



## Allegato 2

**Oggetto: Piano di Massima Unitario 4.16 .Adozione ai sensi dell'art. 111 L.R.T. 65/2014 con contestuale adozione del Rapporto ambientale e della Sintesi non tecnica ai fini del procedimento di Valutazione Ambientale Strategica ai sensi della L.R.T. 10/2010.**

### Relazione di stima per monetizzazione degli standard a parcheggi in eccedenza al D.M. n. 1444/1968.

In data **13.02.2017 prot.7892** e successive integrazioni è stato presentato il piano attuativo "PMU 4.16", di iniziativa privata, avente i contenuti e l'efficacia di un piano di lottizzazione così come normato dall'art. 115 della L.R. 65/2014 e dagli artt. 11, 13 e 128 delle Norme tecniche di attuazione del vigente RUC.

Contestualmente alla proposta di piano attuativo è stata presentata dai proponenti, la società IL PALAGIO s.r.l., la richiesta di monetizzazione di parte delle aree a standard (come da tav.C5 del piano attuativo) e precisamente di parte dell'area destinata a parcheggio pubblico.

Si riporta per punti la valutazione della compatibilità della richiesta e la determinazione dell'ammontare della monetizzazione:

- le quantità minime di standard a parcheggio pubblico richieste ai sensi del DM 1444/68, è rispettivamente

- per i nuovi insediamenti residenziali pari a **244** mq, dati da mq 3.220/33x 2,5 essendo chiesti ai sensi dell'art.3 del DM 1444/68 2,5 mq per abitante

-per quelli commerciali/direzionali pari a **1.150** mq, essendo chiesta ai sensi dell'art.5 del DM 1444/68 almeno la metà di 80/100 di SUL per cui il piano prevede una quantità maggiore del minimo di 1.120 mq dato da mq 2.800x80/100

La quantità totale di parcheggi pubblici per DM risulta perciò pari a **1.364** mq.

- per i nuovi insediamenti residenziali le NTA del RUC vigente art.138 co.8 lett.a), che si riportano, richiedono una quantità maggiore rispetto al minimo del DM 1444/68 art.3 : "All'interno dei perimetri assoggettati a PMU è sempre richiesta la seguente dotazione minima di parcheggi pubblici: a)mq 10 per ogni 33 mq di Sul edificabile residenziale (omissis)" per cui nel caso in esame sono richiesti minimo **976** mq (dati da SUL/33 mq x 10 mq ossia mq 3.220 /33x 10) ;

- ne consegue che, in rapporto ai nuovi insediamenti residenziali e commerciali/direzionali, la quantità totale di parcheggio pubblico richiesta per soddisfare le NTA del vigente RUC è in totale **2.126 mq** (dato da **976 mq** sommati a **1.150 mq**);

- la quantità di superficie di parcheggio di progetto pari a **3.411 mq verifica** ampiamente la quantità minima richiesta per i nuovi insediamenti residenziali e commerciali/direzionali sia ai sensi del DM (1.364 mq) che ai sensi delle NTA del RUC (2.126 mq);

- come si evince dalla tav.C5 del piano attuativo, la quantità di parcheggi pubblici di progetto verifica anche il rispetto della norma del RUC, art.138 c.8 , secondo cui "Qualora nelle tavole grafiche sia indicata una quantità superiore, questa costituisce la dotazione minima ammessa";

- le NTA del RUC vigente art.138 c.8 lett.b) richiedono una dotazione aggiuntiva di parcheggi pubblici connessa con la specifica destinazione d'uso prevista nell'area At-Area per attrezzatura di interesse comune: "All'interno dei perimetri assoggettati a PMU è sempre richiesta la seguente



dotazione minima di parcheggi pubblici: (omissis) c) mq 20 per ogni 33 mq di Sul edificabile da destinare a ospedale, casa di cura, scuola, ambulatori medici, istituti previdenziali ed attività assimilabili”;

- ne consegue che, essendo prevista nel PMU 4.16 una Sul edificabile da destinare a casa di cura pari a **5.200 mq**, devono essere reperiti ulteriori 3.152 mq di parcheggio pubblico connessi con tale destinazione d'uso (dati da mq SUL/33 x 20), in aggiunta a quanto richiesto in quantità minima per DM 1444/68 e per NTA del RUC in rapporto ai nuovi insediamenti residenziali e commerciali/direzionali; pertanto **RISULTANO DA MONETIZZARE 1.867 mq** .

Si riporta in tabella il riepilogo delle verifiche:

<b>PARCHEGGI in MQ RICHIESTI da DM 1444/68</b>	
	<b>DESTINAZIONE</b>
244	RESIDENZIALE art.3 DM 1444/68
1.150	COMMERCIALE/DIREZIONALE art.5 DM 1444/68
<b>1.364</b>	<b>TOTALE</b>

<b>PARCHEGGI in MQ RICHIESTI da NTA del RUC per destinazione residenziale e per destinazione commerciale/direzionale</b>	
	<b>DESTINAZIONE</b>
976	RESIDENZIALE
1.150	COMMERCIALE/DIREZIONALE
<b>2.126</b>	<b>TOTALE</b>

<b>PARCHEGGI in MQ previsti nel PIANO ATTUATIVO</b>
<b>3.411 (&gt;1.364 MINIMO per DM; &gt; 2.126 MINIMO per NTA del RUC per resid.-comm/dir)</b>

