



Comune di Monte San Pietrangeli

Provincia di Fermo

UFFICIO TECNICO

LINEE GUIDA PER LA MONETIZZAZIONE DELLE AREE DA CEDERE COME STANDARD PUBBLICI

RELAZIONE TECNICA

PREMESSO:

- che con:

Delibera del Consiglio Comunale n. 64/1988

Delibera della Giunta Comunale n. 218/1989

Delibera del Consiglio Comunale n. 3/1990

l'Amministrazione Comunale ha adottato Variante al Regolamento Edilizio con annesso Programma di Fabbricazione;

- che la Regione Marche con atto 3341/91 del 24.06.1991, ai sensi dell'art. 36 della Legge 17/08/1942, n. 1150 ha approvato in data 11.07.1991 con prescrizioni la predetta variante con condizioni e prescrizioni;

- che con Delibera del Consiglio Comunale n. 164 del 28.09.1990 ad oggetto: "**NUOVO REGOLAMENTO EDILIZIA TIPO REGIONALE approvato con DPGR 23/1989" recepimento e applicazione con modifiche**" è stato recepito e da applicare, in sostituzione del vigente Regolamento Edilizio comunale, il Regolamento Tipo Regionale con le modifiche contenute nella DPRG n. 4756 del 7.12.1992;

- il Regolamento Edilizio disciplina l'attività urbanistica ed edilizia dell'intero territorio e che tale disciplina ha individuato ambiti distinti sotto il profilo ambientale, urbanistico e funzionale alle zone omogenee di cui al D. M. 1444/68, per i quali sono state definite norme e prescrizioni specifiche per le trasformazioni nonché le relative modalità di attuazione;

- il Regolamento ha stabilito, per ogni ambito, che gli interventi che comportano incremento di carico urbanistico e/o cambiamento di destinazione d'uso sono subordinati alla verifica della dotazione degli standard pubblici come previsti dal D.M. 1444/68 e dal Piano stabilendo che qualora sia dimostrata l'impossibilità di raggiungere tali quantità minime l'Amministrazione Comunale potrà autorizzare gli interventi precisando come altrimenti siano soddisfatti i fabbisogni dei relativi servizi ed attrezzature;

- tale situazione si presenta frequentemente negli interventi sul patrimonio edilizio esistente ubicati nelle aree di saturazione, a causa dell'alta densità edificatoria, dove non è sempre possibile individuare aree libere da destinare a standard;

- in diversi casi, si è evidenziata l'inopportunità e la non convenienza per l'Amministrazione Comunale di acquisire tali aree per la loro esigua dimensione che non risponde a specifici requisiti di funzionalità e di economicità nella futura manutenzione e che nella maggioranza dei casi, comporta per l'Amministrazione dei costi che si riversano sulla collettività non commisurati al reale godimento del bene da parte dei cittadini;

CONSIDERATO dover procedere ad una più dettagliata regolamentazione della procedura di acquisizione delle aree da destinare ad uso pubblico per stabilire i requisiti e le caratteristiche alle quali devono rispondere le aree effettivamente da acquisire e i casi in cui invece si rende opportuno monetizzarle per perseguire obiettivi che mirano al contenimento dei costi di manutenzione e ad una giusta collocazione per un effettivo uso delle stesse;

PRECISATO che la monetizzazione degli standard è una facoltà che l'Amministrazione si riserva esclusivamente nei casi sopra indicati, che non deve comunque determinare una riduzione delle

superfici a standard ma solo una loro realizzazione differita attraverso una pianificazione urbanistica che individui soluzioni più idonee per la valorizzazione del sistema urbano, utilizzando le risorse economiche nel frattempo accantonate;

ATTESO che con Delibera del **Consiglio Comunale n. 26 del 27.11.2009** ad oggetto: **"URBANISTICA - Edilizia Privata - L. R. 8.10.2009, n. 22 - art. 9, comma 1 "Applicabilità L. R. 22/09 su immobili o zone su specifiche motivazioni a saturazione edificatoria aree e valutazione"** ha deliberato:

- di prendere atto della DGR 1991 del 24.11.2009 ad oggetto:

Atto di indirizzo concernente: "INTERPRETAZIONE E APPLICAZIONE DELLA LEGGE REGIONALE N. 22/2009 (Interventi della Regione per il riavvio delle attività edilizie al fine di fronteggiare la crisi economica, difendere l'occupazione, migliorare la sicurezza degli edifici e promuovere tecniche di edilizia sostenibile)"

