trasferimento dei diritti edificatori (con eventuale individuazione di interventi diretti in alternativa alla monetizzazione)
 - sottoscrizione di convenzione e rilascio del titolo abilitativo.
10. E' diritto in ogni caso del Comune di Cameri di accettare o di rifiutare le proposte di ambito di attuazione formulate da soggetti titolari degli interventi; l'accettazione o il rifiuto sono determinati sulla base della coerenza con gli obiettivi di piano, della

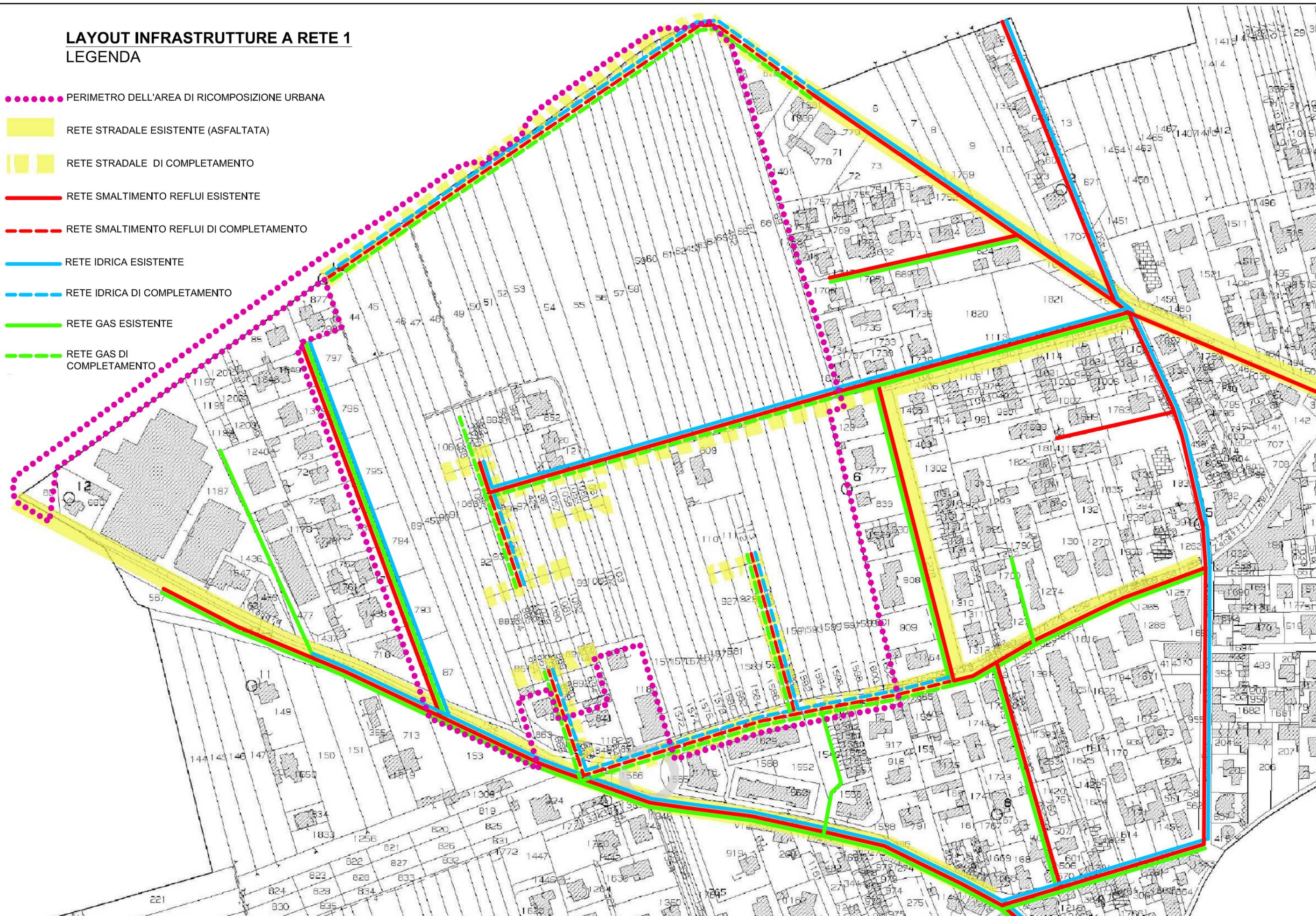
compatibilità con i layout allegati al regolamento, della considerazione dell'effettivo conseguimento dell'interesse pubblico e della salvaguardia dei diritti degli aventi titolo sulle aree contigue all'ambito proposto.

