COMUNE DI SETTINGIANO

REGOLAMENTO COMUNALE
PER LA CESSIONE DI AREE STANDARD

Approvato dal Consiglio Comunale

con deliberazione n. 15 del 26/05/2009

Art. 1
Aspetti generali

Al fine di assicurare una diversa e migliore qualità urbana, gli standard urbanistici, così come disposto all'art. 53 della Legge Urbanistica Regionale n° 19 del 16 aprile 2002 e s.m.i., debbono contribuire ad elevare il livello quantitativo e qualitativo del sistema delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti residenziali e produttivi in genere, mirando a migliorare il livello delle attrezzature e spazi collettivi, idonei a soddisfare le esigenze dei cittadini.
In particolare, oltre agli aspetti quantitativi gli standard urbanistici devono rispondere ad obiettivi di qualità.
Essi si esprimono, di conseguenza, attraverso la definizione:

1. della quantità e della tipologia ditali dotazioni;
2. delle caratteristiche prestazionali, in termini di accessibilità, di piena fruibilità e sicurezza per tutti i cittadini di ogni età e condizione, di equilibrata e razionale distribuzione nel territorio, di funzionalità e adeguatezza tecnologica, di semplicità ed economicità di gestione.

Art. 2
Obbligo di cessione

In tutti gli interventi urbanistici e per ogni tipo di destinazione definita dal Piano Regolatore Generale vigente la cessione delle aree standard, necessarie per le urbanizzazioni primarie e secondarie, è sempre dovuta in forma gratuita nella misura minima inderogabile individuata dal vigente Piano Regolatore Generale.

Art. 3
Aree standard per opere di urbanizzazione secondarie

Le aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondarie, indipendentemente dalla specifica destinazione d'uso (residenziale, turistico-ricettivo, turistico-residenziale, artigianale-commerciale, direzionale), così come individuate nel Piano Regolatore Generale vigente, devono essere sempre localizzate e cedute gratuitamente al Comune in sede di Piano Attuativo Unitario tranne che nei casi disciplinati dal presente Regolamento.

Art. 4

Aree standard per opere di urbanizzazione secondarie nelle Z.T.O. BR

Il vigente P.R.G. prevede che gli interventi ricadenti nelle aree ricomprese nella Z.T.O. BR, debbano riservare nella ripartizione delle aree tra le diverse destinazioni, una quantità minima di 18 mq/abitanti per servizi pubblici, verde pubblico e parcheggi pubblici.

In sede di istruttoria tecnica dei progetti ricadenti in tali contesti, con una superficie di intervento inferiore a 5.000 mq, emergono regolarmente criteri oggettivi e generali sulla opportunità di prevedere la monetizzazjone di tali aree, venendo meno l'assenza di interesse pubblico alla cessione.

In particolare:

1. la cessione ditali aree rendono di fatto impossibile una corretta impostazione planovolumetrica del progetto, non consentendo di perseguire l'obiettivo di qualificare l'intervento sotto il profilo dell'inserimento nel contesto circostante;
2. tali aree risultano sia di difficile accessibilità o, per la sua forma e composizione, di scarsa fruibilità;
3. le ridotte dimensioni delle superfici, di fatto, non ne consentano un appropriato utilizzo, ma comportano solo oneri aggiuntivi di manutenzione per il Comune.

La presente disposizione si applica ai terreni con frazionamenti approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale competente alla data di entrata in vigore del presente Regolamento.

At. 5
Aree standard per opere di urbanizzazione secondarie nei lotti interclusi

Nei lotti interclusi con superfici di intervento non inferiori a 5.000 mq, compresi nelle diverse Z.T.O. del vigente P.R.G. e definiti secondo quanto stabilito dalle vigenti Norme Tecniche di Attuazione, analogamente a quanto evidenziato all'art. 4 del presente Regolamento, emergono regolarmente criteri oggettivi e generali sulla opportunità di prevedere la monetizzazione delle aree destinate a standard, venendo meno l'assenza di interesse pubblico alla cessione, in particolare:

1. la cessione di tali aree rendono di fatto impossibile una corretta impostazione planivolumetrica del progetto, non consentendo di perseguire l'obiettivo di qualificare l'intervento sotto il profilo dell'inserimento nel contesto circostante;

2. tali aree risultano sia di difficile accessibilità o, per la sua forma e

composizione, di scarsa fruibilità;

3. le ridotte dimensioni delle superfici, di fatto, non ne consentano un appropriato utilizzo, ma comportano solo oneri aggiuntivi di manutenzione per il Comune.

La presente disposizione si applica ai terreni ricadenti in lotto intereluso, con frazionamenti approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale competente alla data di entrata in vigore del presente Regolamento.

Art. 6
Aree standard per opere di urbanizzazione secondarie nelle ZTO C e F2

Nelle aree comprese nelle ZTO F2 e C - destinate alla realizzazione di servizi di interesse pubblico-privato e nelle aree ricompresse nella ZTO C - destinate alla realizzazione di insediamenti residenziali, le aree standard devono sempre essere localizzate, in sede di Piano Attuativo Unitario, ma possono, in alternativa alla cessione, essere monetizzate in virtù della specifica destinazione urbanistica e delle inevitabili risultanze negative, tra il beneficio dell'interesse pubblico per il mantenimento dell'area e il gravame economico per la gestione e\o manutenzione della stessa.

