



Comune di Carugo

Provincia di Como

REGOLAMENTO PER LA MONETIZZAZIONE DELLE AREE A PARCHEGGIO E A VERDE PUBBLICO SIA NEGLI INTERVENTI EDILIZI DIRETTI SIA IN QUELLI SOGGETTI A PIANI ATTUATIVI

Approvato con deliberazione C.C. n. 29 del 26/09/2012

- Art. 1: Oggetto
- Art. 2: Ambito di applicazione
- Art. 3: Dotazione minima parcheggi/verde
- Art. 4: Determinazione delle superfici e delle aree a parcheggio/verde
- Art. 5: Definizione dei valori della monetizzazione
- Art. 6: Corresponsione dei corrispettivi di monetizzazione
- Art. 7: Aggiornamento dei corrispettivi di monetizzazione
- Art. 8: Entrata in vigore

Art. 1 – OGGETTO

Il presente Regolamento ha per oggetto la disciplina della monetizzazione delle aree destinate a parcheggi pubblici (P) e a verde pubblico (U), secondo le prescrizioni del P.G.T. vigente, negli interventi edilizi diretti, nonché quelli assoggettati a piani attuativi.

Art. 2 – AMBITO DI APPLICAZIONE

Fatte salve le disposizioni previste dalla vigente strumentazione urbanistica (P.G.T.), la monetizzazione è ammessa nei seguenti casi:

- a) L'area da cedere come P è inferiore a 25,00 m² e fisicamente non reperibile in sito o entro la distanza di 100,00 m dall'ambito di intervento.
- b) L'area da cedere come U è inferiore a 300,00 m².
- c) L'area da cedere, nei limiti di cui al successivo punto f), non è localizzata dal PS.
- d) E' accertata l'impossibilità a reperire l'area nell'ambito di intervento nel caso di cambio di destinazione d'uso tra destinazioni principali e tra destinazioni complementari afferenti destinazioni principali diverse.
- e) Si verificano le condizioni di cui alla seguente Tabella A relativamente alle attività commerciali.
- f) Nell'ambito dei PA compresi in ambiti consolidati (AC), per:
 - Aree SR, nella misura massima di 20,00 m²/abitante.
 - Aree SP, produttivi del secondario, nella misura massima del 50% della superficie richiesta.

2. Le risorse finanziarie acquisite dal Comune in applicazione delle modalità di cui al c. 1, dovranno essere riservate alla realizzazione degli interventi previsti nel PS e all'acquisizione di altre aree a destinazione pubblica, come stabilito dall'Art. 46 della LR. 12/2005 e s.m.i.

3. Di norma, agli ambiti di trasformazione definiti dal DP non si applica la monetizzazione; fatti salvi specifici indirizzi stabiliti dallo stesso DP.

4. Il valore della monetizzazione deve essere commisurato all'utilità economica conseguita dall'attuatore per effetto della mancata cessione, al Comune di Carugo, delle aree destinate a servizi, riferite agli ambiti urbanistici stabiliti dal Piano delle Regole. Tale valore, sarà stabilito con specifico provvedimento della Giunta Comunale.

TABELLA A - Dotazione aree di servizio per nuovi insediamenti commerciali -

La dotazione di aree per servizi, pubblici e di uso pubblico, funzionali a nuovi insediamenti commerciali, stabilita in relazione alle tipologie di attività ammesse di cui all'Art. 29 delle norme del PR e agli ambiti di localizzazione, è definita nella seguente tabella:

Tipologia di attività commerciale		Ambiti del tessuto urbano consolidato	Ambiti di trasformazione, di espansione e di riqualificazione
VIC (unità di vicinato)		75% della S.L.P.	100% della S.L.P.. Ammessa la monetizzazione delle aree a servizi per l'insediamento in edifici esistenti, ove sia impossibile il reperimento in loco, parziale o totale, o in diretta prossimità.
MS1 MS1 e 2	edifici esistenti	75% della S.L.P.	non presente
MS1 MS1 e 2	Nuova edificazione	100% della S.L.P.	100% della S.L.P. fino a 600 mq di Sv e 1.500 mq di SV non alimentare. 200% della S.L.P. fino a 1.500 mq di SV per alimentari.

