



COMUNE DI ROSAZZA
Via Roma, 6 13815

C.F. e P.I. : 00390580025

Tel. 015 – 60092 - Fax 015 – 6097921

E-mail rosazza@ptb.provincia.biella.it

rosazza@pec.ptbiellese.it

**INDIRIZZI GENERALI PER LA MONETIZZAZIONE DELLE AREE DA DESTINARE A
STANDARD URBANISTICI PUBBLICI**

PREMESSA

Con deliberazione della Giunta Regionale 21.02.2013, n.17-5357 è stato approvato il PRGC di cui alla L.R. 56/77 e s.m.i., nuovo strumento che disciplina l'attività urbanistico edilizia dell'intero territorio comunale.

Nel Piano Regolatore deve essere assicurata una dotazione complessiva di aree per servizi sociali, comprendenti attrezzature pubbliche e di uso pubblico, esistenti ed in progetto, commisurata all'entità degli insediamenti residenziali, produttivi, direzionali, commerciali e turistici sulla base dei parametri fissati dall'art.21 della l.r. 56 /77 e s.m.i.

Le localizzazioni e le destinazioni specifiche delle aree SP sono graficamente indicate negli elaborati di piano, salvo quelle per le quali il reperimento può risultare prescritto attraverso la normativa.

In tali aree SP possono essere realizzate dall'Ente Pubblico, o dietro approvazione del Comune, da privati, enti ed associazioni aventi valenza pubblica, attrezzature di uso pubblico, mediante la stipula di apposita convenzione col Comune che contempra le modalità di realizzazione delle opere, la loro eventuale cessione al Comune stesso o il loro assoggettamento ad utilizzo pubblico.

Il nuovo strumento urbanistico prevede che le aree occorrenti per attrezzature e servizi pubblici potranno essere reperite nell'ambito degli appositi spazi vincolati dal PRG, come sopra accennato e destinati a standard terziari o misti (anche tramite monetizzazione), la quota destinata a parcheggio (secondo la quantità prevista dall'art. 21 della L.R. 56/77) dovrà comunque essere localizzata nell'ambito dell'insediamento o in aree direttamente confinanti, se già destinate a standard produttivi o terziari.

Per insediamenti ubicati in aree normative del tipo “*Insediamenti urbani di antica formazione, Azionamento storico rilevante A1 e nei Nuclei minori di antica formazione*” che abbiano comprovate difficoltà nel reperimento di tali aree (causa l'elevata densità edificatoria e/o la localizzazione rispetto alla viabilità), esse potranno essere oggetto di monetizzazione.

La destinazione specifica dell'area è decisa dal Comune, fra quelle indicate all'art. 21 primo comma punto 3) L.R. 56/77;

Tutto ciò fatto salvo le aree soggette a strumenti urbanistici esecutivi, per le quali le aree devono essere reperite all'interno della perimetrazione della specifica area soggetta a SUE.

MONETIZZAZIONE

Il piano regolatore prevede pertanto, per casi particolari, la possibilità di monetizzare la superficie di area SP necessaria per realizzare l'intervento edilizio.

E' infatti 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.

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 dall'art.21 della L.R. 56/77. e s.m.i.

Nei casi sopradescritti, qualora sia dimostrata l'impossibilità di raggiungere tali quantità minime, l'Amministrazione Comunale intende comunque valutare la possibilità di autorizzare gli interventi richiesti al fine di non penalizzare iniziative private soprattutto di tipo commerciale, direzionale e turistico in grado di valorizzare il centro abitato, in particolare il contesto del centro storico.

Queste linee di indirizzo, 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 presenti 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 previsti dal PRGC, ovvero:

- *“Insediamenti urbani di antica formazione, Azzonamento storico rilevante A1 e nei Nuclei minori di antica formazione”* con facoltà per l'Amministrazione Comunale di applicare tali corrispettivi anche per eventuali future aree di completamento, terziarie e artigianali, attualmente non presenti nel vigente strumento urbanistico, in casi specifici di impossibilità di reperimento e/o realizzazione di aree SP, non risolvibili diversamente. Sono **esclusi** 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 SCIA 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

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, con riferimento alle destinazioni urbanistiche sopracitate.

Metodo di calcolo delle aree a standard urbanistico

Sono subordinati alla verifica dei rapporti minimi come stabiliti dall' art.21 della LR 56/77 e s.m.i. 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, 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.

Costituisce mutamento di destinazione d'uso, il passaggio, anche senza opere edilizie, dall'una all'altra delle seguenti categorie:

- a) destinazioni residenziali;
- b) destinazioni produttive, industriali o artigianali;
- c) destinazioni commerciali;
- d) destinazioni turistico - ricettive;
- e) destinazioni direzionali;
- f) destinazioni agricole.

Sempre ai fini della verifica della dotazione degli standard pubblici, si ha mutamento di destinazione d'uso anche quando sia variata l'utilizzazione di un'unità immobiliare anche con più interventi successivi.

