

LE DOTAZIONI TERRITORIALI NEGLI STRUMENTI URBANISTICI COMUNALI

Disposizione tecnico-organizzativa (DTO 18/2014)

ai sensi dell'articolo 7/III del RUE

1. PREMESSA

L'entità e le modalità realizzative delle Dotazioni Territoriali sono disciplinate, via generale, dal Capo III, del Titolo III, della Parte III del Regolamento Urbanistico Edilizio, ed in relazione agli ambiti di saturazione residenziali ed extraresidenziali, rispettivamente agli articoli 26/IV, 27/IV dello stesso RUE.

La presente Disposizione Tecnico Organizzativa è finalizzata a fornire chiarimenti circa la determinazione dell'entità delle Dotazioni Territoriali e le loro caratteristiche realizzative, in relazione alla presentazione dei titoli edilizi (Permesso di Costruire e SCIA).

2. DEFINIZIONE DI DOTAZIONE TERRITORIALE E CONCORSO NELLA LORO REALIZZAZIONE

Le Dotazioni Territoriali sono disciplinate al Capo A-V dell'Allegato alla L.R. 24.03.2000, n. 20 "Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio".

Il sistema delle dotazioni territoriali è costituito dall'insieme degli impianti, opere e spazi attrezzati che concorrono a realizzare gli standard di qualità urbana ed ecologico ambientale definiti dalla pianificazione urbanistica comunale

Gli strumenti urbanistici stabiliscono per ciascun ambito del territorio comunale (il POC per gli ambiti di nuovo insediamento ed il RUE per il territorio consolidato) il fabbisogno di dotazioni, tenendo conto delle eventuali carenze pregresse, presenti nel medesimo ambito o nelle parti del territorio comunale ad esso adiacenti. A tale scopo gli strumenti urbanistici possono stabilire quote di attrezzature e spazi collettivi maggiori di quelle previste dalla L.R. n. 20/2000.

Le Dotazioni Territoriali sono suddivise in:

Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti:

Per infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti si intendono gli impianti e le reti tecnologiche che assicurano la funzionalità e la qualità igienico sanitaria degli insediamenti.

Fanno parte delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti:

- a) gli impianti e le opere di prelievo, trattamento e distribuzione dell'acqua;
- b) la rete fognante, gli impianti di depurazione e la rete di canalizzazione delle acque meteoriche;
- c) gli spazi e gli impianti per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti solidi;
- d) la pubblica illuminazione, la rete e gli impianti di distribuzione dell'energia elettrica, di gas e di altre forme di energia;
- e) gli impianti e le reti del sistema delle comunicazioni e telecomunicazioni;

f) le strade, gli spazi e i percorsi pedonali, le piste ciclabili, le fermate e le stazioni del sistema dei trasporti collettivi ed i parcheggi pubblici, al diretto servizio dell'insediamento.

La pianificazione urbanistica comunale assicura una adeguata dotazione delle infrastrutture di cui sopra per tutti gli insediamenti esistenti e per quelli previsti, con riguardo: alle infrastrutture di pertinenza dell'insediamento, al loro collegamento con la rete generale e alla potenzialità complessiva della rete stessa. L'adeguatezza delle reti tecnologiche va riferita alla loro capacità di far fronte al fabbisogno in termini quantitativi, qualitativi e di efficienza funzionale.

La previsione da parte del POC dei nuovi insediamenti e degli interventi negli ambiti da riqualificare è subordinata all'esistenza ovvero alla contemporanea realizzazione e attivazione di una adeguata dotazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.

Attrezzature e spazi collettivi:

Costituiscono attrezzature e spazi collettivi il complesso degli impianti, opere e spazi attrezzati pubblici, destinati a servizi di interesse collettivo, necessari per favorire il migliore sviluppo della comunità e per elevare la qualità della vita individuale e collettiva.

Le attrezzature e gli spazi collettivi di carattere comunale riguardano in particolare:

- a) l'istruzione;
- b) l'assistenza e i servizi sociali e igienico sanitari;
- c) la pubblica amministrazione, la sicurezza pubblica e la protezione civile;
- d) le attività culturali, associative e politiche;
- e) il culto;
- f) gli spazi aperti attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e le attività sportive;
- g) gli altri spazi aperti di libera fruizione per usi pubblici collettivi;
- h) i parcheggi pubblici diversi da quelli al diretto servizio dell'insediamento, di cui alla lettera f) delle Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.

La L.R. n. 20/2000 stabilisce le seguenti quote di dotazioni minime di aree pubbliche per attrezzature e spazi collettivi, oltre alle aree destinate alla viabilità, riferite al dimensionamento complessivo degli insediamenti esistenti e previsti dalla pianificazione comunale:

- a) per l'insieme degli insediamenti residenziali, 30,00 mq per ogni abitante effettivo e potenziale del Comune;
- b) per l'insieme degli insediamenti ricreativi, ricettivi, direzionali e commerciali, 100 mq per ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento;
- c) per l'insieme degli insediamenti produttivi, industriali, artigianali e per il commercio all'ingrosso, una quota non inferiore al 15% della superficie complessiva destinata a tali insediamenti.

Tali dotazioni sono già state previste e poste alla base della formazione degli strumenti urbanistici comunali, PSC, POC e RUE.

Le dotazioni territoriali per attrezzature e spazi collettivi corrispondono, nella L.R. n. 20/2000, agli standard urbanistici di cui alla L.R. 07.12.1978, n. 47, articolo 46.

