

C O M U N E D I M O N C A L V O

Provincia di Asti

UFFICIO TECNICO EDILIZIA PRIVATA

“REGOLAMENTO COMUNALE IN MATERIA DI CESSIONE DI AREE PER STANDARD URBANISTICI” (Art.21, L.R. 56/77 e s.m.i.)

Febbraio 2014

Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. _____

INDICE

Art. 1.	Oggetto.....	3
Art. 2.	Monetizzazione alternativa alla cessione.....	3
Art. 3.	Cessione alternativa di aree individuate dal PRGC a standard e urbanizzazioni.....	4
Art. 4.	Zone per attività produttive, direzionali e commerciali.....	4
Art. 5.	Procedimenti amministrativi.....	4
Art. 6.	Definizione dei valori della monetizzazione.....	5
Art. 7.	Proventi delle monetizzazioni	5

APPENDICI A – Tabella valori monetizzazioni standard

Art. 1. Oggetto

1. Il presente Regolamento disciplina le modalità di reperimento delle aree per standard urbanistici anche mediante monetizzazione in alternativa alla cessione diretta al Comune o all'asservimento ad uso pubblico.
2. Il Piano Regolatore Generale Comunale, nelle sue Norme di Attuazione, determina i casi nei quali la realizzazione degli interventi edilizi è subordinata alla cessione o asservimento delle aree per standard urbanistici.
3. Nei casi in cui dalle N.t.A. del vigente P.R.G.C. non risulta direttamente deducibile od indicata l'entità delle aree da dismettere per standard, viene individuata la quota di $25 \text{ m}^2/\text{ab}$ [$1 \text{ ab} = 90 \text{ m}^3$] in analogia con quanto previsto dall'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i., costituendo pertanto il termine di riferimento in assenza di più specifiche indicazioni di P.R.G.C.
4. La monetizzazione costituisce procedura eccezionale, da attuarsi solo nei casi previsti ai successivi articoli.

Art. 2. Monetizzazione alternativa alla cessione (art.21 c.4 bis L.R. 56, così come modificato ed integrato dalla L.R. n.3/2013)

1. La monetizzazione delle aree a standard è possibile qualora:
 - a) risulta tecnicamente possibile ed urbanisticamente conveniente la dismissione solo parziale della superficie per lo standard urbanistico nell'ambito del lotto di intervento;
 - b) risulta tecnicamente impossibile la dismissione, in qualità o quantità apprezzabile, della superficie per lo standard urbanistico nell'ambito del lotto d'intervento.
2. Con riferimento al precedente comma 1, la convenienza o possibilità connessa alla dismissione si basa sui seguenti principi:
 - ubicazione territoriale che poco si presta alla fruizione pubblica;
 - caratteristiche topografiche ed ambientali dei siti non rispondenti a specifici requisiti di funzionalità, accessibilità e di economicità nella futura manutenzione e che in alcuni casi comporta per l'Amministrazione dei costi che si riversano sulla collettività non commisurati al reale godimento del bene da parte dei cittadini;
 - impossibilità di una corretta impostazione plano volumetrica dell'edificazione privata causata da particolari caratteristiche topografiche;
 - presenza di servitù o preesistenze, impianti tecnologici, elementi naturali che limitino il pieno utilizzo delle aree.
3. Con particolare riferimento al precedente comma 1 lettera b), si considera quantitativamente apprezzabile la superficie necessaria per:
 - realizzare almeno n. 2 stalli di sosta regolari, con rispettiva area di manovra, per standard a parcheggio;
 - realizzare almeno 100 m^2 per le altre destinazioni a standard (cfr. art. 21 della L.R. 56/77);
4. Fatto salvo quanto previsto al comma 3 ed a quanto eventualmente e puntualmente previsto nelle N.t.A. di PRGC o negli Strumenti Urbanistici Esecutivi, con riferimento ai casi di cui al precedente comma 1 lettera a), nell'ambito di aree di completamento od espansione sottoposte a S.U.E., dovranno in ogni caso essere garantiti gli standard minimi previsti dall'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. per quanto attiene le aree a parcheggio ed a verde attrezzato (punti "c" e "d" comma 1 art. 21 della L.U.R.) ossia:
 - $2,5 \text{ m}^2/\text{ab}$ con destinazione a parcheggio;
 - $12,50 \text{ m}^2/\text{ab}$ per verde attrezzato;

