



COMUNE DI SELEGAS

Provincia di Cagliari

Ufficio Tecnico

**REGOLAMENTO PER LA MONETIZZAZIONE
DELLE AREE A PARCHEGGIO
NEGLI INTERVENTI EDILIZI DIRETTI**

Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 1 del 12/02/2014

ART. 1 - Oggetto

Il presente Regolamento ha per oggetto la disciplina della monetizzazione delle aree destinate a parcheggi privati e a parcheggi privati di uso pubblico, secondo le prescrizioni del P.U.C. negli interventi edilizi prescritti dalla L.R. n.23/85 e D.P.R. n.380/01 e dalla L.R. Legge Regionale 23.10.2009, n°4 e s.m.i..

ART. 2 - Ambito di applicazione

1) In tutti gli interventi di qualsiasi natura come definiti all'art.3 del D.P.R. 380/2001 la monetizzazione è ammessa nei seguenti casi:

- 1a) interventi da eseguire nella zona A (centro storico) e nella zona B (completamento) che comportino incremento di carico urbanistico quali ristrutturazione con ampliamento e sopraelevazione dei fabbricati esistenti nonché per le modifiche di destinazione d'uso senza opere esclusivamente per le attività commerciali, artigianali e direzionali compatibili con la residenza e limitatamente ad esercizi aventi una superficie di vendita fino a 250 mq (esercizi di vicinato), qualora i parcheggi non siano reperibili nel lotto di pertinenza, purché non eccedenti il numero di sei posti auto o comunque bisognevoli di una superficie superiore a 150 metri quadrati;
- 1b) la monetizzazione nella zona A (centro storico) e nella zona B (completamento residenziale) riguarda sia i parcheggi pubblici, che quelli privati e di uso pubblico.
- 1c) i parcheggi privati e privati di uso pubblico, per interventi di ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente, a prevalente destinazione residenziale, qualora venga aumentato il carico urbanistico con aumento di volumi, con esclusione delle nuove costruzioni, previa dimostrazione della sussistenza della dotazione di parcheggi originariamente prevista in concessione edilizia relativa all'intero fabbricato oggetto di intervento non considerando tra queste le concessioni in sanatoria.

2) In tutti in caso di presentazione di pratiche di adeguamento e ampliamento del patrimonio edilizio esistente, ai sensi della L.R. n° 4 del 2009 e ss.mm.ii.:

- 2a) per gli interventi di adeguamento e ampliamento del patrimonio edilizio esistente previsti dagli artt. 2, 4, 5, 6 della L.R. 23 ottobre 2009 n°4 ricadenti all'interno delle zone urbanistiche omogenee A, B, C, D e F a condizione che vengano rispettate le seguenti prescrizioni:
 - a) in caso di motivata impossibilità al reperimenti degli spazi per parcheggi di cui all'art. 41 sexies della Legge 17 agosto 1942 n°1150;
 - b) previa dimostrazione della sussistenza della dotazione di parcheggi originariamente prevista in concessione edilizia relativa all'intero fabbricato oggetto di intervento non considerando tra queste le concessioni in sanatoria;
 - c) per superfici da adibire a parcheggio inferiori ai 20 mq;
- 2b) per gli interventi di utilizzo del patrimonio edilizio, recupero dei sottotetti previsti dall'art. 15 della della L.R. 23 ottobre 2009 n°4 e ss.mm.ii ricadenti all'interno delle zone

urbanistiche omogenee A, B e C a condizione che vengano rispettate le seguenti prescrizioni:

- a) in caso di motivata impossibilità al reperimenti degli spazi per parcheggi di cui all'art. 41 sexies della Legge 17 agosto 1942 n°1150;
 - b) previa dimostrazione della sussistenza della dotazione di parcheggi originariamente prevista in concessione edilizia relativa all'intero fabbricato oggetto di intervento non considerando tra queste le concessioni in sanatoria;
 - c) per superfici da adibire a parcheggio inferiori ai 10 mq;
- 2c) per gli interventi di riutilizzo dei piani seminterrati esistenti, dei piani pilotis e dei piani al piano terra art. 15 bis l.r. 4/09 e ss.mm.ii. ricadenti all'interno delle zone urbanistiche omogenee B e C a condizione che vengano rispettate le seguenti prescrizioni:
- a) in caso di motivata impossibilità al reperimenti degli spazi per parcheggi di cui all'art. 41 sexies della Legge 17 agosto 1942 n°1150;
 - b) previa dimostrazione della sussistenza della dotazione di parcheggi originariamente prevista in concessione edilizia relativa all'intero fabbricato oggetto di intervento non considerando tra queste le concessioni in sanatoria;
 - c) per superfici da adibire a parcheggio inferiori ai 10 mq.

La monetizzazione è esclusa nei seguenti casi:

Interventi di qualsiasi natura rientranti nell'ambito di applicazione 1), come definiti all'art. 3 del D.P.R. 380/2001, localizzati in tutte le altre zone del territorio comunale al di fuori della zona A (centro storico) e della zona B (completamento residenziale).

ART. 3 - Determinazione della superficie dell'area a parcheggio

Per parcheggio si intende la superficie individuata per la sosta dei veicoli, con l'esclusione della viabilità di accesso e distribuzione.