Rispetto alla previsione previgente nella disciplina regionale, si devono tenere presenti le seguenti maggiori differenze:

2. la quantificazione degli standard urbanistici era suddivisa in quote differenti per Comuni superiori o inferiori a 10.000 abitanti; mentre oggi le dotazioni territoriali sono parametrare nella stessa misura per tutti i Comuni;
3. in particolare, per un Comune come Castel San Giovanni, è rimasta invariata la previsione di 30,00 mq/abitante;
4. tuttavia, nelle indicazioni dell'art. 46 della L.R. n. 47/1978, veniva fatto obbligo di ripartire tale valore come di seguito:
 - a) mq 7,00 di aree per l'istruzione dell'obbligo, asili nido, scuole materne;
 - b) mq 4,00 di aree per attrezzature di interesse comune, di cui mq 1,20 per servizi religiosi;
 - c) mq 14,00 di aree per spazi pubblici attrezzati a parco, per il gioco e lo sport, escluse le zone di rispetto stradale, ferroviario, aeroportuale, demaniale, marittimo e cimiteriale;
 - d) mq 5,00 di aree per parcheggi pubblici;mentre oggi, con la L.R. n. 20/2000, tale ripartizione non è più richiesta, costituendo come unico elemento cogente, il rispetto del valore complessivo di 30,00 mq/abitante, che potrà quindi essere a sua volta ripartito in modo differenziato a seconda delle esigenze di ogni singolo ambito territoriale interessato;

5. le dotazioni territoriali riferite agli insediamenti ricreativi, ricettivi, direzionali e commerciali, è rimasto invariato in 100,00 mq/100 mq di superficie lorda di pavimento; ma anche in questo caso non è più prevista la ripartizione che veniva richiesta dalla L.R. n. 47/1878, ovvero:
 - a) 60,00 mq a parcheggio pubblico;
 - b) 40,00 mq a verde pubblico;
6. relativamente insediamenti produttivi, industriali, artigianali e per il commercio all'ingrosso (quest'ultima funzione è stata aggiunta dalla L.R. n. 20/2000), la dotazione prevista dalla L.R. n. 47/1978 era pari al 20% della superficie dell'insediamento, suddivisa in:
 - a) 10% per parcheggi ed attività collettive;
 - b) 10% per verde pubblico;mentre oggi la percentuale complessiva è scesa al 15%, senza l'imposizione di alcuna ripartizione.

Il PSC stabilisce per ciascun ambito del territorio comunale il fabbisogno di attrezzature e spazi collettivi da realizzare e i relativi requisiti funzionali di accessibilità e fruibilità sociale.

A questo proposito, per gli ambiti di nuovo insediamento residenziale, ANIR, e per quelli di nuovo insediamento extraresidenziale, ANIP, contiene le relative Schede-Norma di Riferimento Progettuale, SNRP, che vengono poi riprese e maggiormente articolate dal POC per gli Ambiti in esso previsti.

Stessa operazione fa il RUE sia per i nuovi Ambiti ARIR ed ANIP sottoposti alla sua disciplina, attraverso specifiche SNRP, sia per il tessuto consolidato, nei già citati articoli 26/IV e 27/IV.

Dotazioni ecologiche e ambientali:

Le dotazioni ecologiche ed ambientali del territorio sono costituite dall'insieme degli spazi, delle opere e degli interventi che concorrono, insieme alle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, a migliorare la qualità dell'ambiente urbano, mitigandone gli impatti negativi. Le dotazioni sono volte in particolare: alla tutela e risanamento dell'aria e dell'acqua ed alla prevenzione del loro inquinamento; alla gestione integrata del ciclo idrico; alla riduzione dell'inquinamento acustico ed elettromagnetico; al mantenimento della permeabilità dei suoli e al riequilibrio ecologico dell'ambiente urbano; alla raccolta differenziata dei rifiuti.

La pianificazione territoriale e urbanistica comunale ha provveduto, anche recependo le indicazioni della pianificazione settoriale, alla determinazione del fabbisogno di dotazioni ecologiche e ambientali e dei requisiti prestazionali che le stesse devono soddisfare, nonché alla individuazione delle aree più idonee per la loro localizzazione.

Rientrano tra le dotazioni ecologiche e ambientali anche gli spazi di proprietà privata che concorrono al raggiungimento delle finalità di cui sopra, attraverso la specifica modalità di sistemazione delle aree pertinenti stabilite dal Comune ai sensi della lettera b) del comma 4 dell'art. A-6 dell'Allegato alla L.R. n. 20/2000.

I soggetti attuatori degli interventi previsti dalla pianificazione urbanistica comunale, sia nel caso di interventi assoggettati a POC sia di interventi assoggettati a RUE, sia nel caso di intervento urbanistico preventivo (Piano Urbanistico Attuativo o Progetto Planivolumetrico) concorrono alla realizzazione delle dotazioni territoriali correlate agli stessi, nelle forme e nei limiti previsti di seguito.

Ciascun intervento diretto all'attuazione di un nuovo insediamento o alla riqualificazione di un insediamento esistente, comporta l'onere per il soggetto attuatore:

1. di provvedere al reperimento ed alla cessione al Comune, dopo la loro sistemazione, delle aree per la realizzazione delle dotazioni territoriali di cui agli articoli A-23 e A-24 dell'Allegato alla L.R. n. 20/2000 (ovvero: Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti e Attrezzature e spazi collettivi), nella quantità fissata dalla pianificazione urbanistica, ovvero PSC, POC e RUE;
2. di provvedere alla realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione al diretto servizio degli insediamenti, di cui all'articolo A-23 dell'Allegato alla L.R. n. 20/2000, ivi compresi gli allacciamenti con le reti tecnologiche di interesse generale e le eventuali opere di adeguamento di queste ultime rese necessarie dal nuovo carico insediativo;
3. di provvedere alla realizzazione delle dotazioni ecologiche ed ambientali di cui all'articolo A-25 dell'Allegato alla L.R. n. 20/2000, individuate dagli strumenti urbanistici;
4. di concorrere alla realizzazione delle dotazioni territoriali, attraverso la corresponsione del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione di cui all'articolo 30 della legge regionale n. 15 del 2013;

Il contenuto degli obblighi di cui sopra è stabilito:

- a) dal RUE per le trasformazioni da attuare con intervento diretto nel territorio consolidato e per gli Ambiti di riqualificazione urbana ARU;
- b) dal POC per i nuovi insediamenti NIR e ANIP.

Il Comune, su richiesta del soggetto attuatore, attraverso una apposita convenzione può consentire a quest'ultimo di realizzare, in tutto o in parte, le dotazioni territoriali di cui all'articolo A-24 (attrezzature e spazi collettivi) alla cui realizzazione e attivazione la pianificazione urbanistica subordina l'attuazione degli interventi.

