



COMUNE DI MONSUMMANO TERME

Provincia di Pistoia

REGOLAMENTO

per la monetizzazione dei parcheggi di tipo "Pb"

Atto collegato all'art. 15 delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico

Progettisti

- Dr. Arch. Valerio E. CONTINI
Dirigente Settore Gestione e Pianificazione
del Territorio/Comune di Monsummano T.

- Dr. Arch. Riccardo L. BRESCHI

Elaborazioni grafiche e informatizzazione :

- Geom. Rinaldo VANNI
U.O.C. Urbanistica

- TOSI Walter

Studi Geologici:

- Dr. Leonardo MORETTI
Geologo D.R.E.AM. Italia

PREMESSA

* L'insieme dei centri storici e del sistema insediativo è suddiviso in più ambiti omogenei ai fini del soddisfacimento degli standards urbanistici relativi ai parcheggi pubblici così come prescritti nelle NTA del RU e del PS.

* L'entità complessive previste negli ambiti di cui sopra relative ai parcheggi pubblici/Pb, integrate con le progressive realizzazioni dei Pb, devono risultare soddisfatte in relazione alla realizzazione degli interventi edilizi beneficiari della monetizzazione.

* Gli ambiti omogenei e le correlate dotazioni di parcheggi pubblici/Pb devono essere aggiornate periodicamente in relazione anche al comma 9 dell'art. 14 delle NTA.

* Ai fini della effettiva realizzazione dei parcheggi, a fronte degli standards prescritti, è prioritario, per ciascun ambito omogeneo, vincolare dette aree agli interventi edilizi/urbanistici previsti nel presente Regolamento, sia nel caso di una loro esecuzione diretta che nel caso della monetizzazione.

Art. 1

Nell'ambito degli interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportano modifica alle U.I.U., escluse le autorimesse, attraverso lavori di ristrutturazione, ampliamenti, sopraelevazioni e nella nuova edificazione, devono essere individuate le aree a parcheggio di tipo Pa e Pb, nelle quantità definite dall'art. 15 delle N.T.A.;

Nell'accertata impossibilità progettuale di raggiungere lo standard relativo ai parcheggi di tipo Pb, nella condizione che l'unità edilizia (U.E.) si trovi collocata in "area critica", così come individuata e definita dalla cartografia allegata al presente regolamento, è ammessa la monetizzazione;

Art. 2

Zone ammesse alla monetizzazione:

ZONE A1 – A2 - A3

ZONE B.01 – B.02 – B.02* – B1 – B2 - B3 - B4

ZONE D0 - D1

Art. 3

Accertata impossibilità progettuale.

Si ha impossibilità di realizzazione del parcheggio di tipo Pb nei seguenti casi, stato di fatto,:

- 1)- mancanza dello spazio necessario tra edificio e strada pubblica per la formazione del Pb e gli spazi di manovra;
- 2)- insufficienza d'area in riferimento alla dotazione di Pb necessari;
- 3)- differenza di quota altimetrica superiore a 30 cm tra piano stradale e pertinenza (quest'ultima nella quota di sistemazione definitiva), avendo dimostrato l'impossibilità di raccordo fra le quote;
- 4)- distanza tra la possibile area del Pb e l'edificio inferiore a ml. 2,50;
- 5)- che comporti eliminazione di arredi storici (es. margini, cippi, ecc.);
- 6)- che la formazione del Pb renda impossibile la continuità del marciapiede esistente;
- 7)- che la formazione del Pb ostruisca i passi carrai esistenti;
- 8)- che la formazione del Pb ostacoli la permanenza o la previsione di opere o servizi pubblici;
- 9)- che la localizzazione comporti pericolo al transito (es. prospicienti o prossimi alla curva)
- 10)- che per la esecuzione del Pb debba essere effettuato tombamento di acqua pubblica;

E' comunque prioritaria la localizzazione del Pb e nei casi del non raggiungimento si possono monetizzare le quantità mancanti.