L'area a parcheggio esclude, ad esempio, la superficie relativa ai percorsi pedonali, al verde, alle aiuole spartitraffico e depositi di varia natura, in pratica quindi il parcheggio corrisponde ai soli spazi destinati agli stalli e relativi spazi funzionali alla manovra.

ART. 4 - Accertamento dell'impossibilità alla realizzazione ed autorizzazione alla monetizzazione

Si ha impossibilità di realizzazione del parcheggio nei seguenti casi:

- a) mancanza dello spazio necessario tra edificio e strada pubblica per la formazione dello spazio di sosta;
- b) insufficienza d'area in riferimento alla dotazione necessaria;
- c) distanza tra la possibile area del parcheggio e l'edificio inferiore a ml. 2,50;
- d) realizzazione di discontinuità del marciapiede esistente;
- e) ostruzione di passi carrai esistenti;
- f) ostacolo alla realizzazione anche di future opere o servizi pubblici;
- g) creazione di pericolo al transito (es. aree prospicienti o prossimi alla curva)
- h) variazione di destinazione d'uso dell'immobile con opere di adattamento senza demolizione dell'esistente;

i) interventi su immobili di pregio storico in cui prevale la conservazione dell'impianto esistente ma è consentito il cambio di destinazione d'uso con aumento del carico urbanistico;

La realizzazione dei parcheggi è comunque prioritaria nei soli casi in cui non si disponga della superficie sufficiente si possono monetizzare le quantità mancanti.

Nei casi di cui sopra il titolare dovrà presentare istanza di monetizzazione allegata alla pratica edilizia per l'intervento edilizio con la dimostrazione dell'impossibilità a reperire la superficie a parcheggio all'ufficio tecnico comunale che verificherà l'impossibilità a reperire gli standard a parcheggio e ne autorizzerà la monetizzazione posto che la medesima riveste carattere di straordinarietà e non di prassi ordinaria;

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 valore dell'area, dell'onere corrispondente al costo di realizzazione dell'opera e delle spese conseguenti, quali frazionamento, spese notarile ecc..., secondo la seguente tabella:

TABELLA

Zone A (centro storico) e B (completamento residenziale) del P.U.C. vigente riferite all'abitato di Selegas e frazione di Seuni.

La monetizzazione delle aree di parcheggio consiste nella corresponsione all'Amministrazione Comunale dell'importo costituito dalla somma del valore dell'area e dell'onere corrispondente al costo di realizzazione dell'opera secondo le seguenti tabelle:

VALORE PARCHEGGIO AL MQ.

Valore delle opere e dei materiali per la realizzazione di un parcheggio scoperto, compreso di impianto di illuminazione e segnaletica. €/MQ 70,00

Spese tecniche, frazionamenti, atti notarili, IVA e allacci. €/MQ 30,00

Valore medio dell'area riferito alla Zona A e B nell'abitato di Selegas €/MQ 35,00

Valore medio dell'area riferito alla Zona A e B nell'abitato di Seuni €/MQ 20,00

- VALORE COMPLESSIVO PARCHEGGIO AL MQ. ABITATO DI SELEGAS €/MQ. 135,00

- VALORE COMPLESSIVO PARCHEGGIO AL MQ. ABITATO DI SEUNI €/MQ. 120,00

Al fine di incentivare il recupero del patrimonio esistente all'interno delle zona A e B e la ripresa economica delle attività commerciali in genere, i predetti valori vengono ridotti rispettivamente a:

- **VALORE TOTALE PARCHEGGIO AL MQ. ABITATO DI SELEGAS = €/MQ. 100,00**

- **VALORE TOTALE PARCHEGGIO AL MQ. ABITATO DI SEUNI = €/MQ. 70,00**

ART. 6 - Corresponsione dei corrispettivi di monetizzazione

Il corrispettivo previsto per la monetizzazione delle aree destinate a parcheggio di cui all'Art. 1 del presente Regolamento, dovrà essere corrisposto in unica soluzione al momento del ritiro della Concessione Edilizia/Permesso di Costruire, D.I.A. o D.U.A.A.P..

Nel caso di versamento di versamento in forma rateale, per ciò che concerne modalità, garanzie e sanzioni per il mancato o tardivo pagamento delle rate, si farà riferimento a quanto già previsto per il versamento degli oneri concessori.

I proventi della monetizzazione, introitati dall'Amministrazione Comunale, potranno essere indistintamente utilizzati, sia per l'acquisizione o esproprio delle aree, sia per la realizzazione dei parcheggi pubblici qualora le aree siano già di proprietà dell'Amministrazione Comunale. saranno destinati alla realizzazione e/o manutenzione dei parcheggi pubblici, viabilità ed aree attrezzate; Si precisa che gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria tabellari eventualmente dovuti andranno comunque versati all'Amministrazione Comunale.

ART. 7 - Aggiornamento dei corrispettivi di monetizzazione

I corrispettivi di monetizzazione stabiliti di cui all'art. 5 saranno aggiornati con cadenza annuale.

L'aggiornamento avverrà sulla base delle variazioni degli indici ISTAT dei costi delle costruzioni stradali, calcolate dalla data di entrata in vigore del presente regolamento a quella di determinazione dei relativi corrispettivi.

ART. 8 - Entrata in vigore

Il presente Regolamento entra in vigore 30 giorni dopo la pubblicazione all'albo pretorio comunale.

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