CALCOLO DELLA CAPACITÀ INSEDIATIVA

Il piano vigente indica valori dimensionali in merito alla capacità insediativa teorica prossima ai 400 abitanti. Dai dati contenuti nella relazione di PRGC pare evidente una discrasia tra tal ipotetica prospettiva di sviluppo e la reale tendenza fotografata dell'ultimo decennio; sicuramente la valutazione della quota di recupero del grande patrimonio edilizio dei nuclei d'antica formazione porta a valori che si discostano abbondantemente dalla situazione attuale. Di contro, anche se tali quote di recupero paiono poco realistiche, il dimensionamento del piano per quanto riguarda il

progetto di nuove opere di urbanizzazione, se da un lato rincorre la copertura di uno standard poco reale, dall'altra, ipotizzando valori di sviluppo assai più contenuti, contribuisce a creare comunque un elemento favorevole alle condizioni di mantenimento e sviluppo, migliorando la qualità della vita degli abitanti e supportando le presenze turistiche dei mesi estivi.

Per questo motivo, pur valutando improbabile il dato di partenza del piano vigente, si è tenuto conto di tale valutazione, senza introdurre incrementi come prevede la presente variante. Tale considerazione porta, come descritto nella seguente tabella sintetica, ad un valore teorico pari a 400 abitanti.

CIRT originaria 400 abitanti

Le previsioni di piano non comportano incremento della capacità insediativa

CIRT risultante 400 abitanti

La dotazione minima di aree a standard, ai sensi dell'art.21 della L.R. 56/77 e s.m.i., così come recepita dal PRGC, è stabilita nella misura di:

25 mq. per abitante per attrezzature e servizi in insediamenti residenziali;

10% della superficie territoriale a tale scopo destinata, per attrezzature al servizio di insediamenti produttivi che si confermano nella loro ubicazione;

80% della superficie lorda di pavimento per attrezzature al servizio degli insediamenti direzionali e commerciali nei casi di interventi all'interno dei centri storici e di ristrutturazione urbanistica e di completamento di cui alle lettere e) ed f) del 3° comma dell'art.13 della LR 56/77.

La dotazione minima di aree per gli insediamenti direzionali e commerciali dovrà essere destinata a parcheggio pubblico in misura non inferiore al 50%. (attualmente destinazioni non presenti nel PRGC).

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 dedurre le eventuali superfici a parcheggio già disponibili.

Le destinazioni commerciale all'ingrosso 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 parzialmente assolta con il pagamento del contributo previsto ai sensi dell'art. 16 DPR 380/01 e s.m.i. (versamento oneri di urbanizzazione).

Come modello di valutazione viene considerato, in quanto situazione più ricorrente, il costo di realizzazione di un'area di parcheggio pubblico, priva di pertinenze verdi ed arredo urbano. Tale costo, a seguito di stima analitica, ammonta a 107,00 €/mq., comprensivo di tutte le opere necessarie alla formazione dell'area di sosta, con sistema di smaltimento acque meteoriche ed illuminazione.

Con il versamento dei contributi relativi agli oneri di urbanizzazione per interventi di cambio d'uso, viene soddisfatta una percentuale del 41,43 % di tale costo.

Se infatti utilizziamo come modello parametrico il cambio di destinazione d'uso di un fabbricato di 100 mq., la quota di standard da soddisfare ammonta a 80 mq.

Il costo di realizzazione di un'area parcheggio di pari superficie da parte del Comune ammonta pertanto ad € 8.560,00.

Con il versamento dei contributi relativi agli OO.UU., utilizzando come tariffa media € 35,46 al mq. (commerciale/direzionale) si soddisfa il 41,43 % di tale costo.

La differenza (€ /mq. 63,00) viene pertanto monetizzata al fine di consentire all'Amministrazione Comunale di realizzare concretamente un'area di parcheggio pubblico in altri contesti edificati che ne abbiano carenza o comunque adottare altre soluzioni più idonee per la valorizzazione del sistema urbano.

Il costo dell'area, facendo riferimento ai valori medi di mercato di zone simili del territorio comunale, viene così determinato:

- zone ricadenti nei: *“Insediamenti urbani di antica formazione, Azzonamento storico rilevante A1 e nei Nuclei minori di antica formazione”* €/mq. **10,00**
- zone residenziali edificate: non presenti
- zone edificate di completamento: non presenti
- zone produttive: non presenti

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.

TABELLA RIEPILOGATIVA

Insediamenti urbani di antica formazione, Azzonamento storico rilevante A1 e Nuclei minori di antica formazione”: €/mq. **10,00**

– COSTO TOTALE €/mq. **73,00**

Il Comune di Rosazza rappresenta comunque una realtà minore a rischio desertificazione, nel rispetto del comma 1 dell'art.19 della DCR 563-13414/99 e ss.mm.ii., caratterizzato da condizioni di marginalità economica e/o di servizi, privo di esercizi alimentari e di somministrazione.

Il Consiglio Comunale potrà pertanto valutare, viste le oggettive condizioni del proprio territorio, di ridurre ulteriormente tale costo al fine di agevolare iniziative private soprattutto di tipo commerciale, direzionale e turistico in grado di valorizzare il centro abitato, in particolare il contesto del centro storico.

IL TECNICO ESTERNO INCARICATO

(COMERRO geom. Raffaello)

Approvato con delibera di C.C. n. 28 del 27/10/2017