



# COMUNE DI PONSACCO

PROVINCIA DI PISA

## DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 26

DATA: 17.04.2009

OGGETTO: Indirizzi generali per la monetizzazione delle aree da destinare a standard urbanistici pubblici. Approvazione.

\*\*\*\*\*

L'anno duemilanove questo di diciassette del mese di aprile alle ore 15,30 in Ponsacco, nella sala delle adunanze posta nella sede comunale si è riunito il **Consiglio Comunale** in adunanza straordinaria ed in prima convocazione, previa trasmissione degli inviti scritti come da referto agli atti.

Presiede l'adunanza **Alberto Chiocchini** nella sua qualità di Presidente.

Partecipa alla seduta il Segretario Generale del Comune Dr. Salvatore Carminitana che ne cura la verbalizzazione in conformità dello schema di deliberazione predisposto dal Responsabile del 3° settore competente per materia, come appresso riportato.

Il Presidente invita il Segretario a procedere all'appello. Si accerta la presenza del numero legale per deliberare, rilevando che, al momento della votazione, dei Consiglieri:

**CICARELLI ALESSANDRO (Sindaco)**

**LUPI FABRIZIO**

**MARINARI MICHELE**

**PROFETI RENZO**

**CHIARUGI STEFANO**

**TAVIANI LUCA**

**BALDACCI FLORIANO**

**CHIARUGI ROBERTO**

**LUSCHI FRANCO**

**FERRETTI PAOLA**

**FALASCHI FABRIZIA**

**SILVESTRI SIMONE**

**CHIOCCHINI ALBERTO**

**BELLUCCI PAOLO**

**FORTI FRANCO**

**BALDACCI MASSIMO**

**GALLETTI SERENA**

**LAMI CORRADO**

**GIANNINI BARBARA**

**DAL CANTO CHIARA**

**ROMBOLI PAOLO**

risultano assenti soltanto i Consiglieri: Lupi, Bellucci, Baldacci M., Galletti, Lami, Giannini, Dal Canto, Romboli

Quindi con l'assistenza del Segretario Generale e degli scrutatori, il Presidente dichiara aperta la seduta.

**Oggetto :** Indirizzi generali per la monetizzazione delle aree da destinare a standard urbanistici pubblici. Approvazione.

Premesso che:

- con Delibera del Consiglio Comunale n. 39 del 07.08.2008 è stato adottato il Regolamento Urbanistico ai sensi dell'art. 17 della L.R. n.1/2005;
  - è in fase di imminente approvazione il Regolamento Urbanistico adottato con Deliberazione di C.C. n. 39 del 07.08.2008;
  - il Regolamento Urbanistico disciplina l'attività urbanistica ed edilizia dell'intero territorio comunale;
  - tale disciplina è articolata in riferimento ai Sistemi, Subsystemi ed U.T.O.E. individuati dal Piano Strutturale all'interno dei quali il Regolamento Urbanistico ha individuato ambiti distinti sotto il profilo ambientale, urbanistico e funzionale (assimilabili 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 Urbanistico 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 Strutturale 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 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;
- Ritenuto pertanto di 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 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);
- Atteso inoltre che la quota relativa alla realizzazione delle opere si intende assolta con il pagamento del contributo previsto dall'art. 119 della L.R. 1/2005 che pertanto rimane dovuto anche in caso di monetizzazione;
- Che i proventi derivanti dalla monetizzazione saranno impiegati per l'acquisto dei terreni da destinare a parcheggi e verde a scala urbana e territoriale, ritenute di importanza strategica per l'Amministrazione inserendoli di volta in volta nel programma delle opere pubbliche;
- Che 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;
- Richiamata a tal proposito la relazione redatta dall'ufficio tecnico che è parte integrante della presente delibera, che stabilisce 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;
- 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 garantisce un disegno organico, una completa funzionalità e una economica manutenzione;

- Visto l'art. 17 della legge n. 765/1967;
- Visto l'art. 4 del D.M. 1444/1968;
- Vista la L.R. 03.01.2005 n.1
- Visto il D.Lgs. n.267/200;