E' ammessa la monetizzazione nella misura massima del 30% qualora ricorrano uno o più dei seguenti casi:

- concentrazione o accorpamento di più esercizi di vicinato.
- concentrazione di medie strutture di vendita.
- concentrazione di medie strutture di vendita con esercizi di vicinato.
- accorpamento di medie strutture di vendita.
- ampliamenti non superiori al 20% della superficie di vendita esistente.
- realizzazione di attrezzature funzionali all'insediamento commerciale localizzate in aree esterne al perimetro dell'intervento, purché ne sia garantita l'accessibilità e la piena fruibilità; la dotazione di parcheggi deve essere assicurata in aree a diretto servizio dell'ambito commerciale.
- formazione di complessi commerciali di vicinato come definiti dai "Criteri di pianificazione territoriale e urbanistica riferiti alle attività commerciali in sede fissa", localizzati negli ambiti consolidati AC definiti dal Piano delle Regole, a condizione che gli interventi edilizi siano limitati al cambio d'uso, alla ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione e recupero conservativo di edifici esistenti.

Art. 3 – DOTAZIONE MINIMA DI PARCHEGGI/VERDE

Negli interventi edilizi di Nuova Costruzione, Ampliamento, Ristrutturazione Edilizia con demolizione e ricostruzione, non inseriti in ambiti di trasformazione AT e AR per i quali si applicano le disposizioni del DP, fatte salve norme specifiche diverse contenute nel PR, devono essere realizzate e cedute gratuitamente al Comune le quantità minime di aree per servizi pubblici di cui al presente articolo; le quantità minime sono distinte in:

- aree P, da attrezzare a parcheggi pubblici;
- aree U, da attrezzare a verde pubblico o per la realizzazione di altri tipi di servizi pubblici e di interesse pubblico.

Le quantità minime di aree da cedere, per gli interventi di cui al punto 1, sono espresse in m2 di superficie di aree P o U, riferita alla SLP interessata dagli interventi di Nuova Costruzione, Ampliamento, Ricostruzione (con esclusione delle eventuali porzioni di SLP preesistente, che siano interessate da interventi edilizi di tipo conservativo che non comportino aumento del carico urbanistico): ogni 50,00 m2 di SLP = 1,00 abitante teorico.

Interventi edilizi diretti:

A) Per gli usi residenziali e i servizi connessi (U1, U2, U4, U5, U12, U13, U16, U26):

- P1 = 10,00 m2 ogni 50,00 m2 di SLP con un minimo di 1 posto auto per unità abitativa.

B) Per gli usi direzionali, commerciali e alberghieri e assimilabili (U3, U6, U7, U11, U14, U17, U18, U19, U25, U37, UR1, UR2, UR3):

- P1 = 20,00 m2 ogni 50,00 m2 di SLP; U = 30,00 m2

C) Per gli usi di tipo produttivo (U10, U27, U28, U30, U31):

- P1 = 10,00 m2 ogni 200,00 m2 di SLP

D) Per gli usi U9, US6, US7, US8:

- P1 = 10,00 m2 ogni 50,00 m2 di SLP o di SF

E) Per gli usi U21, U22, U23, U24, U29, U32, U33, U34, U35, U36, U38, U39, da US1 a US7:

- non è richiesta cessione di aree.

F) Negli interventi diretti compresi in ambiti NS, ES, la superficie delle aree da cedere, per motivate ragioni tecniche e funzionali, può essere ridotta al 50% di quanto indicato ai punti A) e D) del presente comma, la restante quota può essere monetizzata. Di norma la monetizzazione non è

ammessa nel caso di interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, salvo i casi in cui non possano essere rispettate le disposizioni del Codice della Strada.

