

ALLEGATO "...A..."
DELIB. ...C.C. N. 53/2012



ALLEGATO A

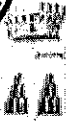
COMUNE DI MONSUMMANO TERME

Provincia di Pistoia

REGOLAMENTO

per la monetizzazione dei parcheggi di tipo "Pa"

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



Art. 1

L'insieme dei centri storici, quali ambiti omogenei, classificati come zone urbanistiche A - B.01 - B.02 normate dal RU, in riferimento ai fini del soddisfacimento degli standard urbanistici relativi ai parcheggi, così come prescritti nelle NTA del RU e del PS, fanno riferimento alle previsioni complessive previste per i parcheggi, integrate con le progressive realizzazioni degli stessi e gli impegni conseguenti all'applicazione della L. 122/89 e s.m.i in materia di parcheggi pertinenziali/Pa, che devono risultare soddisfatte in relazione alla realizzazione degli interventi edilizi beneficiari della monetizzazione.

Gli ambiti omogenei, riferiti alle zone urbanistiche di cui sopra, in relazione alle correlate dotazioni di parcheggi devono essere aggiornati e verificati periodicamente, così come indicato anche al comma 9 dell'art. 14 delle N.T.A. del R.U..

Ai fini della effettiva realizzazione dei parcheggi, a fronte degli standard prescritti e vigenti, prevalgono le aree previste nella tavole del R.U., necessarie alla realizzazione dei parcheggi anche per gli interventi edilizi/urbanistici previsti nel presente Regolamento, e se già ricadenti su aree pubbliche, devono essere incluse nel Programma Triennale dei Lavori Pubblici e finanziati anche con le risorse economiche derivanti dalla monetizzazione dei parcheggi di cui all' art. 2; nelle stesse aree possono essere ammessi gli interventi di cui all'art. 9 della L. 122/89.

Art. 2

Nell'ambito degli interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportano modifica alle U.I.U., escluse le autorimesse conformi alle NTA del R.U., attraverso lavori di restauro, ristrutturazione, ampliamenti, recupero dei sottotetti, sopraelevazioni, devono essere individuate le aree a parcheggio di tipo Pa, nelle quantità definite dall'art. 15 delle N.T.A.

Nell'accertata impossibilità progettuale di raggiungere lo standard relativo ai parcheggi nella condizione che l'unità edilizia (U.E.) si trovi all'interno di ciascun ambito omogeneo, zone A - B0.1 - B0.2, è ammessa:

- per i parcheggi di tipo Pa, la monetizzazione delle quantità mancanti;

Art. 3

Zone ammesse alla monetizzazione:

* Pa:

ZONE: A1 - A2 - A3

ZONE: B.01 - B.02 - B.02*

Art. 4

Accertata impossibilità progettuale.

Si ha impossibilità di realizzazione del parcheggio di tipo Pa 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) 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;
- 3) distanza tra la possibile area del Pa e l'edificio inferiore a ml. 2,50;
- 4) che la formazione del Pa comporti eliminazione di arredi storici (es. margini, cippi, ecc.);
- 5) che per la esecuzione del Pa debba essere effettuato tombamento di acqua pubblica.
- 6) insufficienza dell'area e dei volumi edificati eventualmente modificabili per la formazione dei Pa e gli spazi di manovra;
- 7) Insufficiente larghezza dell'accesso dalla strada pubblica alla pertinenza e/o retrolotto (larghezza inferiore a m. 3) e assenza di angolo di visuale libera
- 8) Insufficiente angolo di visuale libera dell'intersezione tra viabilità pubblica e passo carrabile;