Visto il parere favorevole espresso ai sensi e per gli effetti dell'art.49,Comma 1, del T.U. delle leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali – D.Lgs. n.267/2000, dal Responsabile del Servizio interessato **(All.1)**;

Vista l'attestazione del Responsabile di Ragioneria ai sensi e per gli effetti dell'art.49,Comma 1, del T.U. delle leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali – D.Lgs. n.267/2000 **(All.1)**;

### ***DELIBERA***

- 1) **Di approvare** gli indirizzi e le procedure per la monetizzazione delle aree da destinare a standard urbanistici pubblici come indicato nella Relazione Tecnica **(All.2)** allegata alla presente deliberazione per formarne parte integrante e sostanziale;
- 2) **Di incaricare** il Responsabile del 2°Settore, ai sensi delle vigenti disposizioni di Legge, di istituire appositi capitoli in entrata ed in uscita per accantonare le somme da introitare ed impegnare le somme per l'esecuzione delle opere:
- 3) **Di incaricare** il Responsabile del 3°Settore, ai sensi delle vigenti disposizioni di Legge, dello Statuto del Comune, del Regolamento di Organizzazione degli Uffici e dei Servizi, del P.E.G., di adottare tutti gli atti gestionali necessari per dare attuazione al presente atto;



# COMUNE DI PONSACCO

Provincia di Pisa

## 3° SETTORE

### RELAZIONE TECNICA

#### **Oggetto: linee guida per la monetizzazione delle aree da cedere come standard pubblici**

Con Delibera del Consiglio Comunale n. 39 del 07.08.2008 è stato adottato il Reg. Urb ai sensi dell'art. 17 della L.R. n.1/2005 che disciplina l'attività urbanistica ed edilizia dell'intero territorio comunale.

Tale disciplina è articolata in riferimento ai Sistemi, Subsystemi ed U.T.O.E. individuati dal Piano Strutturale, all'interno dei quali il Regolamento Urbanistico ha individuato ambiti distinti 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.

Il Reg. Urb. ha stabilito che in ogni ambito, *“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 come maggiorati dal Piano Strutturale. 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 Reg. Urb., 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 assimilati alle zone A, B e alle zone D già consolidate di cui al D.M. 1444/68 e come individuate dal Reg. Urb. . 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 Reg. Urb. 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 e come maggiorati dal Piano Strutturale, 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 e dal Piano Strutturale, 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 all'ingrosso
- 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 interessare 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 è stata incrementata dal Piano Strutturale del 50% fino a 27mq/ab, accogliendo gli orientamenti della Regione Toscana.

Per il calcolo degli abitanti si assume come parametro volumetrico il valore stabilito dal Piano Strutturale di 156 mc/ab.

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 100mq 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 dal Piano Strutturale, 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 di PRG e sugli attuali parametri del Reg. Urb.

<b>Destinazione attuale</b>	<b>Destinazione di progetto</b>	<b>Parametro riduttivo -a parità di SUL -</b>
Residenziale	Comm. / direz./ turis.	0,30
Indust. – artig. – comm. all'ingros.	Comm. / direz./ turis.	0,5
Indust. – artig. – comm. all'ingros.	Residenziale	0,2
<b>- I mutamenti d'uso inversi rispetto a quelli sopra indicati si ritengono ininfluenti ai fini dell'incremento del carico urbanistico</b>		
<b>- Per i mutamenti d'uso che prevedono nuova SUL non può essere applicato il parametro riduttivo</b>		

Se trattasi ad esempio di un cambio di destinazione di un edificio attualmente destinato a residenza di volumetria pari a 300mc e di SUL pari a 100mq 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 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 assolta con il pagamento del contributo previsto dall'art. 119 della L.R. 1/2005 mentre per il costo dell'area si farà riferimento ai valori medi di mercato di zone similari che in fase di prima applicazione viene determinato per le zone ricadenti nell'UTOE residenziale pari a 90,00 € e per le zone ricadenti nell'UTOE produttive pari a 60,00 €.

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 dell' U.O. Edilizia Privata***  
***Arch. D'AURIA Antonio***

***IL FUNZIONARIO***  
***IL RESPONSABILE DEL 3° SETTORE***  
***Geom. TURINI Alberto***