- di dare atto che la Giunta Comunale, ai sensi dell'articolo 48 comma 3 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267 ed in conformità con quanto espressamente previsto dall'articolo 5 comma 4 della Legge Regionale n. 22/2009, potrà provvedere alla determinazione di **misure organizzative straordinarie della struttura degli Uffici e dei Servizi, secondo il criterio di garantire la necessaria efficienza ed efficacia nella gestione dei procedimenti per il rilascio dei previsti titoli abilitanti l'attività edilizia;**

- di non dover integrare l'elenco delle aree o immobili nell'ambito dei quali gli interventi non sono ammessi.

- integrare l'elenco dei parametri urbanistico - edilizi specificatamente indicati dalla norma con i seguenti:

in deroga a tutti i parametri urbanistici dei regolamenti edilizi e alle previsioni dei piani urbanistici generali ed attuativi comunali, nonché dei piani provinciali e regionali; non potranno in ogni caso essere pregiudicati eventuali diritti di terzi, con l'osservanza dei limiti imposti dal Decreto Interministeriale 1444/68, dal Codice Civile oltre i limiti previsti dalla normativa sismica.

- fornire una chiara indicazione in merito alle modalità di reperimento delle superfici a standard di cui al D.M. 1444/1968, nonché in merito alle modalità di individuazione del loro valore ritenendo che:

Il rilascio dei titoli abilitanti l'attività edilizia di cui alla Legge Regionale n.22/2009 deve essere di norma preceduto dalla monetizzazione delle aree, per una somma pari al valore di mercato di aree con caratteristiche simili a quelle che avrebbero dovuto cedere, secondo il valore determinato ai fini I.C.I.. Deve essere costituito un fondo specifico di bilancio nel quale incassare tali risorse finanziarie. Deve essere operata una ricognizione complessiva dell'incidenza della legge in termini di peso insediativo e corrispondente necessità di standard aggiuntivi. Deve essere redatto un Piano per quantificare ed individuare le diverse tipologie di standard necessari e procedere, attraverso i fondi incassati, all'acquisizione delle aree ed alla urbanizzazione delle stesse.

e nello specifico al punto: **e) PROCEDIMENTO**

» Il titolo abilitativo richiesto, in conformità a quanto previsto dal D.P.R. 380/2001 è il Permesso di Costruire. E' necessario, in tale sede, produrre asseverazioni in merito al rispetto di quanto richiesto dalla legge per gli aspetti energetici e sismici (articolo 5 comma 1);

» In molti casi è prevista la riduzione o addirittura l'esenzione dal pagamento del contributo di costruzione. **E' comunque sempre prevista la cessione di aree necessarie per gli standard o la loro monetizzazione (articolo 6);**

ATTESO CHE:

- la monetizzazione dell'area da destinarsi ad uso pubblico, derivante dalla mancata cessione della stessa, deve essere pari al costo dell'area stessa sommato al costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria (verde e parcheggi);

- la quota relativa alla realizzazione delle opere si intende assolta con il pagamento del contributo previsto che pertanto rimane dovuto anche in caso di monetizzazione;

- i proventi derivanti dalla monetizzazione saranno impiegati per l'acquisto dei terreni da destinare a parcheggi e verde a scala urbana e/o territoriale, ritenute di importanza strategica per l'Amministrazione inserendoli di volta in volta nel programma delle opere pubbliche;

- a tal fine dovrà essere istituito un apposito capitolo di entrata per accantonare le somme introitate e uno di uscita per finanziare le opere pubbliche relative a parcheggi e verde;

RITENUTO quindi necessario individuare una serie di parametri che pur non rendendo automatica ma solo alternativa la possibilità di monetizzazione degli standard, fissi alcune regole alle quali i proponenti e l'Amministrazione dovranno attenersi per garantire una corretta e coerente procedura;

VISTO che rimane comunque facoltà dell'Amministrazione proporre od accettare la monetizzazione anche parziale degli standard urbanistici in qualunque caso la particolare conformazione dell'area da acquisire non garantisca un disegno organico, una completa funzionalità e una economica manutenzione;

VISTO l'art. 17 della legge n. 765/1967;

Legge 6 agosto 1967, n. 765 "Modificazioni ed integrazioni alla legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150"