La realizzazione delle dotazioni territoriali di cui agli articoli A-23 e A-24 (ovvero rispettivamente: Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti e Attrezzature e spazi collettivi), eseguita dai soggetti attuatori degli interventi urbanistici preventivi o in caso di interventi diretti, comporta lo scomputo dei contributi concessori dovuti ai sensi dell'articolo 30 della legge regionale n. 15 del 2013 secondo quanto disposto dal RUE e l'acquisizione delle stesse al patrimonio indisponibile del Comune.

Al fine di assicurare una più razionale localizzazione delle dotazioni territoriali, il POC può stabilire motivatamente che gli interessati debbano assolvere all'obbligo di cui al comma 1 attraverso il reperimento e la cessione di aree collocate al di fuori del comparto oggetto dell'intervento di trasformazione. Tali aree sono individuate dallo stesso POC (ipotesi che non è stata prevista dal primo POC comunale).

Il RUE può regolamentare i casi in cui, in luogo della cessione delle aree destinate alle Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti ed alle Attrezzature e spazi collettivi, gli interventi di trasformazione contribuiscano alla costituzione e al mantenimento delle dotazioni territoriali attraverso la monetizzazione delle aree, nelle seguenti ipotesi:

- a) qualora nell'ambito interessato dall'intervento siano già state interamente attuate le dotazioni territoriali nella quantità minima prevista dal comma 3 dell'art. A-24 (Attrezzature e spazi collettivi) ed il PSC valuti prioritario procedere all'ammodernamento e riqualificazione delle dotazioni esistenti;
- b) qualora il Comune non abbia previsto la possibilità di reperimento e la cessione di aree collocate al di fuori del comparto oggetto dell'intervento di trasformazione e gli interessati dimostrino l'impossibilità di reperire la predetta quantità di aree su spazi idonei all'interno del comparto oggetto dell'intervento;
- c) nei casi in cui l'esiguità della quota di aree da cedere non consenta l'effettiva realizzazione delle dotazioni territoriali necessarie.

Il RUE disciplina la monetizzazione delle dotazioni territoriali all'articolo 68/III.

Al fine di realizzare idonee forme di gestione delle dotazioni territoriali, il POC può prevedere la stipula di una convenzione con i soggetti attuatori degli interventi, ferma restando la facoltà del Comune di modificare la destinazione d'uso pubblico degli immobili.

Nei casi di cui è consentita la monetizzazione, il POC individua gli interventi che, nell'arco temporale della propria validità, dovranno essere realizzati con le risorse derivanti dalle monetizzazioni. Tali interventi dovranno riguardare prioritariamente la manutenzione, il miglioramento e la rifunzionalizzazione dei servizi pubblici già esistenti, ovvero il miglioramento della loro accessibilità.

Il RUE detta la disciplina generale circa il calcolo del valore delle aree da monetizzare e circa la regolazione convenzionale della cessione e attuazione delle dotazioni territoriali al di fuori del comparto di intervento.

L'art. 64/III del RUE stabilisce che

A norma del comma 4, dell'articolo 4, della Legge 14.01.2013, n. 10, le aree riservate al verde pubblico urbano ceduti al Comune nell'ambito delle convenzioni e delle norme previste negli strumenti urbanistici attuativi, possono essere concessi in gestione, per quanto concerne la manutenzione, con diritto di prelazione ai cittadini residenti nei comprensori oggetto delle suddette convenzioni e su cui insistono i suddetti beni o aree, mediante procedura di evidenza pubblica, in forma ristretta, senza pubblicazione del bando di gara. Ai fini della partecipazione alle procedure di evidenza pubblica, i cittadini residenti costituiscono un consorzio del comprensorio che raggiunga almeno il 66 per cento della proprietà del PUA di riferimento. Il Comune prevede incentivi alla gestione diretta delle aree e degli immobili di cui sopra da parte dei cittadini costituiti in consorzi anche mediante riduzione dei tributi propri.

Si noti, conclusivamente, che in tema di parcheggi pubblici, la previsione è duplice, in quanto esistono due tipologie di parcheggio pubblico:

- 1 i PP che costituiscono "*Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti*", in quanto al diretto servizio dell'insediamento;
- 2 i PP che costituiscono "*Attrezzature e spazi collettivi*", in quanto non posti al diretto servizio dell'insediamento.

3. DOTAZIONI TERRITORIALI PER INTERVENTI EDILIZI DIRETTI

Gli interventi edilizi diretti sono, in buona sostanza, quelli disciplinati dal RUE e quindi assoggettati a titolo edilizio (Permesso di Costruire/SCIA), senza la preventiva approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo.

Sono altresì considerati interventi edilizi diretti quelli previsti all'interno di ambiti sottoposti a progetto planivolumetrico preventivo.

A norma dell'art. 65/III del RUE, i soggetti attuatori delle trasformazioni con intervento diretto concorrono alla realizzazione delle dotazioni territoriali correlate agli stessi, nelle forme e nei limiti previsti di seguito.

Ciascun intervento di:

- a) nuova costruzione;
- b) ampliamenti e sopraelevazioni;
- c) opere di edificazione previa demolizione, quando non costituenti "*ristrutturazione edilizia*", compresi gli interventi per sostituzione di pari volume con modifica o anche semplice traslazione dell'area di sedime;
- d) ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione totale dell'edificio;
- e) ricostruzione di edifici esistenti in stato di rudere, ossia dei quali sussista almeno il 50% delle strutture perimetrali esterne e un elemento della copertura che permetta di individuare l'altezza dell'edificio;
- f) cambi d'uso con incremento delle dotazioni territoriali richieste);
- g) mutamento di destinazione d'uso, con o senza opere, che determini un aumento del carico urbanistico;

comporta l'onere:

1. di provvedere al reperimento e alla cessione al Comune, dopo la loro sistemazione, delle aree per la realizzazione delle dotazioni territoriali, oltre la dotazione di parcheggi PU stabilita dall'articolo 44/I del RUE;
2. di provvedere alla realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione che siano al diretto servizio degli insediamenti, ivi compresi i parcheggi pubblici, gli allacciamenti con le reti tecnologiche di interesse generale e le eventuali opere di loro adeguamento rese necessarie dal nuovo carico insediativo;
3. di provvedere alla realizzazione delle dotazioni ecologiche e ambientali individuate dagli strumenti di pianificazione;
4. di concorrere alla realizzazione delle dotazioni territoriali, attraverso la corresponsione dei contributi di costruzione di cui all'articolo 69/III del RUE.