5. Nei casi di cessione di aree per parcheggi, il coefficiente di trasformazione fra il posto auto e la superficie da dismettere, viene individuato in 25 m² (valore comprendente le superfici necessarie per la viabilità e gli accessi).

Art. 3. Cessione alternativa di aree individuate dal PRGC a standard e urbanizzazioni

1. Sulla base di apposita valutazione da effettuarsi da parte dell'ufficio tecnico comunale e previo apposito provvedimento ai sensi del successivo Art. 5, il richiedente del titolo edilizio può, in alternativa alla monetizzazione, procedere alla cessione gratuita al Comune di Moncalvo di aree di sua proprietà (di pari o maggiore superficie rispetto allo standard previsto), destinate dalla vigente strumentazione urbanistica a standard e ad opere di urbanizzazione di cui agli artt. 21 e 51 della L.R. 56/77 e s.m.i, poste al di fuori del lotto di intervento.

2. Nei casi previsti al comma 1 l'interessato dovrà versare apposito conguaglio, qualora positivo, corrispondente alla differenza di valore come determinata applicando alle superfici i valori unitari come definiti in allegato A corrispondenti al lotto di intervento ed alla zona di ubicazione delle aree da dismettere. Al contrario, in caso di maggior valore di queste ultime, non sarà comunque riconosciuto alcun corrispettivo da parte dell'Amministrazione Comunale.

3. Nei casi previsti al comma 1, sia in caso di P.E.C. sia in caso di aree sottoposte a semplice Permesso di Costruire, gli elaborati di piano o di progetto dovranno dare una descrizione dello stato di fatto e di diritto di tali immobili allo scopo di consentire al Comune di deliberare in merito.

Art. 4. Zone per attività produttive, direzionali e commerciali

1. Per quanto attiene alle aree a standard per attività di cui all'art. 21 comma 1 numero 2 e 3 e comma 2 della L.R. 56/77 e s.m.i, alla D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999 e s.m.i. e all'art. 6.3 delle NtA di P.R.G.C., vale quanto previsto all'Art. 2 e all'Art. 3 fatte salve le seguenti precisazioni.

2. Per quanto concerne agli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, con riferimento agli "Indirizzi per la predisposizione, da parte dei comuni, dei criteri per l'insediamento delle attività" approvati in allegato A alla D.G.R. n. 85-13268 del 8.02.2010, sarà possibile la monetizzazione del fabbisogno di posti auto alle condizioni di cui all'art. 8 dell'allegato A succitato e comunque per ubicazioni caratterizzate da elementi di criticità di cui all'Art. 2, commi 2 e 3.

Art. 5. Procedimenti amministrativi

1. La proposta di monetizzazione o cessione alternativa al di fuori del lotto di intervento può essere presentata contestualmente alla proposta di P.E.C. ovvero di Permesso di Costruire da parte degli aventi titolo ovvero può essere proposta dall'Amministrazione Comunale al fine di garantire che le aree in cessione siano idonee per i fabbisogni funzionali e manutentivi alle quali verranno destinate, con riferimento ai criteri riportati all'Art. 2.

2. Nei casi previsti all'Art. 2, all'Art. 3 e all'Art. 4, l'autorizzazione alla monetizzazione o

cessione alternativa di aree a standard avviene, su proposta del responsabile del servizio interessato con l'applicazione dei valori di cui all'allegato "A".