Art. 17

Alla legge 17 agosto 1942, n. 1150, dopo l'articolo 41, è aggiunto il seguente articolo 41-quinquies:

"Nei Comuni sprovvisti di piano regolatore generale o di programma di fabbricazione, la edificazione a scopo residenziale è soggetta alle seguenti limitazioni:

- a) il volume complessivo costruito di ciascun fabbricato non può superare la misura di un metro cubo e mezzo per ogni metro quadrato di area edificabile, se trattasi di edifici ricadenti in centri abitati, i cui perimetri sono definiti entro 90 giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge con deliberazione del Consiglio comunale sentito il Provveditorato regionale alle opere pubbliche e la Soprintendenza competente, e di un decimo di metro cubo per ogni metro quadrato di area edificabile, se la costruzione è ubicata nelle altre parti del territorio;
- b) gli edifici non possono comprendere più di tre piani;
- c) l'altezza di ogni edificio non può essere superiore alla larghezza degli spazi pubblici o privati su cui esso prospetta e la distanza dagli edifici vicini non può essere inferiore all'altezza di ciascun fronte dell'edificio da costruire.

Per le costruzioni di cui alla legge 30 dicembre 1960, n. 1676, il Ministro per i lavori pubblici può disporre con proprio decreto, sentito il Comitato di attuazione del piano di costruzione di abitazioni per i lavoratori agricoli dipendenti, limitazioni diverse da quelle previste dal precedente comma.

Le superfici coperte degli edifici e dei complessi produttivi non possono superare un terzo dell'area di proprietà.

Le limitazioni previste ai commi precedenti si applicano nei Comuni che hanno adottato il piano regolatore generale o il programma di fabbricazione fino ad un anno dalla data di presentazione al Ministero dei lavori pubblici. Qualora il piano regolatore generale o il programma di fabbricazione sia restituito al Comune, le limitazioni medesime si applicano fino ad un anno dalla data di nuova trasmissione al Ministero dei lavori pubblici.

Qualora l'agglomerato urbano rivesta carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale sono consentite esclusivamente opere di consolidamento o restauro, senza alterazioni di volumi. Le aree libere sono inedificabili fino all'approvazione del piano regolatore generale.

Nei Comuni dotati di piano regolatore generale o di programma di fabbricazione, nelle zone in cui siano consentite costruzioni per volumi superiori a tre metri cubi per metro quadrato di area edificabile, ovvero siano consentite altezze superiori a metri 25, non possono essere realizzati edifici con volumi ed altezze superiori a detti limiti, se non previa approvazione di apposito piano particolareggiato o lottizzazione convenzionata estesi alla intera zona e contenenti la disposizione planivolumetrica degli edifici previsti nella zona stessa.

Le disposizioni di cui ai commi primo, secondo, terzo, quarto e sesto hanno applicazione dopo un anno dall'entrata in vigore della presente legge. Le licenze edilizie rilasciate nel medesimo periodo non sono prorogabili e le costruzioni devono essere ultimate entro due anni dalla data di inizio dei lavori.

In tutti i Comuni, ai fini della formazione di nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, debbono essere osservati limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza tra i fabbricati, nonché rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi.

I limiti e i rapporti previsti dal precedente comma sono definiti per zone territoriali omogenee, con decreto del Ministro per i lavori pubblici di concerto con quello per l'interno, sentito il Consiglio superiore dei lavori pubblici. In sede di prima applicazione della presente legge, tale decreto viene emanato entro sei mesi dall'entrata in vigore della medesima."

VISTO l'art. 4 del D.M. 1444/1968;

Decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444

Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della legge n. 765 del 1967.

Art. 3. Rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi

Per gli insediamenti residenziali, i rapporti massimi di cui all'art. 17, penultimo comma, della legge n. 765, penultimo comma, della legge n. 765 sono fissati in misura tale da assicurare per ogni abitante - insediato o da insediare - la dotazione minima, inderogabile, di mq 18 per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio, con esclusione degli spazi destinati alle sedi varie.

Tale quantità complessiva va ripartita, di norma, nel modo appresso indicato:

- a) mq 4,50 di aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo;
- b) mq 2,00 di aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici P.T., protezione civile, ecc.) ed altre;
- c) mq 9,00 di aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione di fasce verdi lungo le strade ;
- d) mq 2,50 di aree per parcheggi (in aggiunta alle superfici a parcheggio previste dall'art. 18 della legge n. 765. 18 della legge n. 765): tali aree - in casi speciali - potranno essere distribuite su diversi livelli.