Sono esentati dall'obbligo di cui al punto 1) gli interventi diversi da quelli ivi elencati e gli interventi da realizzare nelle aree che siano già dotate, in modo integrale e tecnologicamente adeguato, dell'intera quota delle dotazioni territoriali.

In luogo della cessione di cui sopra, è ammessa la monetizzazione delle aree nei casi e con le modalità di cui all'articolo 68/III del RUE.

3.1 AMBITI RESIDENZIALI:

Si fa riferimento a quanto stabilito dall'art. 26/IV del RUE.

Per tutti gli interventi a destinazione prevalentemente residenziale¹ devono essere garantite le seguenti quantità minime inderogabili di aree destinate ai pubblici servizi:

1. Attrezzature e spazi collettivi:

Ambiti residenziali di saturazione, ovvero quelli di cui agli articoli 29/IV "*Ambiti residenziali di saturazione estensiva ed Ambiti residenziali di integrazione rurale*", 30/IV "*Ambiti residenziali di saturazione intensiva*", 32/IV "*Zone residenziali di saturazione sottoposte a progetto planivolumetrico o piano attuativo in corso di attuazione o già attuato nella vigenza del PRG*" e 33/IV "*Zone residenziali di saturazione sottoposte a progetto planivolumetrico di nuova previsione*":

1.1: Ambiti di saturazione residenziale estensiva ed ambiti residenziali di integrazione rurale (art. 29/IV del RUE):

Aree a parcheggio pubblico attrezzato:

nuove costruzioni: 5 mq ogni 100 mc VU;

interventi sull'esistente compresi gli abbattimenti e ricostruzioni con o senza ampliamento, mq 3 ogni 100 mc VU;

1.2: Ambiti di saturazione residenziale intensiva (art. 30/IV del RUE):

Aree a parcheggio pubblico attrezzato:

1.2.1 nuove costruzioni: 5 mq ogni 100 mc VU;

1.2.2 interventi sull'esistente compresi gli abbattimenti e ricostruzioni con o senza ampliamento, mq 3 ogni 100 mc VU;

¹ A norma dell'art. 71/V del RUE si intende per edificio a prevalente destinazione residenziale, quello avente una superficie residenziale complessiva $S_c = (S_u + 60\% S_{nr})$, superiore a quella per altre attività

1.3: Ambiti residenziali di saturazione sottoposte a progetto planivolumetrico o PUA in corso di attuazione (art. 32/IV del RUE):

secondo le previsioni del progetto planivolumetrico o piano urbanistico attuativo approvato ed in corso di attuazione;

1.4: Ambiti residenziali di saturazione sottoposte a progetto planivolumetrico di nuova previsione (art. 33/IV del RUE):

Aree a parcheggio pubblico attrezzato:

1.4.1 mq 5 ogni 100 mc VU;

Aree a verde pubblico attrezzato:

1.4.2 mq 2,5 ogni 100 mc VU;

Le dotazioni sopra riportate sono riferite alla funzione residenziale.

Qualora invece il titolo edilizio riguardi una funzione diversa dalla residenziale e ricompresa in quelle seguenti, sono dovute le relative dotazioni territoriali a parcheggio pubblico come di seguito specificate:

- servizi economici e amministrativi: 60 mq/100 mq SU;

- servizi commerciali e artigianato di servizio: 60 mq/100 mq SU;

- servizi ricettivi e ristorativi: 60 mq/100 mq SU;

- servizi ricreativi: 30 mq/100 mq SU;

Per gli interventi di cui ai precedenti punti 1.1 e 1.2 è da escludersi la monetizzazione delle aree a servizi ad eccezione del caso in cui, a giudizio dello Sportello Unico dell'Edilizia, venga dimostrata l'impossibilità o l'inopportunità della cessione, sia per la limitatezza delle aree da cedere che per una irrazionale occupazione planimetrica della zona.

Per gli interventi di cui al precedente punto 1.4 non è consentita la monetizzazione delle aree di urbanizzazione.

2. infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti:

Ai sensi dell'art. 44/I del RUE, in relazione agli usi da insediarsi e agli impatti da questi generati sul sistema della sosta, ciascun intervento di nuova costruzione, e di ristrutturazione edilizia, il cambio d'uso con opere, il cambio d'uso senza opere che determini un incremento del carico urbanistico², comporta quantità minime di parcheggi pubblici (parcheggi pubblici per l'urbanizzazione - PU) da garantirsi quali parti del sistema di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.

I parcheggi pubblici per l'urbanizzazione (PU), aggiuntivi rispetto ai parcheggi pubblici per spazi collettivi di cui in precedenza, sono i seguenti:

Abitazioni private e collettive	15% di SU effettiva
---------------------------------	---------------------

Anche per i PU è consentita la monetizzazione secondo quanto sopra precisato.

A norma dell'art. 41/I del RUE, nel caso di mutamento d'uso, qualora la nuova destinazione determini un aumento del carico urbanistico, il mutamento d'uso è subordinato all'effettivo reperimento delle dotazioni territoriali richieste, salvo la possibilità della loro monetizzazione.

Parcheggi privati al servizio dell'insediamento:

Non si tratta di Dotazioni Territoriali, ma, a beneficio dell'utenza, si riportano anche le disposizioni dettate in proposito dal RUE all'art. 44/I.

In relazione agli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia, dovranno altresì garantirsi adeguate quote di parcheggi di tipo pertinenziale, d'uso riservato o comune per gli abitanti e gli utenti dei singoli organismi edilizi, in funzione delle specifiche attività che vi si svolgono (parcheggi al servizio degli edifici - PE).

