



COMUNE DI CALCINAIA
Provincia di Pisa

Aggiornamento criteri per la monetizzazione degli standards urbanistici e edilizi in attuazione delle NTA della Pianificazione Urbanistica e dell'art. 25 del Regolamento Edilizio Unificato. Approvazione.

CRITERI PER LA MONETIZZAZIONE DEGLI STANDARDS URBANISTICI E EDILIZI IN ATTUAZIONE DELLE N.T.A. DELLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA E ART. 25 DEL REGOLAMENTO EDILIZIO UNIFICATO

ART. 1 OGGETTO

Con i seguenti criteri si disciplinano le procedure e le regole a cui attenersi per attivare la monetizzazione nei casi di impossibilità di reperimento delle aree da destinarsi a parcheggio pertinenziale o a standards urbanistici dovuti a seguito di interventi edilizi.

L'istituto della monetizzazione è disciplinato all'interno delle N.T.A. della Pianificazione Urbanistica vigente e all'interno del Regolamento Edilizio Unificato vigente. Si sottolinea che l'autorizzazione alla monetizzazione non è automatico e rimane una facoltà dell'Amministrazione Comunale.

La monetizzazione costituisce procedura eccezionale, su istanza del richiedente, da attuarsi solo in caso di dimostrata impossibilità di reperire la quantità minima di aree da destinarsi ai predetti standard di cui al punto precedente, accertata dagli Uffici Comunali. Tale procedura può anche essere richiesta dall'Amministrazione nel caso in cui le aree in cessione non risultino idonee con particolare riferimento ai fabbisogni funzionali e/o manutentivi delle aree stesse.

La proposta di monetizzazione deve essere presentata dai richiedenti il titolo abilitativo, nei tempi previsti dall'iter amministrativo di approvazione del titolo stesso e riguarda esclusivamente gli standard afferenti la pratica edilizia in esame.

ART. 2 MONETIZZAZIONE STANDARD URBANISTICI

1. La monetizzazione degli standards urbanistici è ammessa all'interno degli ambiti degli insediamenti esistenti soggetti al recupero disciplinati da Scheda Norma o PDC Convenzionato, come previsto dalle N.T.A. della Pianificazione Urbanistica e che sono subordinati alla verifica degli standards urbanistici stabiliti dal D.M. 1444/68, che comportano un incremento di carico urbanistico.

La monetizzazione dello standard urbanistico è ammessa quando si ravvisi almeno una delle seguenti condizioni:

- a) sia dimostrata l'oggettiva impossibilità di reperimento degli standard o per mancata disponibilità di aree idonee o per ragioni di rispetto ambientale e di salvaguardia delle caratteristiche, delle funzioni e della conformazione dell'area stessa;
- b) non sussista alcun interesse pubblico all'acquisizione delle aree a causa della loro marginalità ed estensione che rendano inopportuna l'integrazione con i servizi esistenti e le aree pubbliche al contorno;
- c) per interventi che prevedono una superficie a standard inferiore a 50 mq: quantità irrilevante per l'efficacia dello standard urbanistico.

In caso di accertato interesse pubblico, il Comune può richiedere la cessione di aree equivalenti a quelle dovute per standard definendo per le stesse anche un'unica destinazione (o a parcheggi o a verde, ecc), in tal caso non è ammessa la monetizzazione.

Rimane facoltà dell'Amministrazione valutare l'eventuale monetizzazione dello standard urbanistico, anche in base alla particolare conformazione dell'area da acquisire nel caso non garantisca un disegno organico, una completa funzionalità e una economica manutenzione.

La monetizzazione è ammessa anche in forma parziale, purché le aree non monetizzate abbiano autonomia funzionale.

La superficie delle aree monetizzate non concorre alla determinazione della capacità edificatoria del lotto o del comparto di intervento.

CASI PARTICOLARI

Nelle Zone “E” all’interno del patrimonio edilizio esistente del territorio rurale, nelle aree trasformabili mediante scheda norma, lo standard è dovuto e rimane facoltà dell’Amministrazione valutarne l’eventuale monetizzazione, anche in base alla particolare conformazione dell’area da acquisire nel caso non garantisca un disegno organico, una completa funzionalità e una economica manutenzione.

Resta invece obbligatorio garantire la superficie a parcheggio pertinenziale ai sensi della Legge n.122/89, che non sarà monetizzabile.

ART. 4 MONETIZZAZIONE PARCHEGGI PERTINENZIALI

La monetizzazione dei parcheggi pertinenziali è ammessa nelle aree ricadenti all’interno delle Zone A, B, D ed E e si applica nei casi di interventi diretti sul patrimonio edilizio esistente per la mancata disponibilità di superficie da destinare a parcheggio all’interno del resede di pertinenza, ai sensi dell’art. 25 del R.E.U. vigente.

Gli interventi subordinati alla verifica della dotazione dei parcheggi pertinenziali ai sensi della Legge n°122/1989, nell’ambito dell’aumento di carico urbanistico, sono i seguenti:

- 1) Addizioni volumetriche;
- 2) Frazionamento;
- 3) Mutamento della destinazione d’uso.

Gli interventi sopraelencati possono anche verificarsi contestualmente.

In caso di procedimenti in sanatoria le somme dovute a titolo di monetizzazione sono conteggiate in misura doppia.

Per incentivare l’apertura di nuove attività, nei casi di interventi di mutamento di destinazione d’uso realizzati all’interno delle Zone A1 - Centro Storico, anche mediante scheda norma, verso il commerciale/artigianale, non sarà richiesta la verifica del parcheggio pertinenziale e la conseguente monetizzazione, limitatamente alle seguenti attività:

- 1) servizi alla persona;
- 2) esercizi di vicinato e di somministrazione di alimenti e bevande inferiori a 300mq.