Ai fini dell'osservanza dei rapporti suindicati nella formazione degli strumenti urbanistici, si assume che, salvo diversa dimostrazione, ad ogni abitante insediato o da insediare corrispondano mediamente 25 mq di superficie lorda abitabile (pari a circa 80 mc vuoto per pieno), eventualmente maggiorati di una quota non superiore a 5 mq (pari a circa 20 mc vuoto per pieno) per le destinazioni non specificamente residenziali ma strettamente connesse con le residenze (negozi di prima necessità, servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali, ecc.).

Art. 4. Quantità minime di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi da osservare in rapporto agli insediamenti residenziali nelle singole zone territoriali omogenee

La quantità minima di spazi - definita al precedente articolo in via generale - è soggetta, per le diverse zone territoriali omogenee, alle articolazioni e variazioni come appresso stabilite in rapporto alla diversità di situazioni obiettive.

1. - Zone A): l'Amministrazione comunale, qualora dimostri l'impossibilità - per mancata disponibilità di aree idonee, ovvero per ragioni di rispetto ambientale e di salvaguardia delle caratteristiche, della conformazione e delle funzioni della zona stessa - di raggiungere le quantità minime di cui al precedente articolo 3, deve precisare come siano altrimenti soddisfatti i fabbisogni dei relativi servizi ed attrezzature.

2. - Zone B): quando sia dimostrata l'impossibilità - detratti i fabbisogni comunque già soddisfatti - di raggiungere la predetta quantità di spazi su aree idonee, gli spazi stessi vanno reperiti entro i limiti delle disponibilità esistenti nelle adiacenze immediate, ovvero su aree accessibili tenendo conto dei raggi di influenza delle singole attrezzature e della organizzazione dei trasporti pubblici. Le aree che vanno destinate agli spazi di cui al precedente art. 3 nell'ambito delle zone A) e B) saranno computate, ai fini della determinazione delle quantità minime prescritte dallo stesso articolo, in misura doppia di quella effettiva.

3. - Zone C): deve essere assicurata integralmente la quantità minima di spazi di cui all'art. 3.

Nei Comuni per i quali la popolazione prevista dagli strumenti urbanistici non superi i 10 mila abitanti, la predetta quantità minima di spazio è fissata in mq 12 dei quali mq 4 riservati alle attrezzature scolastiche di cui alla lett. a) dell'art 3. La stessa disposizione si applica agli insediamenti residenziali in Comuni con popolazione prevista superiore a 10 mila abitanti, quando trattasi di nuovi complessi insediativi per i quali la densità fondiaria non superi 1 mc/mq.

Quando le zone C) siano contigue o in diretto rapporto visuale con particolari connotati naturali del territorio (quali coste marine, laghi, lagune, corsi d'acqua importanti; nonché singolarità orografiche di rilievo) ovvero con preesistenze storico-artistiche ed archeologiche, la quantità minima di spazio di cui al punto c) del precedente art. 3 resta fissata in mq 15: tale disposizione non si applica quando le zone siano contigue ad attrezzature portuali di interesse nazionale.

4.- Zone E): la quantità minima è stabilita in mq 6 da riservare complessivamente per le attrezzature ed i servizi di cui alle lettere a) e b) del precedente art. 3.

5. - Zone F): gli spazi per le attrezzature pubbliche di interesse generale - quando risulti l'esigenza di prevedere le attrezzature stesse - debbono essere previsti in misura non inferiore a quella appresso indicata in rapporto alla popolazione del territorio servito:
- 1,5 mq/abitante per le attrezzature per l'istruzione superiore all'obbligo (istituti universitari esclusi);
- 1 mq/ abitante per le attrezzature sanitarie ed ospedaliere;
- 15 mq/ abitante per i parchi pubblici urbani e territoriali.

Si reputa pertanto a stabilire le procedure e le regole a cui attenersi per attivare la monetizzazione, i relativi parametri di costo da applicare per il corrispettivo e tutti gli altri elementi di carattere tecnico per la definizione della procedura;

Il Programma di Fabbricazione vigente ha individuato aree sotto il profilo ambientale, urbanistico e funzionale (assimilabili alle zone omogenee di cui al D.M. 1444/68) e per i quali sono state definite norme e prescrizioni specifiche per le trasformazioni nonché le relative modalità di attuazione.