Le prescritte dotazioni di parcheggi al servizio degli edifici (PE) sono da garantirsi in loco e da realizzarsi nell'unità edilizia o nel lotto d'intervento, o in altra area immediatamente prossima (lotti confinanti con quello d'intervento), purché appartenente alla medesima proprietà e permanentemente asservita.

Le dotazioni minime di parcheggi al servizio degli edifici (PE) sono

determinate come segue, in relazione agli usi da insediarsi come articolati dall'articolo 40/I, comma 5 del RUE:

Abitazioni private e collettive	50% SU effettiva con un minimo di un posto auto per unità immobiliare ³
---------------------------------	--

² Ai sensi dell'art. 30 della L.R. n. 15/2013, comporta aumento del carico urbanistico:

a) un aumento delle superfici utili degli edifici;

b) un mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili con incremento delle dotazioni territoriali;

c) un aumento delle unità immobiliari, fatto salvo il caso di cui all'articolo 32, comma 1, lettera g).

³ Per la funzione residenziale e per tutti gli interventi la dotazione di parcheggi pertinenziali non potrà mai essere comunque inferiore a 10 mq ogni 100 mc VU.

3.2 AMBITI EXTRARESIDENZIALI:

Si fa riferimento a quanto stabilito dall'art. 27/IV del RUE.

Per tutti gli interventi a destinazione prevalentemente extraresidenziale devono essere garantite le seguenti quantità minime inderogabili di aree destinate ai pubblici servizi:

1. Attrezzature e spazi collettivi:

Ambiti extraresidenziali di saturazione, ovvero quelli di cui agli articoli 35/IV "Ambiti terziari di saturazione o in corso di attuazione", 36/IV "Ambiti produttivo-artigianali di saturazione o in corso di attuazione"; per tutti gli interventi a destinazione prevalentemente extraresidenziale devono essere garantite le seguenti quantità minime inderogabili di aree destinate ai pubblici servizi:

1.1 Zone a destinazione produttiva, terziaria e ad intervento edilizio diretto o sottoposte a Progetto Planivolumetrico:

1.1.1 Destinazione produttiva:

1.1.1.1 Aree a parcheggio pubblico attrezzato:

- ▶ nuove costruzioni: 5% di SF;
- ▶ interventi sull'esistente compresi gli abbattimenti e ricostruzioni con o senza ampliamento: 2,5% di SF.

1.1.1.2 Aree a verde pubblico attrezzato (per le sole zone sottoposte a Progetto Planivolumetrico):

- ▶ nuove costruzioni: 10% di SF;
- ▶ interventi sull'esistente compresi gli abbattimenti e ricostruzioni con o senza ampliamento: 5% di SF.

1.1.2 Destinazione terziaria o alberghiera:

1.1.2.1 Aree a parcheggio pubblico attrezzato:

- ▶ nuove costruzioni: 40% di SF massima teorica edificabile;
- ▶ interventi sull'esistente compresi gli abbattimenti e ricostruzioni con o senza ampliamento: 20% di SF massima teorica edificabile.

1.1.2.2 Aree a verde pubblico attrezzato (per le sole zone sottoposte a Progetto Planivolumetrico):

- ▶ nuove costruzioni: 60% di SF massima teorica edificabile;
- ▶ interventi sull'esistente compresi gli abbattimenti e ricostruzioni con o senza ampliamento: 30% di SF massima teorica edificabile.

Per le zone di cui sopra, è consentita la monetizzazione delle aree a servizi nel solo caso in cui, a giudizio dello Sportello Unico dell'Edilizia, venga dimostrata l'impossibilità o l'inopportunità della cessione.

2. infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti:

Ai sensi dell'art. 44/I del RUE, in relazione agli usi da insediarsi e agli impatti da questi generati sul sistema della sosta, ciascun intervento di nuova costruzione, e di ristrutturazione edilizia, il cambio d'uso con opere, il cambio d'uso senza opere che determini un incremento del carico urbanistico⁴, comporta quantità minime di parcheggi pubblici (parcheggi pubblici per l'urbanizzazione - PU) da garantirsi quali parti del sistema di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.

I parcheggi pubblici per l'urbanizzazione (PU), aggiuntivi rispetto ai parcheggi pubblici per spazi collettivi di cui in precedenza, sono i seguenti:

Laboratori artigiani, Impianti industriali, Terziario produttivo avanzato, Magazzini e depositi	10% di SU effettiva
Depositi di materiali a cielo aperto, impianti di attività produttive all'aperto	1 posto auto/500 mq SF
Servizi collettivi di quartiere, Uffici e studi, Attrezzature amministrative e direzionali	60% di SU effettiva
Attrezzature commerciali integrate	40% di SU effettiva
Esercizi commerciali di vicinato	20% di SU effettiva
Attrezzature ricettive	40% di SU effettiva

⁴ Ai sensi dell'art. 30 della L.R. n. 15/2013, comporta aumento del carico urbanistico:

a) un aumento delle superfici utili degli edifici;

b) un mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili con incremento delle dotazioni territoriali;

c) un aumento delle unità immobiliari, fatto salvo il caso di cui all'articolo 32, comma 1, lettera g).

Campeggi e campi nomadi	20% di SF effettiva
Pubblici esercizi	20% di SF
Attrezzature espositive, Attrezzature culturali, Attrezzature per lo spettacolo, Attrezzature sportive-ricreative > 400 utenti contemporanei	50% SU effettiva o di SF nel caso di presenza non significativa di parti edificate
Attrezzature espositive, Attrezzature culturali, Attrezzature per lo spettacolo, Attrezzature sportive-ricreative < 400 utenti contemporanei	40% SU effettiva o di SF nel caso di presenza non significativa di parti edificate

Anche per i PU è consentita la monetizzazione secondo quanto sopra precisato.

Per la destinazione d'uso terziaria, di cui al punto 2, del comma 2, dell'art. 40/l del RUE, debbono in ogni caso essere previste le dotazioni di PU indicate nella tabella, anche nelle ipotesi di "diverso utilizzo dell'unità immobiliare nell'ambito della stessa destinazione d'uso".