Piani Attuativi:

A) Per gli usi residenziali e i servizi connessi (U1, U2, U4, U5, U12, U13, U16, U26):

- P2 = 10,00 m2 ogni 50,00 m2 di SLP

- U = 20,00 m2 ogni 50,00 m2 di SLP

B) Per gli usi direzionali, alberghieri (U3, U6, U7, U11, U14, U17, U18, U19, U 25, U37, UR1, UR2, UR3):

- P2 = 20,00 m2 ogni 50,00 m2 di SLP

- U = 30,00 m2 ogni 50,00 m2 di SLP

C) Per gli usi di tipo produttivo (U10, U27, U28, U30, U31):

- P2 = 5% della SLP o di SF

- U = 5% della SLP o di SF di cui almeno il 50 % P2

D) Per gli usi U9, US6, US8, US9:

- P2 = 5,00 m2 ogni 50,00 m2 di SLP o di SF

E) Per gli usi U21, U22, U23, U24, U29, U32, U33, U34, U35, U36, U38, U39, da US1 a US7:

- non è richiesta cessione di aree

F) Per gli usi commerciali nelle diverse tipologie U6, vedere Tabella A.

Negli interventi di cambio d'uso (CD), è richiesta la realizzazione e cessione delle aree per servizi di interesse pubblico nella misura prevista per il nuovo uso, ai sensi degli articoli 51 e 52 della LR 12/05, nei seguenti casi:

- cambi di destinazione d'uso, con interventi edilizi, tra destinazioni d'uso principali diverse e relative destinazioni complementari, così come stabilito dal PR, che comportino una variazione del fabbisogno di aree per servizi.

- cambi di destinazione d'uso, senza interventi edilizi, a favore di esercizi commerciali non costituenti unità di vicinato, che comportino una variazione del fabbisogno di aree per servizi.

Se per l'uso precedente erano già state cedute e attrezzate aree per servizi in concomitanza al primo insediamento, al momento del cambio d'uso la quantità di aree richiesta sarà pari alla differenza fra quanto già realizzato e ceduto e quanto prescritto in relazione al nuovo uso.

Qualora in un PA siano ammesse destinazioni d'uso che richiedono dotazioni di superfici differenti, il PA deve fissare la quota massima di SLP che potrà essere destinata agli usi che richiedono la cessione più elevata e dimensionare e localizzare le aree da cedere sulla base di tale quota massima; nel seguito non potranno essere rilasciati Permessi di Costruire ovvero asseverate Denuncia di Inizio Attività (anche di Cambio d'Uso), che nel complesso del comparto determinano il superamento di tale quota massima, salvo integrazione delle cessioni pertinenti necessarie effettuate all'interno dell'ambito di intervento.

Qualora nel PS siano individuate per un comparto di Piano Attuativo aree da cedere, per parcheggi, verde, o attrezzature pubbliche, con esclusione delle sedi viarie, in misura complessivamente superiore alle quantità calcolate come al presente articolo, le convenzioni devono prevedere la cessione gratuita al Comune anche delle aree eccedenti, ponendo a carico

del Comune gli oneri della loro sistemazione ed attrezzatura per gli usi pubblici, oppure realizzando le stesse a scomputo dei contributi sul costo di costruzione.

Le aree cedute ad uso pubblico ai sensi del presente articolo, sono edificabili secondo le modalità e i limiti previsti, per i diversi usi, dall' Art. 15 del Piano dei Servizi. L'edificabilità consentita in queste aree è aggiuntiva rispetto alla potenzialità edificatoria prevista nell'ambito in cui tali aree ricadevano prima della cessione.

Art. 4 – DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE DELL'AREA A PARCHEGGIO/VERDE

Le superfici delle aree da cedere ai sensi dell'Art. 9 del Piano dei Servizi si intendono al netto di strade, marciapiedi, aiuole stradali, aree occupate da cabine elettriche o da altre opere o impianti di urbanizzazione primaria fuori terra e interrate.