Pertanto gli interventi che comportano incremento di carico urbanistico e/o cambiamento di destinazione d'uso, sono subordinati alla verifica della dotazione degli standard pubblici come previsti dal D.M. 1444/68. E' stabilito altresì che qualora sia dimostrata l'impossibilità di raggiungere tali quantità minime, l'Amministrazione Comunale potrà autorizzare gli interventi precisando come altrimenti siano soddisfatti i fabbisogni dei relativi servizi ed attrezzature.

E' difatti frequente, negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, in zone di saturazione, che le aree da cedere a standard siano difficilmente reperibili e comunque anche se previste, date le loro esigue dimensioni, finiscono per non svolgere il loro reale uso risultando tra l'altro troppo onerose da mantenere. In diversi casi, dove è evidente l'inopportunità e la non economicità per l'Amministrazione Comunale acquisire le aree, è conveniente optare per la monetizzazione i cui proventi dovranno essere destinati ad una pianificazione urbanistica che individui soluzioni più idonee per la valorizzazione del sistema urbano.

Queste linee di indirizzo, per la prima applicazione del Regolamento, hanno la funzione pertanto di definire una serie di parametri che stabiliscano le procedure e le regole a cui attenersi per attivare la monetizzazione, i relativi parametri di costo da applicare per il corrispettivo e tutti gli altri elementi di carattere tecnico per la definizione della procedura.

E' importante precisare che la monetizzazione non è automatica ma una facoltà che l'Amministrazione si riserva di applicare esclusivamente nei casi che andremo a definire con le presenti linee di indirizzo rimanendo salva la possibilità per l'Amministrazione di valutare anche altre situazioni che per questioni di interesse pubblico e di opportunità saranno suscettibili di accoglimento .

Procedimento per la richiesta di monetizzazione.

Le linee di indirizzo riguardano esclusivamente le procedure per la monetizzazione delle aree da destinare a standard pubblici che possono essere attivate esclusivamente negli ambiti di saturazione assimilati alle zone A, B e alle zone D già consolidate di cui al D.M. 1444/68 e come individuate dal Regolamento. Sono esclusi pertanto tutti gli interventi che riguardano ambiti di nuova espansione in fase di attuazione o in programmazione.

La proposta di monetizzazione deve essere presentata contestualmente alla richiesta di Permesso di Costruire o DIA dagli aventi titolo.

Condizioni per l'accoglimento delle richieste di monetizzazione.

Le richieste di monetizzazione potranno essere accolte quando si ravvisano le condizioni appresso indicate:

- sia dimostrata l'oggettiva impossibilità di reperimento degli standard per mancata disponibilità delle aree idonee ovvero per ragioni di rispetto ambientale e di salvaguardia delle caratteristiche, delle funzioni e della conformazione dell'area stessa;
- per interventi di nuove costruzioni o cambi d'uso anche in più fasi successive che prevedono una superficie a standard inferiore a 50 mq fatte salve le eventuali disposizioni e/o limitazioni stabiliti dal Regolamento per i singoli ambiti o comparti specifici.

Rimane comunque facoltà dell'Amministrazione valutare la proposta di monetizzazione anche parziale degli standard urbanistici in qualunque caso la particolare conformazione dell'area da

acquisire non garantisca un disegno organico, una completa funzionalità e una economica manutenzione.

Metodo di calcolo delle aree a standard urbanistico

Sono subordinati alla verifica dei rapporti minimi come stabiliti dal D.M. 1444/68 gli interventi che comportano incremento di carico urbanistico e/o cambiamento di destinazione d'uso.

Ai fini esclusivamente della verifica della dotazione degli standard pubblici, come previsti dal D.M. 1444/68, gli interventi che determinano incremento di carico urbanistico sono quelli in funzione di un aumento della superficie lorda di pavimento conseguente ad un aumento della volumetria per la destinazione residenziale e in funzione di un aumento della superficie lorda di pavimento per la destinazione commerciale/direzionale/turistica.

Sono considerati mutamenti di destinazione d'uso i passaggi dall'una all'altra delle seguenti categorie:

- Residenziale
- Industriale - artigianale
- Commerciale - Turistico ricettiva - Direzionale
- Agricola e funzioni connesse ai sensi di legge.