<b>PARCHEGGI in MQ RICHIESTI da NTA del RUC per Attrezzature At</b>
<b>3.152</b>

<b>TOTALE PARCHEGGI in MQ RICHIESTI da NTA del RUC e da DM 1444/68</b>	
	<b>DESTINAZIONE</b>
976	RESIDENZIALE
1.150	COMMERCIALE/DIREZIONALE
3.152	ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE (At) - art.138 c.8 lett.b) NTA RUC
<b>5.278</b>	<b>TOTALE</b>



5.278	<b>PARCHEGGI TOTALI RICHIESTI NTA RUC e DM 1444/68</b>
3.411	<b>PARCHEGGI in MQ previsti nel PIANO ATTUATIVO</b>
1.867	<b>PARCHEGGI in MQ da MONETIZZARE</b>

Con Deliberazione del Consiglio comunale n. 41 del 03/03/2015 è stato approvato il *Regolamento per la monetizzazione delle aree per dotazioni urbanistiche*, (aree a standard, edilizia sociale e opere idrauliche) per semplicità di seguito denominato *Regolamento*.

Secondo il *Regolamento*:

-si intendono “dotazioni urbanistiche” le seguenti fattispecie per le quali sono stabiliti criteri, modalità e termini della corresponsione di un contributo monetario in luogo della loro cessione:

a) **aree per standard urbanistici in attuazione del DM 1444/1968 e secondo quanto previsto dal vigente Piano strutturale** (art.1 c.4 lett.a) del *Regolamento*);

b) quota parte di aree o Superficie utile lorda (SUL) da realizzare con destinazione ad edilizia residenziale sociale, secondo quanto disposto all'art. 63 della l.r. 65/2014 e nella misura stabilita dagli strumenti di pianificazione urbanistica (art.1 c.4 lett.b) del *Regolamento*);

c) aree e delle opere da realizzare a carico del privato con finalità di messa in sicurezza idraulica, secondo quanto stabilito dai vigenti strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica”(art.1 c.4 lett.c) del *Regolamento*);

- possono seguire la procedura di monetizzazione delle dotazioni urbanistiche i progetti relativi ad **interventi di nuova edificazione** e di ristrutturazione urbanistica, quando l’attuazione avviene **mediante la formazione di piani attuativi** comunque denominati o mediante intervento diretto purché legati alla sottoscrizione di apposita convenzione;

- la monetizzazione è comunque ammessa in ogni caso nel quale si ravvisi una manifesta mancanza di interesse pubblico nella acquisizione di aree marginali e/o non funzionali agli scopi dell’Amministrazione ovvero nel caso di un evidente interesse pubblico nel procedimento di monetizzazione;

- la fattispecie di dotazione urbanistica del *Regolamento* a cui è riconducibile il parcheggio pubblico per cui si chiede la monetizzazione è quella di cui all'art.1 co.4 lett.a) ossia “aree per standard urbanistici in attuazione del DM 1444/1968 e secondo quanto previsto dal vigente Piano strutturale”

- nei casi di cui all'art.1 co.4 lett.a) del *Regolamento* non è mai ammessa monetizzazione quando non sia comunque già verificata la quantità minima di standard urbanistici ex DM 1444/68 procapite previsti dal Piano strutturale per l'UTOE entro la quale l'intervento interessato ricade;

Con Determinazione n. 622 del 26.7.2019 del Settore V "Servizi tecnici/Valorizzazione del territorio" ad oggetto "*Integrazione al quadro conoscitivo per il nuovo Piano Strutturale: Approvazione dello stato di attuazione delle previsioni degli strumenti di pianificazione e della ricognizione degli standard urbanistici esistenti sul territorio alla data del 31/12/2018 e monitoraggio superfici di vendita destinate a medie strutture*” si dà atto che risultano complessivamente verificati i limiti stabiliti dallo statuto dei luoghi del Piano Strutturale vigente e che, per quanto di interesse nello specifico, nella Tabella “D – Standard esistenti e popolazione residente al 31/12/2018 ” allegata quale parte integrante e sostanziale alla Determinazione risulta che per l'UTOE 4 , in cui ricade il piano attuativo in oggetto, le quantità a parcheggio pubblico ai sensi del DM 1444/68 sono al di sopra dei minimi prescritti.



Comune di Campi Bisenzio  
Città Metropolitana di Firenze

Secondo l'art. 4 *Determinazione dell'entità della monetizzazione* del Regolamento, la monetizzazione delle aree di cui all'art. 1 Co 4 lett. a), quindi dell'area a parcheggio pubblico in oggetto, consiste nella corresponsione all'Amministrazione Comunale del valore venale delle superfici; la misura del valore unitario (€/mq) da moltiplicare per tali superfici in maniera da ottenere il suddetto valore venale è quella contenuta, per le parti di territorio comunale riferite al caso di volta in volta interessato, nell'ultima deliberazione disponibile relativa ai valori venali medi delle aree edificabili ai fini IMU ossia la Del.G.C. n.195 del 09.12.2014.

Considerando quindi i valori contenuti nella tabella dell'ALLEGATO B alla Delibera di cui al punto precedente, l'ammontare della monetizzazione è pari **122.848,60 €**, dati da **65,80 €/mq**-valore unitario per "ESPANSIONE-PMU IN UTOE 1,2,3,4,5/ Residenziale" - moltiplicato per la superficie di **1.867 mq**.

Campi Bisenzio, 11.09.2019



La Responsabile del Servizio Urbanistica

Arch. Letizia Nieri