Art. 4

Categorie d'intervento

1)- Residenza

- Art. 20 Restauro e risanamento conservativo fino alla formazione in aggiunta di una U.I. abitativa;
- Art. 21 Ristrutturazione edilizia commi 2.1 – 2.2 – 5 – 6 – 7 – 8;
- Art. 22 Ristrutturazione Urbanistica comma 2;
- Art. 24 demolizione e ricostruzione;
- Art. 25 Sopraelevazione;
- Art. 26 nuova costruzione limitatamente agli ampliamenti fino ad una U.I. abitativa.

2)- Attività direzionali – sanitarie – socio sanitarie

- Art. 20 Restauro e risanamento conservativo fino alla formazione in aggiunta di una U.I.U.;
- Art. 21 Ristrutturazione edilizia commi 2.1 – 2.2 – 5 – 6 – 7 – 8;
- Art. 22 Ristrutturazione Urbanistica comma 2;
- Art. 24 demolizione e ricostruzione;
- Art. 25 Sopraelevazione;
- Art. 26 nuova costruzione limitatamente agli ampliamenti della stessa U.I.U..

3)- Attività commerciali

- Art. 20 Restauro e risanamento conservativo fino alla formazione in aggiunta di una U.I.U.;
- Art. 21 Ristrutturazione edilizia commi 2.1 – 2.2 – 5 – 6 – 7 – 8;
- Art. 22 Ristrutturazione Urbanistica comma 2;
- Art. 24 demolizione e ricostruzione;
- Art. 25 Sopraelevazione;
- Art. 26 nuova costruzione limitatamente agli ampliamenti della stessa U.I.U..

In particolare per gli esercizi di vicinato, con superficie di vendita fino a 100 mq., sono monetizzabili anche i Pa in quanto assimilati ai Pb per la loro peculiare definizione di cui all'art. 10 della Delib. C.R. del 25.05.99 n. 137 R.T. .

4)- Pubblici esercizi

- Art. 20 Restauro e risanamento conservativo fino alla formazione in aggiunta di una U.I.U.;
- Art. 21 Ristrutturazione edilizia commi 2.1 – 2.2 – 5 – 6 – 7 – 8;
- Art. 22 Ristrutturazione Urbanistica comma 2;
- Art. 24 demolizione e ricostruzione;
- Art. 25 Sopraelevazione;
- Art. 26 nuova costruzione limitatamente agli ampliamenti della stessa U.I.U..

In particolare per gli esercizi di ristorazione e bar, con superficie utile fino a 100 mq., esclusi cucina e servizi, sono monetizzabili anche i Pa in quanto assimilati ai Pb per la loro peculiare definizione di cui all'art. 10 della Delib. C.R. del 25.05.99 n. 137 R.T. .

5)- Attività artigianali

- Art. 20 Restauro e risanamento conservativo fino alla formazione in aggiunta di una U.I.U.;
- Art. 21 Ristrutturazione edilizia commi 2.1 – 2.2 – 5 – 6 – 7 – 8;
- Art. 22 Ristrutturazione Urbanistica comma 2;
- Art. 24 demolizione e ricostruzione;
- Art. 25 Sopraelevazione;
- Art. 26 nuova costruzione limitatamente agli ampliamenti della stessa U.I.U..

In particolare non incorrono nel calcolo dei Pa e Pb le attività dell'artigianato di servizio quando non c'è variazione di superficie tra una destinazione d'uso e l'altra ad eccezione della civile abitazione.

6)- Attività ricettive – Alberghiere ed extra alberghiere

- Art. 20 Restauro e risanamento conservativo fino alla formazione in aggiunta di una U.I.U.;
- Art. 21 Ristrutturazione edilizia commi 2.1 – 2.2 – 5 – 6 – 7 – 8;
- Art. 22 Ristrutturazione Urbanistica comma 2;
- Art. 24 demolizione e ricostruzione;
- Art. 25 Sopraelevazione;
- Art. 26 nuova costruzione limitatamente agli ampliamenti della stessa U.I.U..