Le aree per parcheggi P si intendono comprensive delle relative corsie di servizio e aiuole di arredo; di norma, i parcheggi P devono essere realizzati a pettine ed essere alberati con le essenze scelte tra quelle elencate nell'Allegato A) del PR, disposti con sesto di impianto adeguato all'essenza da impiantare; ciascun albero deve essere dotato di una superficie permeabile minima di m² 3,00, separata dagli stalli di stazionamento in modo che non vi possa sversare l'acqua piovana che cade sugli stalli stessi; i posti auto devono essere dotati di sistemi di raccolta dell'acqua piovana e di immissione nella fognatura pubblica.

I parcheggi P possono essere realizzati anche in soluzioni pluripiano, ma non integrati in costruzioni destinate a restare di proprietà privata; nel caso di soluzioni pluripiano il rispetto della dotazione prescritta sarà misurato in termini di capienza di posti auto che dovrà essere non inferiore al numero che si ottiene dividendo per 25 la superficie, espressa in m², prescritta come dotazione di area pubblica.

Le aree U, salvo diversa indicazione del PS, devono essere sistemate con manto erboso, essenze arbustive ed arboree, nonché con attrezzature per la fruizione, il riposo, la ricreazione, il gioco; tali aree possono comprendere percorsi pedonali e ciclabili che percorrono le parti sistemate a verde.

Non sono computabili come U le aiuole e alberature stradali, e le aree, ancorché sistemate a verde, che non raggiungono la superficie minima di m² 50,00, nonché le fasce fino a una profondità di m 10,00 lungo le strade extraurbane secondarie e le strade urbane di quartiere. Le aree ricadenti in tali fasce, nonché le aiuole e le alberature stradali sono da considerarsi tra le dotazioni ecologiche e ambientali.

Qualora il PS preveda una utilizzazione delle aree U per la realizzazione di particolari dotazioni territoriali, esse devono essere cedute al Comune con semplice sistemazione del suolo ed impianti arborei secondo indicazioni dell'U.T. Comunale.

Nel caso di interventi edilizi diretti, le aree per dotazioni territoriali devono essere individuate nel progetto e cedute al Comune entro dodici mesi dall'inizio dei lavori (con firma di atto d'obbligo al momento del ritiro del Permesso di Costruire). Esse sono, di norma, reperite nell'ambito del lotto di intervento; possono anche essere localizzate in aree ad esso contigue o comunque nell'ambito del medesimo centro abitato purché tale localizzazione sia considerata idonea e utile da parte dei Responsabili dei Servizi Edilizia e Lavori Pubblici.

Qualora il PS non individui le aree da cedere in relazione ad un determinato comparto attuativo (o le individui solo in parte), le stesse sono definite dal Piano Attuativo.

Nel caso in cui il Piano delle Regole non definisca prescrizioni particolari per la localizzazione di aree per servizi, le stesse possono essere individuate dal PA anche all'esterno del comparto di attuazione, purché nell'ambito del territorio urbano consolidato definito dal PR; la localizzazione all'esterno del comparto è approvata dal Consiglio Comunale, con l'approvazione dello stesso PA., qualora sia giudicata idonea e utile, anche in relazione al parere dei Responsabili dei Servizi Edilizia e Lavori Pubblici.

Art. 5 – DEFINIZIONE DEI VALORI DELLA MONETIZZAZIONE

La monetizzazione delle aree di parcheggio consiste nel pagamento all'Amministrazione Comunale dell'importo costituito dalla somma del volere dell'area, dell'onere corrispondente al costo di realizzazione dell'opera e delle spese conseguenti, quali frazionamento, spese notarili, ecc., secondo le seguenti tabelle:

<u>aree P</u>		
VALORE PARCHEGGIO AL MQ		
Valore delle opere e dei materiali per la realizzazione di un parcheggio scoperto, compreso di impianto di illuminazione, segnaletica e piantumazione	€/mq	109,77
Valore medio dell'area	€/mq	100,00
Spese tecniche, frazionamenti, atti notarili, IVA e allacci	€/mq	25,23
VALORE TOTALE PARCHEGGIO AL MQ	€/mq	235,00