11. I contenuti del presente regolamento si applicano successivamente alla data di sua approvazione e non possono avere efficacia retroattiva relativamente a cessioni o “monetizzazioni” precedentemente attivate. Il Comune di Cameri può decidere l'utilizzazione dei contenuti e/o dei principi del presente regolamento per altri casi di “monetizzazione” generati dalle N.U.E.A. del PRG in base al principio dell'assimilazione.

LAYOUT INFRASTRUTTURE A RETE 1

LEGENDA

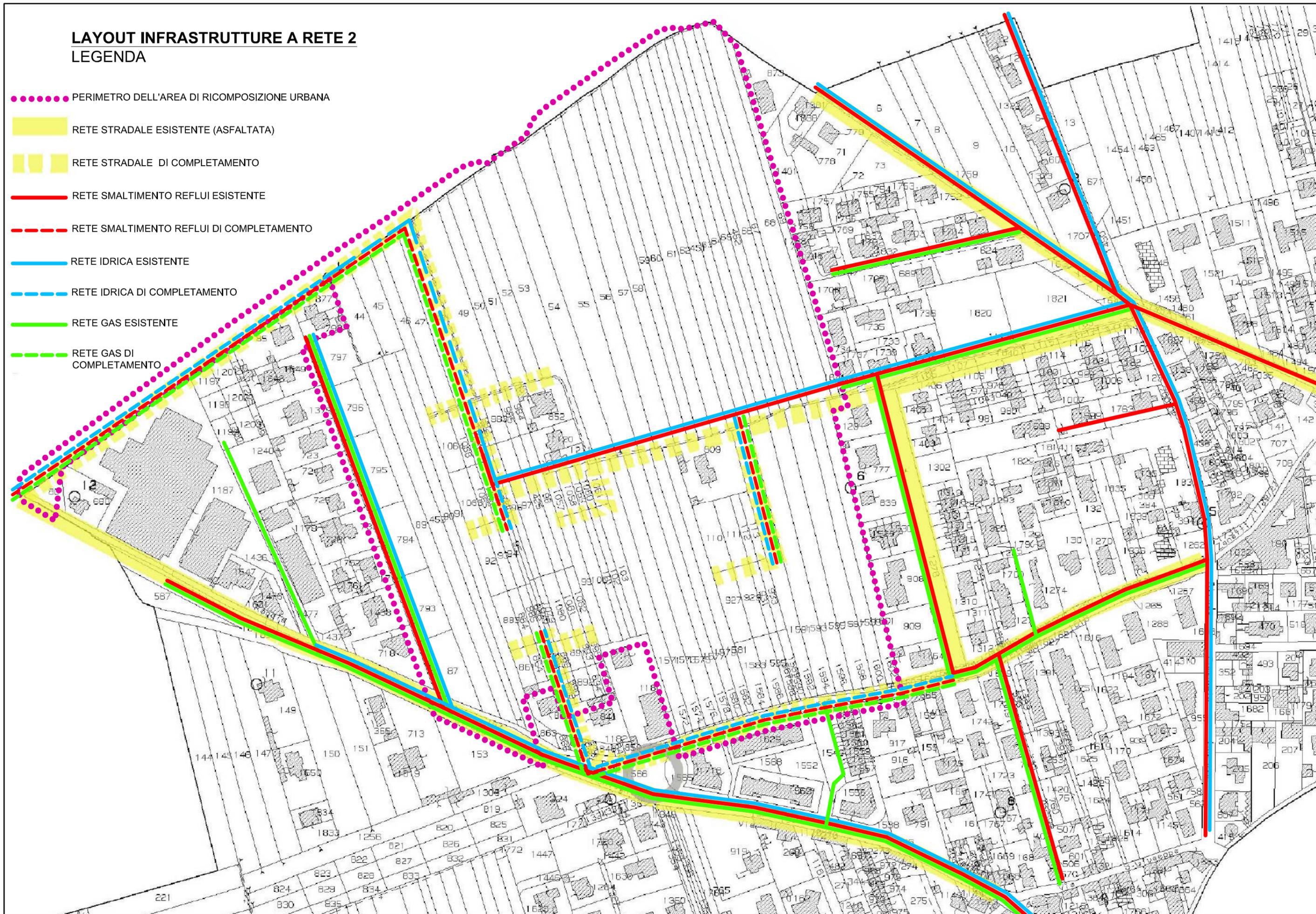
- PERIMETRO DELL'AREA DI RICOMPOSIZIONE URBANA
- ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ RETE STRADALE ESISTENTE (ASFALTATA)
- ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ RETE STRADALE DI COMPLETAMENTO
- — — — — RETE SMALTIMENTO REFLUI ESISTENTE
- - - - - RETE SMALTIMENTO REFLUI DI COMPLETAMENTO
- — — — — RETE IDRICA ESISTENTE
- - - - - RETE IDRICA DI COMPLETAMENTO
- — — — — RETE GAS ESISTENTE
- - - - - RETE GAS DI COMPLETAMENTO