Sempre ai fini della verifica della dotazione degli standard pubblici, si ha mutamento di destinazione d'uso quando sia variata l'utilizzazione di un'unità immobiliare in modo tale da intere are oltre il 35 per cento della superficie utile dell'unità stessa calcolata come indicato dal DM 10.05.1977 n. 801 o comunque oltre 30 metri quadrati, anche con più interventi successivi.

La dotazione minima di aree a standard per insediamenti residenziali stabilita dal DM 1444/68 pari a 18 mq per abitante da incrementare per una ristrutturazione urbanistica del 50% fino a 27 mq/ab.

Per il calcolo degli abitanti si assume come **Parametro Volumetrico** o **Superficie Utile Lorda**:

- **1 AE per 100 m3 di volume abitativo**
- **1 AE ogni mq. 35 di superficie utile lorda**

La dotazione minima di aree a standard per insediamenti Commerciale - Turistico ricettiva – Direzionale, stabilita dal DM 1444/68 e confermata dal Piano Strutturale, è pari a 80mq (metà a parcheggi escluse le sedi viarie e metà a verde) ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento del fabbricato .

La dotazione minima di standard per insediamenti produttivi, commerciali all'ingrosso e di servizio (strumentali alle attività non autonomamente funzionali), stabilita dal DM 1444/68 e incrementata è pari al 20% della superficie del lotto di pertinenza dell'edificio (destinata metà a parcheggi escluse le sedi viarie e metà a verde).

Alle dotazioni minime non saranno applicate le riduzioni previste per gli ambiti assimilabili alle zone A e B del DM 1444/68 considerato che dalle verifiche definitive sulla dotazione degli standard, risulta in tali zone una carenza di aree a parcheggio e di aree a verde dovuta alla maggiore densità abitativa.

Parametri da applicare esclusivamente per il passaggio dall'una all'altra destinazione.

Per gli interventi che prevedono il cambio dall'una all'altra categoria, nel calcolo degli standard si dovrà tener conto delle quantità già garantite dalla destinazione attuale del fabbricato.

Pertanto, per i passaggi dall'una all'altra categoria, alla quantità di standard calcolata con le modalità di cui sopra, si dovranno applicare i parametri riduttivi appresso indicati che sono stati calcolati attraverso simulazioni basati sui vecchi parametri

Destinazione attuale	Destinazione di progetto	Parametro riduttivo a parità di SUL
residenziale	commerciale, direzionale,	0,30
industriale, artigianale	commerciale, direzionale,	0,50
industriale, artigianale	residenziale	0,20

I mutamenti d'uso inversi rispetto a quelli sopra indicati si ritengono ininfluenti ai fini dell'incremento del carico urbanistico.

Per i mutamenti d'uso che prevedono nuova SUL non può essere applicato il parametro riduttivo.

Se trattasi ad esempio di un cambio di destinazione di un edificio attualmente destinato a residenza di volumetria pari a 300 mc e di SUL pari a 100 mq e si vuole destinarlo a fondo commerciale, gli standard da garantire sono quantificati dalla seguente operazione:

Area da destinare a standard = SUL (100mq) x 80% x 0,30

Le destinazione commerciale e di servizio alle imprese sono assimilate alla destinazione artigianale.

Individuazione dei costi delle aree a standard

L'entità del corrispettivo economico da versare all'Amministrazione per la mancata cessione delle aree a standard deve essere pari alla somma che il Comune deve affrontare per l'acquisto delle aree di pari superficie, più il costo relativo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria (parcheggi e verde).

La quota relativa alla realizzazione delle opere si intende assolta con il pagamento del contributo previsto mentre per il costo dell'area si farà riferimento ai valori medi di mercato di zone simili che in fase di prima applicazione viene determinato:

- **per le zone ricadenti nelle aree residenziali pari a € 70,00**
- **per le zone ricadenti nelle aree produttive pari a € 40,00**

Gli importi di cui sopra dovranno essere versati con le stesse modalità e condizioni applicate per gli oneri di urbanizzazione

Per l'aggiornamento dei costi di cui sopra si provvederà applicando gli stessi criteri che regolano l'adeguamento degli oneri concessori.



Il Responsabile del Servizio Tecnico
Geom. Piergiacomi Lauro

A handwritten signature in black ink, which appears to read "Piergiacomi Lauro".