Parcheggi privati al servizio dell'insediamento:

Non si tratta di Dotazioni Territoriali, ma, a beneficio dell'utenza, si riportano anche le disposizioni dettate in proposito dal RUE all'art. 44/l.

In relazione agli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia, dovranno altresì garantirsi adeguate quote di parcheggi di tipo pertinenziale, d'uso riservato o comune per gli abitanti e gli utenti dei singoli organismi edilizi, in funzione delle specifiche attività che vi si svolgono (parcheggi al servizio degli edifici - PE).

Le prescritte dotazioni di parcheggi al servizio degli edifici (PE) sono da garantirsi in loco e da realizzarsi nell'unità edilizia o nel lotto d'intervento, o in altra area immediatamente prossima (lotti confinanti con quello d'intervento), purché appartenente alla medesima proprietà e permanentemente asservita.

Le dotazioni minime di parcheggi al servizio degli edifici (PE) sono determinate come segue, in relazione agli usi da insediarsi come articolati dall'articolo 40/l, comma 5 del RUE:

Laboratori artigiani, Impianti industriali, Terziario produttivo avanzato, Magazzini e depositi	20% SU effettiva e comunque in quantità sufficiente da garantire lo svolgimento delle attività di sosta/carico/scarico dei mezzi pesanti esclusivamente all'interno del lotto
Depositi di materiali a cielo aperto, impianti di attività produttive all'aperto	1 posto auto/200 mq SF
Servizi collettivi di quartiere, Uffici e studi, Attrezzature amministrative e direzionali	20% di SU effettiva
Attrezzature commerciali integrate	Secondo la normativa di settore (vedi sotto)
Esercizi commerciali di vicinato	medesima dotazione, in termini quantitativi, che è richiesta per la funzione residenziale, fermo restando che si deve trattare di spazi aperti direttamente accessibili da parte della clientela
Distributori di carburante e servizi auto	1 posto auto/200 mq SF e comunque non meno di un posto auto per impianto di distribuzione
Attrezzature ricettive	1 posto auto/2 posti letto (ricettività potenziale della struttura)
Campeggi e campi nomadi	1 posto auto/2 utenti (ricettività potenziale della struttura) e comunque nel rispetto della normativa di settore
Pubblici esercizi	60% Superficie di somministrazione
Attrezzature espositive, Attrezzature culturali, Attrezzature per lo spettacolo, Attrezzature sportive-ricreative > 400 utenti contemporanei	1 posto auto/3 utenti (in termini di capienza di pubblico autorizzata), oppure (per attività per le quali non sia prevista una capienza di pubblico ma solo di utenza diretta dell'attività), 10 mq/33 mq SU effettiva. Per le sale giochi: uno stallo (25,00 mq) ogni 5 apparecchi
Attrezzature espositive, Attrezzature culturali, Attrezzature per lo spettacolo, Attrezzature sportive-ricreative < 400 utenti contemporanei	1 posto auto/3 utenti (in termini di capienza di pubblico autorizzata), oppure (per attività per le quali non sia prevista una capienza di pubblico ma solo di utenza diretta dell'attività), 10 mq/33 mq SU effettiva. Per le sale giochi: uno stallo (25,00 mq) ogni 5 apparecchi
Asili nido e scuole materne, Scuole dell'obbligo, Attrezzature socio-sanitarie, Attrezzature per la mobilità	50% di SU effettiva
Attività agrituristiche	1 posto auto/3 utenti (capienza potenziale della struttura) ⁵

⁵ Per numero utenti si intende:
- nel caso di pernottamenti: il n. di posti letto;

Per tutti gli interventi comunque, gli spazi per parcheggi interni alle aree di pertinenza delle costruzioni non dovranno essere inferiori a mq 10 ogni 33 mq di SU.

Per la destinazione d'uso terziaria, di cui al punto 2, del comma 2, dell'art. 40/l, debbono in ogni caso essere previste le dotazioni di PE indicate nella tabella, anche nelle ipotesi di "diverso utilizzo dell'unità immobiliare nell'ambito della stessa destinazione d'uso".

Qualora la superficie di PE richiesta, per ogni funzione riportata nella tabella di cui sopra, sia inferiore a 25,00 mq, la dotazione di PE non è dovuta.

Per tutti gli usi i parcheggi dovranno essere posti ad uso esclusivo dell'attività e collocati nella stessa unità fondiaria ove ha sede l'attività.

Nelle zone storiche non è richiesta alcuna dotazione PE a condizione che gli interventi edilizi siano limitati al cambio d'uso, alla ristrutturazione edilizia e recupero in genere di edifici esistenti.

Con riferimento alle attività commerciali di cui al punto 5.2 del comma 5 dell'articolo 40/l, dovranno garantirsi le dotazioni prescritte all'insediamento di ogni nuova attività o anche quando per effetto di ampliamento di attività esistente si determini il superamento delle soglie definite al punto 5.2.5 dei criteri regionali di pianificazione delle attività commerciali (Deliberazione di Giunta Regionale Emilia Romagna n. 1253 del 23.9.1999) e riportate all'articolo 19 della Normativa Tecnica Strutturale del PSC.