La proposta di monetizzazione deve essere presentata dai richiedenti il titolo abilitativo, nei tempi previsti dall’iter amministrativo di approvazione del titolo stesso e riguarda esclusivamente gli standard afferenti la pratica edilizia in esame.

Le aree monetizzate non concorrono ad aumentare la capacità edificatoria del lotto o comparto di intervento.

ART. 5 DEFINIZIONE DEI VALORI DI MONETIZZAZIONE

Il corrispettivo per la monetizzazione dello standard dovuto è determinato dalla somma del valore dell’area e dell’onere corrispondente al costo di realizzazione dell’opera.

Per la determinazione dei valori delle aree si è fatto riferimento al valore delle aree fabbricabili approvate con Delibera di Giunta Comunale n°108 del 07/12/2005, mentre per il costo delle opere si è fatto riferimento al computo metrico “tipo” redatto dall’ufficio dei Lavori Pubblici del Comune di Calcinaia, con prezzi desunti dal B.U.R.T. della Regione Toscana.

VALORE DELLE AREE	
Monetizzazione standards urbanistici all’interno degli ambiti degli insediamenti esistenti soggetti al recupero disciplinati da Scheda Norma o PDC Convenzionato, come previsto dalle N.T.A. della Pianificazione Urbanistica	€/mq 100,00*
Monetizzazione parcheggi pertinenziali, ai sensi dell’art. 25 del R.E.U. Edifici esistenti ricadenti in zona A, B ed E*	€/mq 100,00*
Monetizzazione parcheggi pertinenziali, ai sensi dell’art. 25 del R.E.U. Edifici esistenti ricadenti in zona D	€/mq 35,00*

*Tale valore è stato ridotto del 50% in considerazione del fatto che non vi sono finalità edificatorie.

TABELLA PER LA DETERMINAZIONE DEL COSTO PER LA REALIZZAZIONE DI PARCHEGGIO/MARCIAPIEDI/VIABILITA' E VERDE PUBBLICO*	
Costo delle opere e dei materiali per la realizzazione di un parcheggio scoperto della superficie di 12,50 mq.	€/mq 82,00
Costo delle opere e dei materiali per la realizzazione di una strada.	€/mq 125,00
Costo delle opere e dei materiali per la realizzazione di un verde pubblico.	€/mq 35,00

*Il Prezzario dei lavori pubblici della Toscana è aggiornato e pubblicato con cadenza annuale a supporto delle amministrazioni presenti sul territorio toscano, che se ne avvalgono nell'elaborazione di capitolati, nella definizione degli importi a base di appalto e nei procedimenti per la valutazione di anomalia delle offerte.

ART. 6 CORRESPONSIONE DEI CORRISPETTIVI DI MONETIZZAZIONE

Il corrispettivo previsto per la monetizzazione, dovrà essere corrisposto in unica soluzione prima del rilascio del titolo abilitativo, oppure, su richiesta dell'interessato, può essere rateizzato previa presentazione di apposita polizza fideiussoria con contabilizzazione degli interessi al tasso legale. A dimostrazione dell'avvenuto versamento dovrà essere esibito il documento dell'avvenuto pagamento.

Nel caso di versamento in forma rateale per ciò che concerne modalità, garanzie e sanzioni per il mancato o tardivo pagamento delle rate, si farà riferimento a quanto già previsto per il versamento degli oneri concessori, come indicato nell'art. 42 del D.P.R.380/2001.

I proventi incassati con la monetizzazione dovranno essere accantonati dall'Amministrazione Comunale e destinati alla realizzazione, nonché all'eventuale acquisizione, di aree destinate a spazi pubblici, con particolare riferimento per i parcheggi, per l'adeguamento delle dotazioni territoriali e della rete infrastrutturale.

ART. 7 AGGIORNAMENTO DEI CORRISPETTIVI DI MONETIZZAZIONE

I corrispettivi di monetizzazione saranno aggiornati con cadenza quinquennale, mediante apposita Deliberazione di Giunta Comunale. L'aggiornamento avverrà sulla base delle variazioni degli indici dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, accertate dall'ISTAT e pubblicate sulla Gazzetta Ufficiale, calcolato dall'entrata in vigore dei presenti criteri.

ART. 8 DISPOSIZIONI TRANSITORIE

Le disposizioni ivi contenute hanno effetto anche per le richieste già presentate e non ancora definite alla data della sua entrata in vigore.

ART. 9 ENTRATA IN VIGORE

La presente normativa entra in vigore dalla data di esecutività della delibera di approvazione.

FAC-SIMILE
DOMANDA AL COMUNE DI CALCINAIA
SEZIONE PIANIFICAZIONE E GOVERNO DEL TERRITORIO

Oggetto : RICHIESTA MONETIZZAZIONE

Il sottoscritto nato a (....) il e residente a (....)
Via n. codice fiscale in
qualità di dell'immobile sito Via
..... e individuato catastalmente al foglio mapp. in
riferimento alla richiesta dell'istanza presentata in data per la
realizzazione delle seguenti opere:
.....

CHIEDE

la monetizzazione delle aree a standard di:

- mq Parcheggio, marciapiede e viabilità
- mq Verde pubblico

in quanto:

- materialmente impossibilitato al reperimento totale o parziale della superficie enunciata nell'ambito dell'intervento;
- non rappresentano entità significative ai fini della fruizione pubblica;
- altro (specificare)

e allega documentazione tecnica illustrativa di quanto dichiarato.

Calcinaia,

Firma

.....