<u>aree U</u>		
VALORE VERDE ATTREZZATO AL MQ		
Valore delle opere e dei materiali per la realizzazione di un'area a verde pubblico, compresa di manto erboso, essenze arbustive-arboree e attrezzature per la sua fruizione	€/mq	61,12
Valore medio dell'area	€/mq	100,00
Spese tecniche, frazionamenti, atti notarili, IVA e allacci	€/mq	18,88
VALORE TOTALE VERDE ATTREZZATO AL MQ	€/mq	180,00

Ai sopra indicati valori si applicano le riduzioni di cui alla seguente tabella:			
IMPORTO VERDE ATTREZZATO AL MQ		aliq. Riduzione	VALORI RIDOTTI (*)
Interventi diretti	180,00	20%	144,00
AT	180,00	30%	126,00
AR	180,00	30%	126,00

(*) Per quanto attiene la monetizzazione delle aree a servizi da reperire all'interno degli ambiti di P.A. e di trasformazione del Documento di Piano, il valore sarà determinato sulla base della stima di cui alla tabella sopra riportata per ogni ambito, con facoltà di commisurarlo all'utilità economica conseguita dall'Attuatore per effetto della mancata cessione delle aree destinate a servizi.

Art. 6 – CORRESPONSIONE DEI CORRISPETTIVI DI MONETIZZAZIONE

Il corrispettivo previsto per la monetizzazione delle aree destinate a parcheggio e verde di cui all'art. 1 del presente Regolamento, dovrà essere corrisposto in unica soluzione prima del rilascio del Permesso di Costruire o della validità della D.I.A., mentre per gli interventi edificatori assoggettati a P.A. le modalità verranno definite puntualmente dalle rispettive Convenzioni.

I proventi della monetizzazione, introitati dall'Amministrazione Comunale, saranno destinati alla realizzazione e/o manutenzione dei parcheggi e verde pubblico, nonché ad interventi previsti dal vigente P.S. o della programmazione triennale dei lavori pubblici.

Art. 7 – AGGIORNAMENTO DEI CORRISPETTIVI DI MONETIZZAZIONE

I corrispettivi di monetizzazione stabiliti nelle tabelle del precedente art. 5 saranno aggiornati a far data dal 1° gennaio di ogni anno.

L'aggiornamento avverrà sulla base delle variazioni degli indici ISTAT calcolati alla data di entrata in vigore del presente Regolamento.

Art. 8 – ENTRATA IN VIGORE

Il presente Regolamento ed i valori delle monetizzazioni in esso contenuti, entreranno in vigore a norma dello Statuto Comunale.

Tutte le disposizioni regolamentari del Comune che siano in contrasto od incompatibili con le presenti norme, sono abrogate.

Il presente Regolamento è stato approvato con atto del Consiglio Comunale n. 29 in data 26 settembre 2012, e pubblicato all'Albo Pretorio del Comune di CARUGO per giorni 15 consecutivi dal 05 Ottobre 2012 al 15 Ottobre 2012.

Ai sensi dell'art.13 – comma 2 - dello Statuto Comunale, è stato pubblicato, all'Albo Pretorio del Comune di CARUGO e negli altri luoghi consueti, l'avviso di deposito del presente regolamento dal 16 Ottobre 2012 al 31 Ottobre 2012; non sono pervenute osservazione né reclami.

Ai sensi dell'art.13 – comma 3 - dello Statuto Comunale, il presente regolamento entrerà in vigore dal primo giorno del mese successivo alla scadenza del deposito di cui al comma 2 e pertanto dal 1° novembre 2012.

Carugo, li 31/10/2012

**Per IL SEGRETARIO GENERALE
(D.ssa Guglielmina Caretto)**

**IL RESPONSABILE DELL'AREA
AMM.VA/AFFARI GENERALI
f.to (D.ssa Donatella Tartaglia)**