LAYOUT INFRASTRUTTURE A RETE 2

LEGENDA

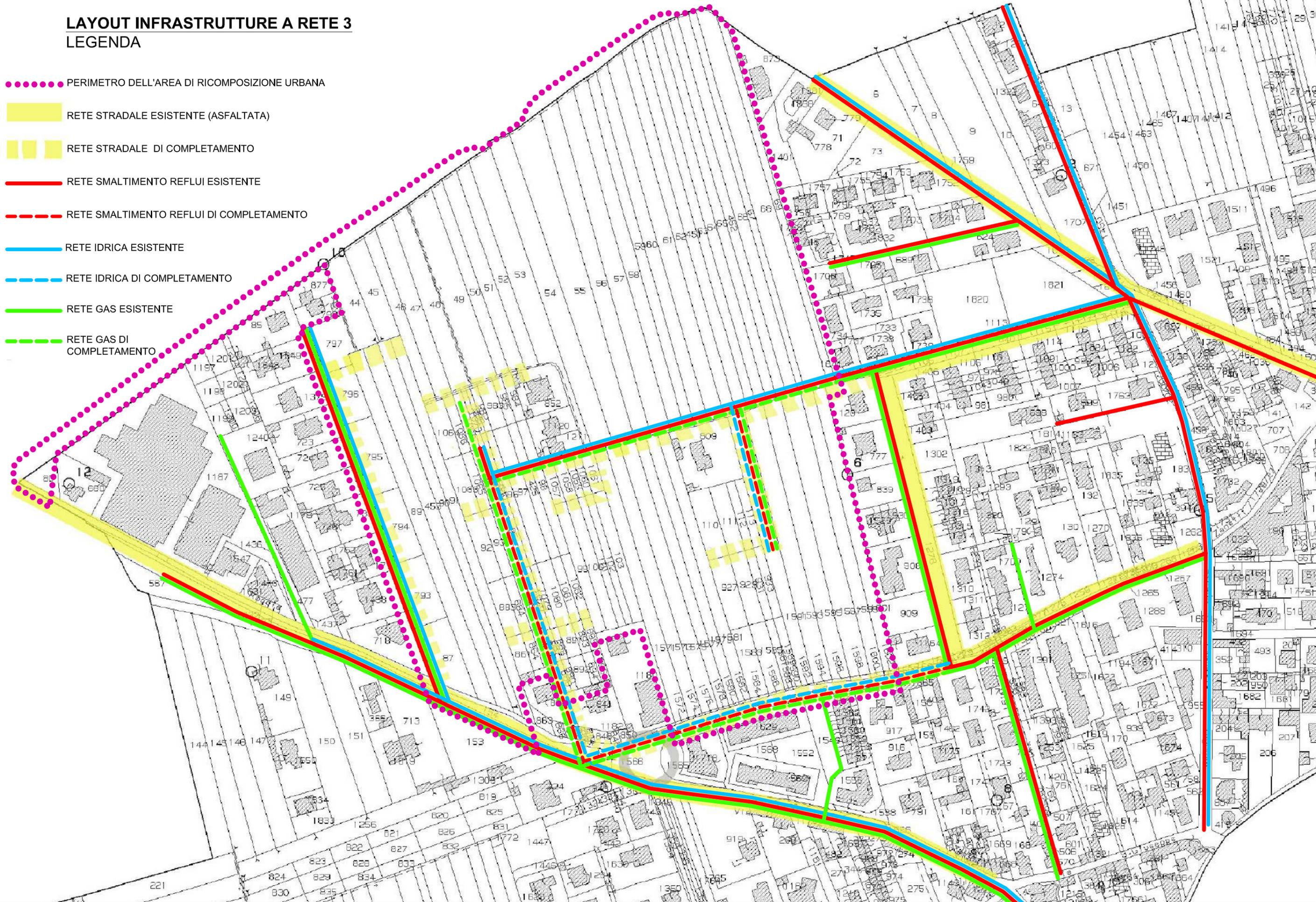
- PERIMETRO DELL'AREA DI RICOMPOSIZIONE URBANA
- RETE STRADALE ESISTENTE (ASFALTATA)
- ▨ RETE STRADALE DI COMPLETAMENTO
- RETE SMALTIMENTO REFLUI ESISTENTE
- - - RETE SMALTIMENTO REFLUI DI COMPLETAMENTO
- RETE IDRICA ESISTENTE
- - - RETE IDRICA DI COMPLETAMENTO
- RETE GAS ESISTENTE
- - - RETE GAS DI COMPLETAMENTO



