



COMUNE DI CASTELFRANCO DI SOTTO
PROVINCIA DI PISA

APPROVAZIONE REGOLAMENTO ONERI E MONETIZZAZIONE STANDARD

Luglio 2018

Titoli I Oneri di Urbanizzazione

Art. 1 - Ambito di applicazione.

Il presente regolamento è redatto in applicazione della L.R. 65/2014 s.m.i., in particolare del comma 3 art. 183 e comma 6 art. 191.

Art. 2 - Determinazione dei cambi d'uso.

Sono considerati cambi d'uso, senza opere che comportano incremento del carico urbanistico, i seguenti casi:

- a) Da artigianale/industriale a commerciale al dettaglio;
- b) Da artigianale/industriale a terziario, direzionale;
- c) Da artigianale/industriale a residenziale;
- d) Da residenziale a terziario, direzionale, commerciale al dettaglio

Art. 3 – Agevolazioni previste..

Sono previste le seguenti agevolazioni:

- a) Entro 3 anni dall'agibilità, in caso di cambio d'uso senza opere, è dovuto dall'eventuale differenza tra quanto corrisposto al rilascio (o attestazione) e quanto dovuto ad oggi, a pari categoria d'intervento;
- b) Da 3 a 5 anni dall'agibilità il contributo previsto per il cambio d'uso (corrispondente a quello per ristrutturazione) è ridotto del 30%;
- c) Oltre 5 anni dall'agibilità il contributo previsto è corrisposto per intero.

Art. 4 - Contributo.

Il contributo di riferimento è quello dovuto per gli interventi di ristrutturazione con cambio d'uso.

Art. 5 – Costo di costruzione.

Non è dovuto il costo di costruzione.

Art. 6 – Calcolo dei volumi

Per quanto concerne i cambi d'uso da artigianale/industriale, a commerciale, terziario/direzionale, il calcolo del volume ai fini del contributo è effettuato con H virtuale di ml 3,00.

Art. 7 – Calcolo contributo

In caso di aumento di unità immobiliari, il contributo è dovuto ed è calcolato sulle unità incrementato, equiparato a quello previsto per le ristrutturazioni. Ai sensi della lettera a del comma 2 art. 183 della L.R. 65/2014, è dovuto anche il contributo relativo al costo di costruzione.

Titolo II Monetizzazione standard

Art. 8 – Riferimenti normativi

8.1 Zone B2

L'art. 17.4.2 della N.T.A. del R.U. al punto 20 prevede per le zone B2 la monetizzazione della dotazione di parcheggi solo previa approvazione di apposita regolamentazione. Sono escluse le aree di nuova espansione.

8.2 Zone D

La monetizzazione degli standard pubblici è consentita, con le modalità di cui al seguente articolo, anche per le zone D.

Art. 9 – Modalità per la monetizzazione

La monetizzazione non è automatica, ma una facoltà che l'Amministrazione si riserva di applicare nei casi definiti con il presente regolamento, che sono indicativi ma non esecutivi, rimanendo salva la possibilità per l'Amministrazione di valutare sia queste che anche le altre situazioni, che, per questioni di interesse pubblico e di opportunità, saranno suscettibili di accoglimento o di non accoglimento.

Art. 10 – Condizioni per accoglimento richieste di monetizzazione

Fatto salvo comunque il parere dell'Amministrazione, le richieste di monetizzazione devono presentare le seguenti condizioni:

10.1 Per quanto previsto dall'art. 8.1 necessita che sia dimostrata l'oggettiva impossibilità di reperimento degli standard per rinnovata disponibilità delle aree idonee, ovvero per ragioni di rispetto e salvaguardia delle caratteristiche dell'area stessa. Fatto salvo comunque il parere dell'Amministrazione, le richieste di monetizzazione devono presentare le seguenti condizioni:

- Sia dimostrata l'oggettiva impossibilità di reperimento degli standard per indisponibilità di aree idonee, ovvero per ragioni di rispetto e salvaguardia delle caratteristiche dell'area stessa.
- Sia presente un'area di parcheggio pubblico a non più di 100 metri dall'ingresso dell'immobile, escludendo i parcheggi paralleli al senso stradale.

10.2 Per quanto previsto dall'art.8.2 è necessaria l'autorizzazione dell' Amministrazione Comunale, previo verifica delle necessità di reperire o meno standard nell'area in oggetto.

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 ed una economica manutenzione.

Art. 11 – Costi delle aree e standard

L'entità del corrispettivo economico da versare all'Amministrazione per la mancata cessione delle aree standard deve essere pari alla somma che il Comune dovrebbe affrontare per l'acquisto di aree di pari superficie, più il costo relativo alla realizzazione delle opere. La quota relativa alla realizzazione delle opere si intende assolta con il pagamento del contributo previsto per l'art. 183 della L.R. 65/2014. Per il costo dell'area si fa riferimento ai valori delle aree, nelle varie zone di piano corrispondente, determinate ai fini IMU.