In sintesi, relativamente ai casi più diffusi e da verificare in sede di rilascio/presentazione del titolo edilizio (i riferimenti a SU o VU vanno fatti rispetto ai valori effettivi di progetto e non teorici massimi ammissibili, salvo dove il riferimento a questi ultimi sia espressamente previsto):

INTERVENTO	PARCHEGGI PUBBLICI		PARCHEGGI PRIVATI
	NO per le zone storiche		
	Valore maggiore tra i due		
	P.P.	P.U.	P.E.
Nuova costruzione di edificio residenziale in ambito di saturazione (estensiva o intensiva)	5,00 mq/100 mc VU	15% della SU	50% della SU con almeno 1 posto auto/u.i.
Ristrutturazione edilizia di edificio residenziale con o senza ampliamento	3,00 mq/100 mc VU		50% della SU con almeno 1 posto auto/u.i.
Nuova costruzione di edificio residenziale in Ambito/Comparto di nuova previsione ANIR o a progetto planivolumetrico	Già previsti dal PUA o dal PP in relazione alla potenzialità edificatoria massima teorica	Già previsti dal PUA o dal PP in relazione alla potenzialità edificatoria massima teorica	50% della SU con almeno 1 posto auto/u.i.
Nuova costruzione per la destinazione direzionale	40% di SU max edificabile	60% SU	20% SU
Ristrutturazione edilizia o diverso utilizzo dell'unità immobiliare nell'ambito della stessa destinazione d'uso per la destinazione direzionale, con o senza ampliamento	20% di SU max edificabile		
Nuova costruzione per la destinazione ad artigianato di servizio	40% di SU max edificabile	10% SU	20% della SU e comunque in quantità sufficiente a garantire lo svolgimento delle attività di sosta/carico/scarico dei mezzi pesanti esclusivamente all'interno del lotto
Ristrutturazione edilizia o diverso utilizzo dell'unità immobiliare nell'ambito della stessa destinazione d'uso per la destinazione ad artigianato di servizio, con o senza ampliamento	20% di SU max edificabile		
Nuova costruzione di esercizi commerciali di vicinato	40% di SU max edificabile	20% SU	50% della SU Deve trattarsi di spazi aperti direttamente accessibili dalla clientela
Ristrutturazione edilizia o diverso utilizzo dell'unità immobiliare nell'ambito della stessa destinazione d'uso di esercizi commerciali di vicinato, con o senza ampliamento	20% di SU max edificabile		
Nuova costruzione di pubblici esercizi	40% di SU max edificabile	20% SU	60% della superficie di somministrazione
Ristrutturazione edilizia o diverso utilizzo dell'unità immobiliare nell'ambito della	20% di SU max edificabile		

- nel caso di ristorazione: il n. di posti a sedere;

- nel caso di attività promiscua di pernottamento e ristorazione: si considera il valore massimo delle due precedenti ipotesi

stessa destinazione d'uso di pubblici esercizi, con o senza ampliamento			
Nuova costruzione di esercizi ricettivi	40% di SU max edificabile	40% SU	1 posto auto/2 posti letto in riferimento alla ricettività massima potenziale della struttura
Ristrutturazione edilizia con o senza ampliamento o diverso utilizzo dell'unità immobiliare nell'ambito della stessa destinazione d'uso di esercizi ricettivi	20% di SU max edificabile		
Nuova costruzione di fabbricati ad uso produttivo-artigianale	5% di SF	10% di SU	20% della SU e comunque in quantità sufficiente a garantire lo svolgimento delle attività di sosta/carico/scarico dei mezzi pesanti esclusivamente all'interno del lotto
Ristrutturazione edilizia con o senza ampliamento di fabbricati ad uso produttivo-artigianale	2,50% di SF	10% di SU	

Ai sensi dell'art. 6/II del RUE, per il corretto dimensionamento del parcheggio, la superficie minima prescritta per singolo posto auto (comprensiva dello stallo e delle necessarie superfici complementari di manovra) è di 25,00 mq.

4. DOTAZIONI TERRITORIALI PER INTERVENTI URBANISTICI PREVENTIVI

Per gli interventi all'interno di Piani Urbanistici Attuativi, siano essi assoggettati a POC o a RUE, sono tali strumenti urbanistici a definire l'entità delle dotazioni territoriali, all'interno delle rispettive Schede Norma di Riferimento Progettuale e sintetizzati all'articolo 66/III del RUE, sia per ambiti residenziali sia per quelli extraresidenziali.

Le Dotazioni Territoriali, in tali casi, sono suddivise in:

1. Dotazioni Territoriali di I livello: definite dalle SNRP solo quantitativamente e non territorialmente;
2. Dotazioni Territoriali di II livello: definite dalle SNRP sia sotto il profilo quantitativo sia sotto quello della loro collocazione territoriale.

Dette quantità sono state determinate sulla base del dimensionamento assegnato dal PSC, salvo più esatta determinazione in sede di PUA, come segue:

1. DT1: Dotazioni Territoriali di 1° Livello:
 - ▶ Ambiti residenziali: 30,00 mq/abitante teorico insediabile;
 - ▶ Ambiti produttivi: 15% della Superficie Territoriale;
 - ▶ Ambiti commerciali: 100% della Superficie Utile;

2. DT2: Dotazioni Territoriali di 2° Livello:

le superfici sono state determinate sulla base delle scelte di pianificazione effettuate dal PSC.

Le dotazioni territoriali previste negli interventi urbanistici preventivi non sono monetizzabili, salvo quanto stabilito al successivo punto 6.

5. LOCALIZZAZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI

- 5.1. Reperimento in interventi soggetti a POC.

Le dotazioni territoriali riguardanti la quota di parcheggio pubblico devono essere, di norma, individuate all'interno del comparto di intervento o conterminare a esso.

Le quote di dotazioni territoriali relative ad attrezzature e spazi collettivi e dotazioni ecologiche dovute, dovranno

essere reperite in aree individuate tra quelle indicate nel POC.

- 5.2. Reperimento in interventi non soggetti a POC.

Per interventi non assoggettati a POC, qualora il reperimento delle dotazioni territoriali avvenga in Ambiti diversi da quello di intervento, la quantità di area ceduta sarà rapportata al valore di quella dovuta nella zona di intervento, valutata secondo le tariffe di monetizzazione di cui all'articolo 68/III del RUE.

Il reperimento delle dotazioni territoriali in comparti diversi da quello di intervento dovrà comunque essere concordato con il Comune.

6. MONETIZZAZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI

A norma dell'art. 68/III del RUE e fermo restando quanto previsto dall'Articolo A-26 della L.R. 20/2000, il Comune può concedere, a chi ne faccia richiesta, la monetizzazione di tutta o in parte la dotazione territoriale afferente un intervento urbanistico-edilizio.