- 9) Riduzione delle aree permeabili al di sotto della soglia minima del 25% dell'intera pertinenza libera con conseguente distruzione di eventuali giardini;
- 10) alterazione dei fronti degli edifici e relative aree pertinenziali in contrasto con la classificazione di valore di cui alle NTA del PS e del RU;
- 11) alterazione dei fronti degli edifici e relative aree pertinenziali in contrasto con le prescrizioni dello Statuto dei Luoghi del PS e delle correlate disposizioni del vigente R.U.
- 12) alterazione, di fatto, dei posti auto preesistenti con i loro accessi e passi carrai pertinenti l'edificio, relativi a vecchi standard e/o usi consolidati;
- 13) ostacolo o danneggiamento alla permanenza o alla previsione di opere o servizi pubblici;
- 14) pericolo al transito di veicoli e pedoni nonchè alla sicurezza della viabilità (es. prospicienti o prossimi alla curva - incrocio - passi pedonali - interruzione di marciapiedi - creazione di barriere architettoniche - presenza di parcheggi pubblici - viabilità esistente che non consenta un'agevole manovra per l'accesso al passo);

E' comunque vincolante e prioritaria la quantificazione e la localizzazione dei Pa necessari e nel caso sia accertata e riconosciuta l'impossibilità progettuale per la realizzazione dei parcheggi, è possibile, da parte del privato, dislocare e realizzare le quantità mancanti, previo assenso dell' A.C. concernente le modalità ed i tempi di realizzazione di tali quantità quantificate e localizzate come indicato all' art. 1.

Art. 5

Categorie d'intervento, dalle N.T.A. del R.U.:

Residenza

- Art. 20 Restauro e risanamento conservativo per recupero a fini abitativi fino all'aggiunta di una U.I. abitativa per frazionamento;
- Art. 21 Ristrutturazione edilizia commi 2.1 - 2.2 - 2.3 - 2.5 - 2.6 - 2.7 - 2.8;
- Art. 22 Ristrutturazione Urbanistica;
- Art. 24 demolizione e ricostruzione;
- Art. 25 Sopraelevazione;
- Art. 26 Nuova costruzione ed ampliamento, comunque denominati dalle vigenti disposizioni legali;
- Art. 27 Cambio di destinazione d'uso per il solo recupero a fini abitativi;

Art. 6

Nell'ambito di interventi di piani di recupero di immobili, ricadenti nelle aree di cui all'art. 3, 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 Pa.

Art. 7

Valore di monetizzazione del Pa:

Trattandosi di area pertinenziale destinata a parcheggio posto all'interno del lotto privato, non avendo riferimenti nelle tabelle parametriche di cui alla L.R.T. n. 1/2005 art. 127 in materia di determinazione degli oneri di urbanizzazione, il valore verrà determinato con apposita Delibera di Giunta Comunale, sulla base del valore dell'area edificabile soggetta ad intervento diretto secondo le N.T.A. del vigente R.U., con riferimento alla Delibera di Giunta Comunale n. 78 del 21.06.2012.

Tale valore verrà adeguato ogni anno agli indici ISTAT di riferimento o alle variazioni dei corrispondenti valori delle aree edificabili.

Art. 8

Il presente regolamento entra in vigore a far data dell'esecutività della Delibera di Giunta Comunale di cui al precedente Art. 7.

Allegato "A" (estratto dalle norme del Regolamento Urbanistico)

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) da realizzarsi con la procedura di cui all'art. 13 e i parcheggi denominati di relazione anche se restano a disposizione per un uso condominiale.

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 dal Regolamento Comunale in materia di Parcheggi.

1. Residenza

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, con esclusione, in relazione all'area di pertinenza, degli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui agli artt. 20 - 21 - 22 - 24 - 25 nei centri storici e nei centri abitati per comprovate impossibilità tecniche ed esecutive, e comunque nel rispetto del Regolamento Comunale in materia di Parcheggi.
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.
3. Nelle zone A, B.01 e B.02 ulteriori interventi edilizi per il recupero a fini abitativi di edifici esistenti o per l'ampliamento una tantum di singole unità immobiliari residenziali, che non siano dotati o dotabili di area pertinenziale sufficiente e/o accessibile per la realizzazione di parcheggi di tipo Pa, possono essere consentiti con le modalità determinate dal Regolamento Comunale in materia di Parcheggi.

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 costruzioni. 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.