3. L'autorizzazione si perfeziona attraverso stipula di apposita convenzione, atto d'obbligo unilaterale, ovvero nell'ambito delle convenzioni edilizio – urbanistiche, trascritti a spese degli interessati.

4. Il valore della monetizzazione potrà essere versato secondo le medesime modalità previste per il versamento del contributo di costruzione nell'apposito regolamento comunale.

Art. 6. Definizione dei valori della monetizzazione

1. I valori della monetizzazione sono determinati in funzione della zona di ubicazione dell'intervento edilizio.

2. Nella tabella riportata in allegato A sono determinati i valori unitari di monetizzazione in funzione degli azionamenti del PRGC vigente e dell'ubicazione dell'intervento.

3. I valori riportati nella tabella sono sottoposti annualmente a rivalutazione secondo l'indice ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale contestualmente alla rivalutazione del costo unitario di costruzione effettuata ai sensi del Regolamento Comunale sulla disciplina del Contributo di Costruzione.

Art. 7. Proventi delle monetizzazioni

1. I proventi incassati dal Comune per la monetizzazione delle aree per standard saranno destinati all'acquisizione di aree destinate a standard urbanistici ed ad opere di urbanizzazione come individuate all'art. 51 della L.R. 56/77 e s.m.i.

ALLEGATO A

Tabella valori monetizzazioni standard

TIPO	ZONA URBANISTICA	INDICE Indice max mq/mq	Valore €/mq *	
	descrizione		Min.	Max.
A1	Centro storico	-	60,00	80,00
A2	Nuclei storici minori		20,00	30,00
A3	Immobili avente carattere di documento della civiltà industriale	1,00	15,00	25,00
A4	Aree di interesse paesaggistico ambientale		15,00	25,00
B1	Aree consolidate esterne (<i>destinazione residenziale ed attività compatibili</i>)	0,15	20,00	30,00
B2	Aree consolidate esterne (<i>destinazione residenziale ed attività compatibili</i>)	0,25	20,00	30,00
B3	Aree consolidate esterne (<i>destinazione residenziale ed attività compatibili</i>)	0,30	20,00	30,00
B4	Aree consolidate esterne (<i>destinazione residenziale ed attività compatibili</i>)	0,75	20,00	30,00
C1	Aree libere intercluse edificabili (<i>destinazione residenziale ed attività compatibili</i>)	0.05-0.30	20,00	30,00
C2	Aree residenziali di nuovo impianto (<i>destinazione residenziale ed attività compatibili</i>)	0.11-0.66	20,00	30,00
C3	Aree destinate all'edilizia sociale (<i>destinazione residenziale ed attività compatibili</i>)	0,33	15,00	20,00
D1	Impianti esistenti in centro abitato (<i>destinazione produttiva</i>)	1,00	15,00	25,00
D2	Impianti esistenti in aree esterne al centro abitato (<i>destinazione produttiva</i>)	1,00	15,00	25,00
D3	Aree di completamento e nuovo impianto A< (<i>destinazione produttiva</i>)	1,00	15,00	25,00
D4	Aree di completamento e riqualificazione (<i>destinazione mista artigianale e commerciale</i>)	1,00	20,00	25,00
D5	Area ricompresa nell'addensamento commerciale extraurbano arteriale "A5"	1,00	25,00	30,00
E	Area Agricola per interventi di recupero dei rustici (art. 3 L.R. nr. 9/2003) e/o altri interventi di recupero con mutamento di destinazione d'uso soggetti a standard			15,00

Valore di riferimento ai fini del calcolo dei conguagli a seguito cessione di aree poste al di fuori del lotto di intervento, destinate dal PRGC ad urbanizzazioni primarie, secondarie e standard ex art. 21 della LR 56/77 e s.m.i. (Art. 3 del Regolamento): 20€/m2.

* i valori indicati sono ricompresi in una fascia tra un valore minimo ad un valore massimo da applicare seguendo il criterio dell'ubicazione dell'area di intervento.