Art. 5

Nell'ambito di interventi relativi a piani attuativi (P. di L., P.E.E.P. , R.U., P.O.d.C., P.I.P), lo standard di tipo Pb prescritto è assolto dagli spazi a parcheggi pubblici individuati dallo stesso piano; ove carente per oggettive condizioni urbanistiche e progettuali è possibile accedere alla monetizzazione previa individuazione delle aree relative ai Pb mancanti con le modalità indicate nel D.M. 2-4-1968.-

Nell'ambito di interventi di piani di recupero di immobili , ricadenti in "area critica", nella prevalenza del recupero da effettuare (es. edificio prospiciente centro storico, edificio limitrofo a piazze storiche come definite dal P.S.), è possibile la monetizzazione completa dei Pb, sempre con le modalità fissate nel comma precedente.

Art. 15 - Classificazione dello standard per parcheggi

1. Le presenti norme determinano la seguente classificazione delle aree a parcheggio in rapporto alle residenze e alle attività non residenziali:

Pa : parcheggi e autorimesse di pertinenza degli edifici

Pb : parcheggi di urbanizzazione primaria (pubblici o di uso pubblico).

2. I Pb nei comparti urbanistici e nei piani attuativi devono soddisfare i parametri dimensionali di cui al presente articolo e, se superiori, i valori assunti indicati nelle schede allegate alle presenti Norme.

3. Ai fini delle verifiche delle superfici a parcheggio valgono le seguenti disposizioni:

-le superfici a parcheggio sono comprensive degli spazi di manovra e di accesso e devono essere disposte in modo che vi sia un posto auto accessibile di dimensioni minime di mt. 2,20 x 5,00 ogni 25 mq. di superficie di parcheggio. E' possibile convertire, per la verifica dei parametri, le superfici da adibire a parcheggio in numero di posti auto, secondo l'equivalenza 1 posto auto = 25 mq. di superficie complessiva di parcheggio.

4. Nei centri storici e nei centri abitati, per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente ricompresi negli articoli 20 - 21 - 22 - 24 - 25 - 26 (limitatamente agli ampliamenti fino ad una unità immobiliare di civile abitazione), nell'accertata impossibilità progettuale di raggiungere lo standard relativo ai parcheggi di tipo Pb, sarà possibile monetizzare gli oneri relativi nei casi previsti e con le modalità determinate da apposito regolamento.

1. Residenza

1.1. I parcheggi di tipo **Pa** debbono essere all'interno dell'area di pertinenza esclusiva del fabbricato, nella misura minima di mq. 10/100 mc. e nelle forme stabilite dalla L. 24/3/89 n.122.

1.2. I parcheggi di tipo **Pb** possono essere esterni all'area di pertinenza del fabbricato, antistanti o in un raggio di percorrenza congruo con la soluzione urbanistica proposta, di norma nella misura di un posto auto ogni unità abitativa prevista come carico urbanistico della zona servita dal parcheggio e comunque nella misura minima di 1 posto auto / 400 mc. di volume residenziale.

2. Attività direzionali - Sanitarie - Socio sanitarie

I parcheggi di tipo **Pa** sono dimensionati nella misura minima di mq 20 per ogni 100 mq di superficie utile destinata alle attività.

I parcheggi di tipo **Pb** sono dimensionati in ragione di 40 mq per ogni 100 mq superficie utile destinata alle attività.

3. Attività commerciali

Per gli esercizi commerciali i parcheggi di tipo Pa sono distinti in:

-parcheggi per la sosta stanziale (**Pa1**) dimensionati nella misura stabilita dall'art.2, secondo comma della L. 122/89 maggiorata degli spazi per il parcheggio temporaneo dei mezzi di movimentazione delle merci;

-parcheggi per la sosta di relazione (**Pa2**) dimensionati nella misura di seguito individuata per ciascuna tipologia di struttura di vendita.

