



CITTÀ DI CHIERI

PROVINCIA DI TORINO

AREA PIANIFICAZIONE E GESTIONE DEL TERRITORIO
Servizio Edilizia

REGOLAMENTO COMUNALE PER LA CESSIONE DELLE AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE

Redatto da: AREA PIANIFICAZIONE E GESTIONE DEL TERRITORIO
Servizio Edilizia

Settembre 2011

CITTÀ DI CHIERI

PROVINCIA DI TORINO

AREA PIANIFICAZIONE E GESTIONE DEL TERRITORIO
Servizio Edilizia

REGOLAMENTO COMUNALE PER LA CESSIONE DELLE AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE

Art. 1 – Obbligo di cessione

In ogni caso di intervento edilizio o urbanistico (sia concessione edilizia singola che strumento esecutivo) e per ogni tipo di destinazione, è sempre dovuta la cessione gratuita delle aree necessarie per le urbanizzazioni primarie e secondarie come prescritto dall'art. 9 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G.C.

Art. 2 – Aree per opere di urbanizzazione secondaria

Le aree necessarie per opere di urbanizzazione secondaria (nella misura determinata applicando gli standard di cui all'art. 9 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G.C.) per le destinazioni d'uso residenziali, produttive, commerciali e direzionali devono essere cedute al comune ai proprietari in sede di PEC o di concessione convenzionata, ovvero vincolate ad uso pubblico.

Solo nel caso in cui si dimostri l'impossibilità di mettere a disposizione le aree necessarie all'interno delle aree di proprietà in quanto non espressamente individuate dal PRGC, è possibile la loro monetizzazione.

Il valore di monetizzazione è applicabile anche alle eventuali cessioni di aree in supero rispetto agli standards fissati dalle NTA, secondo le previsioni contenute negli elaborati del PRGC.

Art. 3 – Possibilità ed opportunità della monetizzazione

L'impiego dell'istituto della monetizzazione degli standards potrà avvenire di volta in volta previa Deliberazione della Giunta Comunale, supportata da un'istruttoria che motivi il maggiore interesse pubblico e la più corretta impostazione urbanistica del provvedimento alternativo alla cessione delle aree.

Nel rispetto dei disposti definiti all'art. 9 delle NTA del PRGC la valutazione dell'opportunità della monetizzazione avverrà previa motivazione dell'assenza di interesse pubblico alla cessione nel caso in cui sia dimostrata almeno una delle seguenti condizioni:

- a) che la completa cessione dell'area a standard dovuta renda impossibile una corretta impostazione planovolumetrica e quindi l'intervento mal si inserisca nel contesto circostante;
- b) che l'area di possibile cessione sia compromessa dalla presenza di servitù o preesistenze, impianti tecnologici, ecc che ne limitino il pieno utilizzo;
- c) che l'area sia di difficile accessibilità o, per la sua forma, di scarsa fruibilità

Art. 4 – Definizione dei valori della monetizzazione

I costi della monetizzazione devono essere definiti in modo da consentire al Comune di acquisire, anche mediante procedura espropriativa, le aree non dismesse dai privati.

A seconda della Microzona Censuaria, così come delimitate nella planimetria (allegato B) nella quale ricade l'intervento da cui scaturisce la monetizzazione, si applicheranno i seguenti corrispettivi – base, da parametrarsi ulteriormente a seconda dell'indice di edificabilità della relativa zona di intervento:

Tabella 1 – Corrispettivi – base di monetizzazione per ciascuna Microzona

ZONA	DENOMINAZIONE	VALORI BASE AGGIORNATI
M1	Resid. Centro storico	€/mq. 80,66
M2	Resid. Sud - Est	€/mq. 72,97
M3	Resid. Zona Cappuccini	€/mq. 84,49
M4	Resid. Zona Roaschia	€/mq. 96,02
M5	Ab. Pessione – Madonna d. Scala	€/mq. 69,14
M6	Ab. Airali	€/mq. 67,21
M7	Ab. Agricolo	€/mq. 65,29

I valori unitari sopra indicati, in relazione all'indice territoriale di edificabilità effettivo delle aree oggetto dell'intervento da cui la monetizzazione è originata, devono essere moltiplicati per i coefficienti riportati nella seguente tabella:

IND. TERR	COEFF.
it < 0,5	coeff. 1,0
0,5 <= it <= 1,0	coeff. 1,4
1,0 < it <= 1,5	coeff. 1,8
1,5 < it <= 2,0	coeff. 2,2
2,0 < it <= 2,5	coeff. 2,7
2,5 < it <= 3,0	coeff. 3,2
it > 3,0	coeff. 3,8

Tabella 2 – Coefficienti moltiplicativi dei valori unitari base dipendenti dall'indice territoriale

Nel caso di monetizzazione in ambiti nei quali le Norme Tecniche di PRGC non indichino valori specifici di edificabilità territoriale, come nel caso del centro storico, dei nuclei rurali, dei fabbricati agricoli, ecc. si applicheranno i seguenti coefficienti:

Ab. Agricolo	coeff. 0,8
Aree Ar2, Ar3, Bp, D, Dr, Dr* Er1, Ep1, Ep2, Trc	coeff. 1,0
Centro storico	coeff. 1,6
Aree Bpt, Bptr*, Cc, CcT, Te, Tp, Tr	coeff. 1,8

Qualora l'area interessata dall'intervento edilizio ricada su più zone così come delimitate nella planimetria (allegato B) la valutazione del corrispettivo di monetizzazione sarà effettuata sulla base della media ponderale dei valori indicati per ciascuna Microzona rapportati all'entità percentuale delle aree in proprietà insistenti nelle varie zone.

Art. 5 – Aggiornamento corrispettivi di monetizzazione

I corrispettivi di monetizzazione indicati alla Tabella 1 saranno aggiornati con cadenza biennale mediante apposito provvedimento. L'aggiornamento avverrà sulla base delle variazioni degli indici ISTAT del Costo di Costruzione di un fabbricato residenziale (indici per capoluoghi: Torino) decorrenti dalla data di approvazione del presente Regolamento sino alla data di adeguamento.