LAYOUT INFRASTRUTTURE A RETE 3

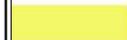
LEGENDA

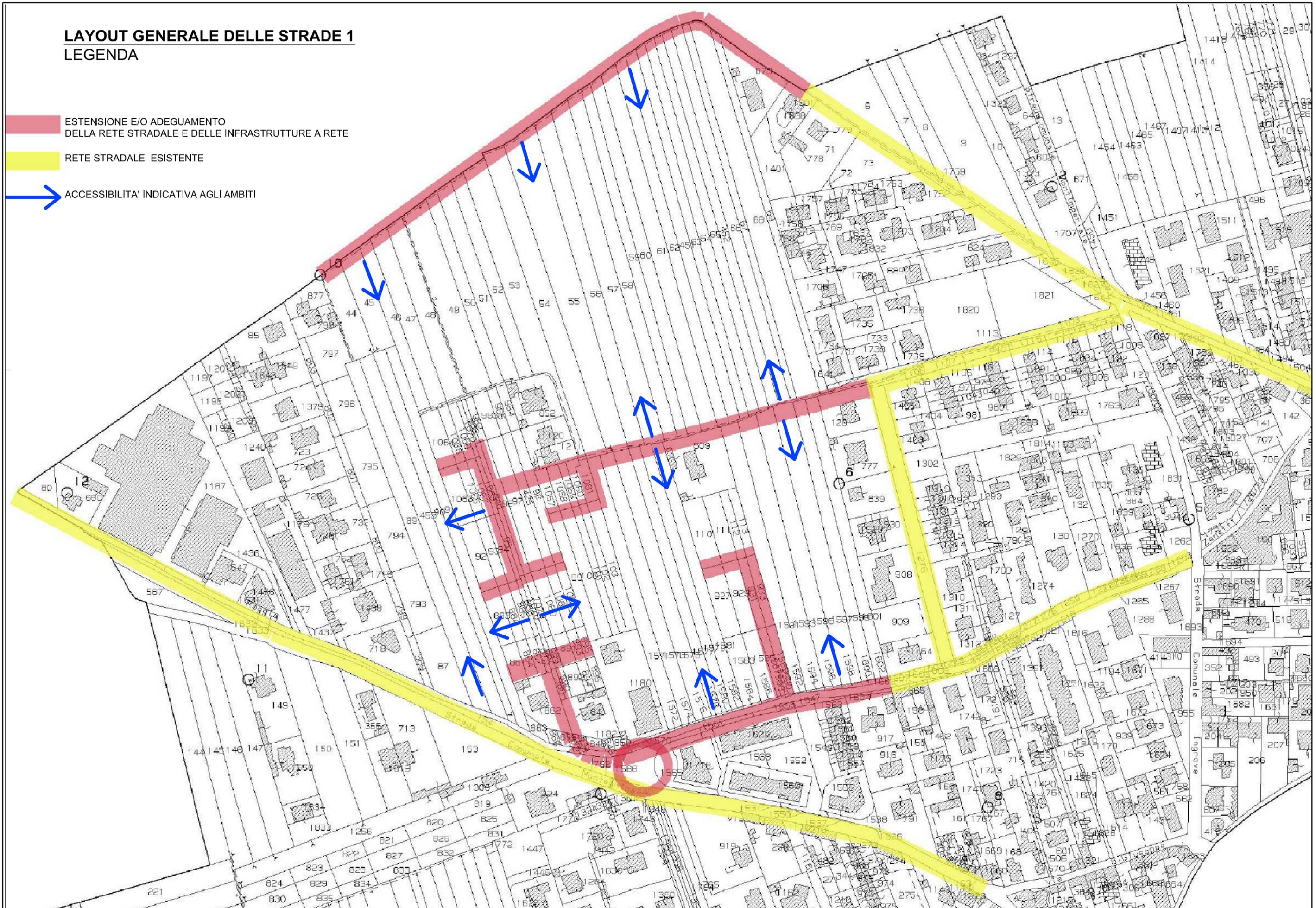
- PERIMETRO DELL'AREA DI RICOMPOSIZIONE URBANA
- RETE STRADALE ESISTENTE (ASFALTATA)
- ▨ RETE STRADALE DI COMPLETAMENTO
- RETE SMALTIMENTO REFLUI ESISTENTE
- - - RETE SMALTIMENTO REFLUI DI COMPLETAMENTO
- RETE IDRICA ESISTENTE
- - - RETE IDRICA DI COMPLETAMENTO
- RETE GAS ESISTENTE
- - - RETE GAS DI COMPLETAMENTO