Tali aree devono essere destinate a verde attrezzato, servizi, impianti e attrezzature private ad uso collettivo e complementari all'insediamento in progetto.

La specifica e vincolante destinazione deve essere riportata nell'Atto di Convenzione.

Art. 7
Aree standard per opere di urbanizzazione secondarie nelle ZTO CL

Nelle aree comprese nelle ZTO CL - destinate alla realizzazione di insediamenti residenziali con piano di lottizzazione approvato, le aree standard , pur essendo state localizzate in sede di Piano Attuativo Unitario, possono, in alternativa alla cessione, essere monetizzate in virtù della specifica destinazione urbanistica e delle inevitabili risultanze negative, tra il beneficio dell'interesse pubblico per il mantenimento dell'area e il gravame economico per la gestione e\o manutenzione della stessa.

Tali aree dovranno comunque essere destinate a verde attrezzato, servizi, impianti e attrezzature private ad uso collettivo e complementari all'insediamento in progetto.

La specifica e vincolante destinazione deve essere riportata nell'apposito atto di cessione.

Art. 8
Possibilità ed opportunità della monetizzazione in altre aree

L'impiego dell'istituto della monetizzazione degli standards in tutti gli altri casi, costituisce una specifica decisione dell'Amministrazione Comunale, con atto Consiliare supportato, volta per volta, da una istruttoria tecnica, in conformità a quanto stabilito dall'art. 53 della legge Regionale n. 19 del 16 Aprile 2002.

La valutazione dell'opportunità di accettare la monetizzazione avviene sulla base di criteri oggettivi e generali da intendersi in maniera rigida e vincolante ed in ogni caso senza alcun obbligo per l'Amministrazione Comunale di dover accettare la proposta dei privati.

Al fine di motivare l'assenza di interesse pubblico alla cessione e quindi procedere alla monetizzazione dell'area è necessario che siano dimostrate almeno una delle seguenti condizioni:

1. che la completa cessione dell'area a standard, per urbanizzazioni secondarie, renda di fatto impossibile una corretta impostazione plano-volumetrica e, quindi, non consente di perseguire l'obiettivo di qualificare l'intervento sotto il profilo dell'inserimento nel contesto circostante;
2. che le ridotte dimensioni di superficie dell'area di fatto non ne consentono un appropriato utilizzo, ma comportino solo oneri aggiuntivi di manutenzione per il Comune;
3. che la cessione sia qualitativamente e quantitativamente insufficiente, e non sia possibile ricavare un'area di urbanizzazione secondaria che prospetti per una parte significativa del suo perimetro sullo spazio pubblico esistente, o, se interna, che non sia possibile renderla effettivamente fruibile;
4. la comparazione, con risultanze negative, tra il beneficio dell'interesse pubblico per il mantenimento dell'area e il gravame economico per la gestione della stessa.

Art. 9
Definizione dei valori della monetizzazione

I valori della monetizzazione vengono determinati dall'Ufficio Tecnico Comunale, con apposita relazione di stima, sulla base del valore di riferimento relativo all'imposta comunale sugli immobili della Zona Territoriale Omogenea di appartenenza.

Art. 10

Proventi

I proventi delle monetizzazioni dovranno essere iscritti su apposito stanziamento del Bilancio ed utilizzati per l'acquisizione di aree da destinare a servizi e per la realizzazione di opere pubbliche (scuole, uffici, parcheggi, strade, etc.) nonché di potenziamento ed alla manutenzione dei servizi pubblici esistenti.

Art. 11
Modalità di pagamento

L'importo della monetizzazione verrà corrisposto con le modalità previste per gli oneri d'urbanizzazione al momento della stipula della convenzione o dell'atto di cessione per i piani di lottizzazione già approvati e dovrà essere garantito da apposita polizza fidejussoria.

In alternativa al pagamento dell'importo dovuto è data facoltà, all'Amministrazione Comunale, previo atto consiliare, apposito convenzionamento e polizza fidejussoria, di convertire il valore delle monetizzazioni con la realizzazione di servizi e/o attrezzature e/o opere pubbliche diverse, purché definitivamente destinati ad attività e collettive e cedute gratuitamente al Comune.

Tali opere dovranno essere realizzate secondo quanto previsto dal D.Lgs. 163/06 art. 32 e ss. mm e ii. sulla base di progetti approvati dall'Amministrazione Comunale secondo le modalità stabilite dalle disposizioni legislative vigenti.

In tali casi, il computo metrico estimativo delle opere dovrà essere redatto sulla base del Prezziario Regionale dei Lavori Pubblici vigente

Dall'importo complessivo della somma dovuta, viene riconosciuta al soggetto proponente e conseguentemente defalcata una percentuale pari all'8% dell'importo netto dei lavori, per le spese generali da sostenere.

Gli iter procedurali e le modalità da seguire per tutte le fasi, sono quelle previste per le opera di urbanizzazione primarie.

Art. 12
Disposizioni finali

Il presente regolamento, adottato dal consiglio comunale, entra in vigore all'atto della esecutività dell'atto deliberativo.