Per gli esercizi di vicinato (fino a 250 mq. di superficie di vendita, S.V.) i **Pa2** sono dimensionati nella

misura minima di 1 mq./1 mq. di S. V.

Per le medie strutture di vendita (con S.V. da 250 a 1500 mq.), i **Pa2** sono dimensionati nella misura minima di 1,5 mq./ 1 mq. di S.V. oltre ad 1 mq./1 mq. di ulteriori superfici utili coperte aperte al pubblico, destinate ad altre attività complementari a quelle commerciali.

Per le grandi strutture di vendita aventi S.V. superiore a 1500 mq., i **Pa2** sono dimensionati nella misura minima di mq. 2/1 mq. di S.V., oltre a mq. 1,5/1 mq. di ulteriori superfici utili coperte aperte al pubblico per altre attività connesse (ristoranti, bar, sale riunioni ed altri spazi destinati e funzioni complementari a quella commerciale).

I parcheggi di tipo **Pb** sono dimensionati in ragione di 40 mq. ogni 100 mq. di superficie utile destinata alle attività commerciali.

I parametri di cui sopra si applicano nel caso di strutture di nuova costruzione.

In sede di presentazione del progetto dovranno essere distintamente evidenziate le diverse tipologie di aree a parcheggio. I parcheggi di tipo **Pb** dovranno essere realizzati e ceduti al Comune o sottoposti a servitù di uso pubblico, mentre quelli di relazione (**Pa2**) dovranno essere previsti in modo da assicurare l'utilizzazione pubblica nelle ore di apertura dell'esercizio commerciale.

In caso di intervento di ristrutturazione edilizia che preveda il cambio di destinazione d'uso in attività commerciale, di immobile o di unità immobiliare precedentemente destinati ad altri usi dovrà essere verificata la completa dotazione dei parcheggi previsti per le nuove costruzione. In tal caso per gli esercizi di vicinato i parcheggi di tipo **Pa1** potranno essere reperiti su aree pubbliche, escluse le carreggiate stradali, mentre per le altre tipologie di esercizi dovranno insistere su aree private.

In caso di ristrutturazione di fabbricato o di unità immobiliare già destinata ad uso commerciale non è richiesta nessuna verifica della dotazione di aree a parcheggio per gli esercizi di vicinato e per le medie strutture di vendita, nel caso in cui l'intervento di ristrutturazione non sia finalizzato alla modifica della tipologia di esercizio commerciale. Qualora l'intervento di ristrutturazione determini modifica della tipologia di esercizio commerciale, dovranno essere verificate per intero le dotazioni di aree a parcheggio.

4. Cinema – Teatri – Locali per spettacolo

I parcheggi di tipo **Pa** sono dimensionati nella misura di 60 mq ogni 100 mq di S.U. destinata alle attività.

I parcheggi di tipo **Pb** sono dimensionati nella misura minima di 40 mq ogni 100 mq. di S.U. destinata alle attività.

5. Pubblici esercizi (Ristoranti – Trattorie – Bar – ecc.)

I parcheggi di tipo **Pa** sono dimensionati nella misura minima di 40 mq ogni 100 mq di S.U. destinata alle attività.

I parcheggi di tipo **Pb** sono dimensionati nella misura minima di 40 mq ogni 100 mq di S.U. destinata alle attività.

6. Attività industriali

I parcheggi di tipo **Pa** e **Pb** sono dimensionati ciascuno in ragione di 20 mq ogni 100 mq di S.U. destinata alle attività.

7. Attività ricettive – Alberghiere ed extra alberghiere

Per le attrezzature alberghiere e similari i parcheggi di tipo **Pa** debbono essere dimensionati come minimo in ragione di 1 posto auto per ogni camera o unità abitative o piazzola e debbono essere collocati nelle aree di pertinenza o adiacenti alla struttura ricettiva.

I parcheggi di tipo **Pb** sono dimensionati in ragione di 40 mq ogni 100 mq di S.U. destinata alle attività.