LAYOUT GENERALE DELLE STRADE 1

LEGENDA

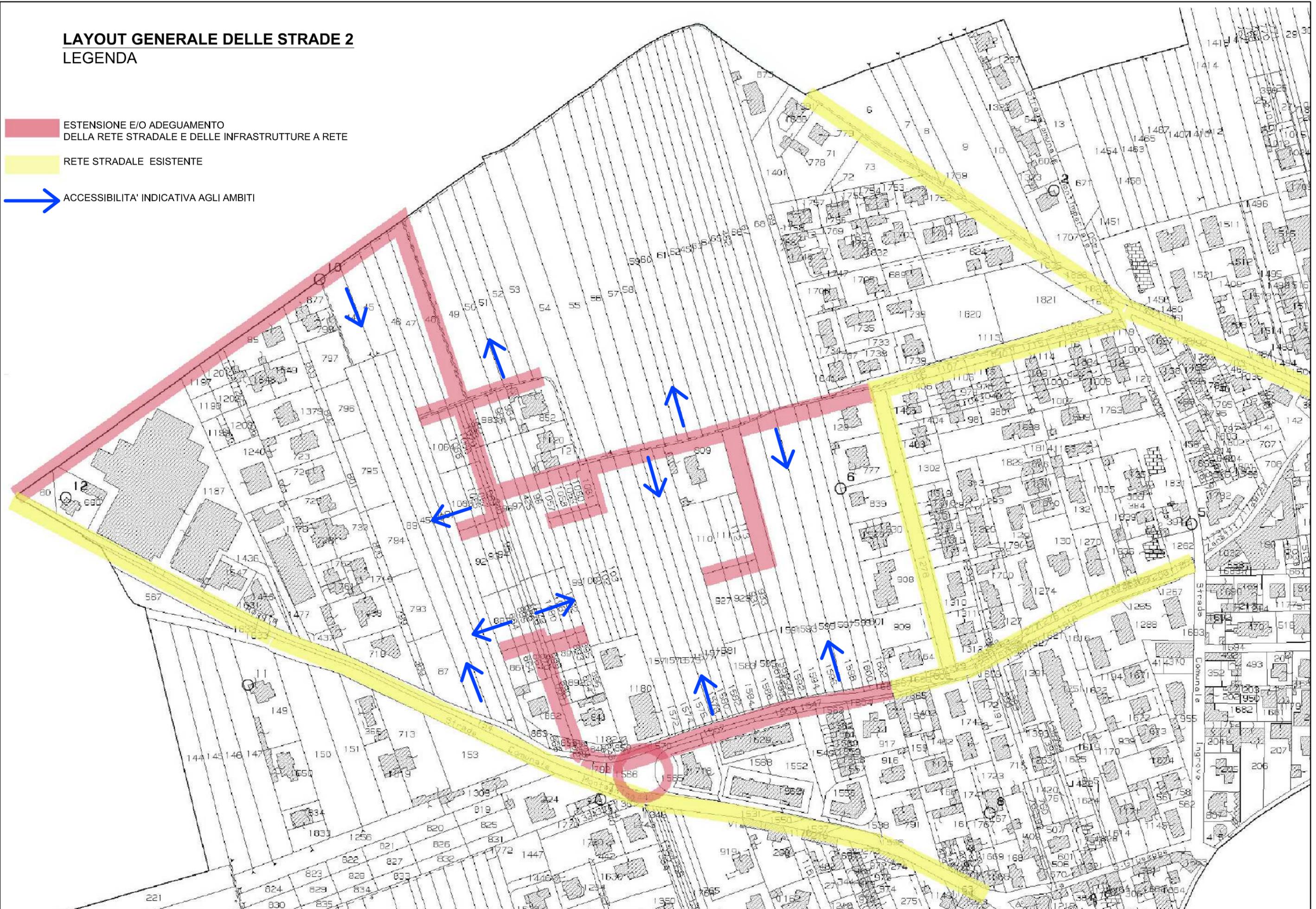
-  ESTENSIONE E/O ADEGUAMENTO DELLA RETE STRADALE E DELLE INFRASTRUTTURE A RETE
-  RETE STRADALE ESISTENTE
-  ACCESSIBILITA' INDICATIVA AGLI AMBITI