Pertanto, in luogo della cessione delle aree di cui di cui agli artt. 44/I, 64/III e 65/III, gli interventi di trasformazione (limitatamente agli interventi edilizi diretti) potranno contribuire alla formazione e al mantenimento delle dotazioni territoriali attraverso la monetizzazione delle aree nel rispetto dei seguenti principi:

- a) la realizzazione delle dotazioni territoriali costituisce elemento fondamentale per la fattibilità dell'intervento edilizio, per cui la loro monetizzazione riveste comunque carattere di straordinarietà;
- b) la mancata realizzazione delle D.T. non costituisca, per la zona interessata, un evidente aggravamento delle condizioni di vivibilità;
- c) nei casi di interventi di trasformazione soggetti ad intervento preventivo (PUA) la eventuale monetizzazione è decisa in sede di approvazione dello strumento da parte del Consiglio Comunale; nei casi di intervento diretto, tale decisione è demandata al Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia, nel rispetto dei principi di cui all'articolo 68/III del RUE;
- d) qualora nell'area interessata dall'intervento siano già state interamente attuate le dotazioni territoriali nelle quantità minime previste dal comma 3 dell'Articolo A-24 della L.R. n. 20 del 2000, come attestato dalla Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale del PSC o del POC, e il POC valuti prioritario procedere all'ammodernamento e riqualificazione delle dotazioni esistenti;
- e) qualora il Comune, attraverso il POC, non abbia previsto la possibilità di reperire le aree per dotazioni territoriali al di fuori del comparto oggetto dell'intervento e gli interessati dimostrino l'impossibilità di reperire la predetta quantità di aree su spazi idonei all'interno del comparto stesso;
- f) nei casi in cui l'esiguità della quota di aree da cedere non consenta l'effettiva realizzazione delle dotazioni territoriali necessarie; a tal fine si considerano come esigue le aree da cedere in occasione di interventi diretti consentiti in attuazione di norme del RUE.

Potrà comunque essere prevista la monetizzazione delle dotazioni territoriali nei casi specificatamente individuati dal POC o dal RUE, per ciascun ambito individuato.

Il valore delle aree da monetizzare è determinato in base alle tariffe approvate con provvedimento della Giunta Comunale.

Il provvedimento attualmente vigente è la delibera di Giunta Comunale n. 26 del 18.03.2014, che ha stabilito i seguenti importi:

- | | |
|-------------------------|-------------|
| a) parcheggio pubblico: | 81,64 €/mq; |
| b) verde pubblico: | 43,09 €/mq. |

7. NORME TECNICHE PER LA REALIZZAZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI

Al proposito si richiamano le disposizioni dettate dai seguenti articoli del RUE:

- | | |
|-------------|---|
| art. 44/I | DOTAZIONI DI PARCHEGGI CORRELATI AGLI USI – PARCHEGGI PER L'URBANIZZAZIONE (PU) E PARCHEGGI AL SERVIZIO DEGLI EDIFICI (PE); |
| art. 3/II: | SPAZIO APERTO PUBBLICO E DI USO PUBBLICO. GENERALITA' con rimando all'Allegato 2: Schede prestazionali dello spazio pubblico e di uso pubblico; |
| art. 4/II: | STRADE; |
| art. 5/II: | PERCORSI CICLABILI; |
| art. 6/II: | AREE PER PARCHEGGIO; |
| art. 7/II: | PIAZZE ED AREE PEDONALIZZATE; |
| art. 8/II: | AREE VERDI URBANE. PROGETTAZIONE PLURISENSORIALE DEL VERDE PUBBLICO; |
| art. 12/II: | ILLUMINAZIONE STRADALE. STANDARD PRESTAZIONALI. RIDUZIONE DELL'INQUINAMENTO LUMINOSO E RISPARMIO ENERGETICO; |
| art. 13/II: | ILLUMINAZIONE DI ARREDO URBANO; |
| art. 16/II: | RETE IDRICA; |
| art. 17/II: | RETE E IMPIANTI FOGNARI; |
| art. 18/II: | RETE E IMPIANTI DI SMALTIMENTO DEI RIFIUTI SOLIDI URBANI; |
| art. 19/II: | RETE E IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA; |
| art. 20/II: | RETE E IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE DEL GAS; |
| art. 21/II: | RETE E IMPIANTI DI PRODUZIONE DI ENERGIA DA FONTI RINNOVABILI, DA COGENERAZIONE E RETI DI TELERISCALDAMENTO; |
| art. 22/II: | RETE E IMPIANTI PER LE TELECOMUNICAZIONI; |
| art. 24/II: | INTERFACCE TRA EDIFICI E SPAZIO APERTO PUBBLICO; |

- art. 16/V: DEPURATORI;
art. 20/V: PRESCRIZIONI DI CARATTERE IDRAULICO. CALCOLO DELLE PORTATE METEORICHE;
art. 22/V: PRESCRIZIONI GENERALI RIGUARDANTI L'ILLUMINAZIONE ESTERNA;
art. 42/V: SPAZI PUBBLICI. PIAZZE;
art. 43/V: SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI A PARCO ED ATTIVITA' RICREATIVE E SPORTIVE, GIARDINI DI QUARTIERE. VASCHE E FONTANE;
art. 45/V: SALVAGUARDIA E FORMAZIONE DEL VERDE;
art. 149/V: PISCINE PUBBLICHE, COLLETTIVE E PRIVATE;
Allegato 7: SCHEMI ESEMPLIFICATIVI PER INTERVENTI DI POTENZIAMENTO DEL VERDE.

Castel San Giovanni, giovedì 10 aprile 2014



Firmato digitalmente da
SILVANO GALLERATI
Responsabile del Settore Sviluppo Urbano



Aruba PEC



6

⁶ Questo documento è sottoscritto sul file originale (in formato .p7m) con firma digitale. Il documento originale, in formato elettronico, è conservato presso l'archivio informatico del Settore IV – Sviluppo Urbano – Sportello Unico dell'Edilizia del Comune di Castel San Giovanni. Ogni duplicazione del documento originale, anch'essa sottoscritta con firma digitale, costituisce originale. Ogni rappresentazione cartacea del presente documento non costituisce originale.