LAYOUT GENERALE DELLE STRADE 2

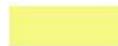
LEGENDA

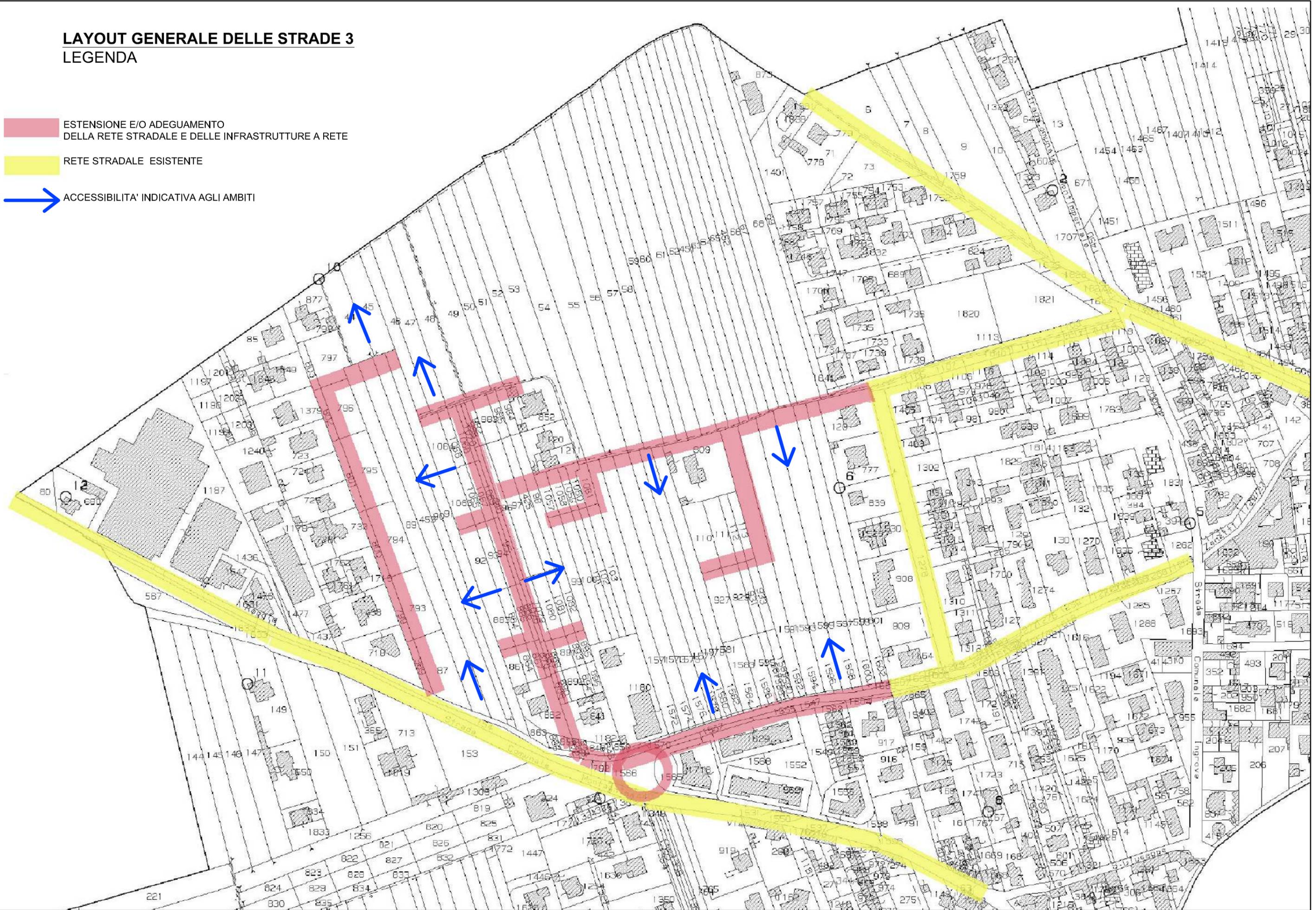
-  ESTENSIONE E/O ADEGUAMENTO DELLA RETE STRADALE E DELLE INFRASTRUTTURE A RETE
-  RETE STRADALE ESISTENTE
-  ACCESSIBILITA' INDICATIVA AGLI AMBITI



LAYOUT GENERALE DELLE STRADE 3

LEGENDA

-  ESTENSIONE E/O ADEGUAMENTO DELLA RETE STRADALE E DELLE INFRASTRUTTURE A RETE
-  RETE STRADALE ESISTENTE
-  ACCESSIBILITA' INDICATIVA AGLI AMBITI



LAYOUT GENERALE DELLE STRADE SINTESI

LEGENDA

-  ESTENSIONE E/O ADEGUAMENTO DELLA RETE STRADALE E DELLE INFRASTRUTTURE A RETE
-  RETE STRADALE ESISTENTE
-  ACCESSIBILITA' INDICATIVA AGLI AMBITI

