

CITTA' DI BENEVENTO

ORIGINALE

Numero Interno 26 del 23/02/2015

Originale di deliberazione della Giunta Comunale di Benevento

N 21

Del 06.03.2015

OGGETTO: Comparto edificatorio TU42D2 - Proposta di Monetizzazione della Sc e delle aree interne alla Si destinate a standard (relazione tecnica degli API - cap. 21). Proponente: Luciano Guerrera

L'anno 2015 il giorno 6 del mese di marzo alle ore 18.00 nella sala Giunta di Palazzo Mosti, a seguito di convocazione, si è riunita la Giunta Comunale con la partecipazione dei signori:

		Presente
Ing. Fausto Pepe	Sindaco	<u>SI</u>
Avv. Raffaele Del Vecchio	Vice Sindaco	<u>SI</u>
Rag. Enrico Castiello	Assessore	<u>SI</u>
Arch. Mario Coletta	Assessore	<u>NO</u>
Dr. Francesco Saverio Coppola	Assessore	<u>NO</u>
Dr. Nicola Danilo De Luca	Assessore	<u>NO</u>
Dr. Pietro Iadanza	Assessore	<u>SI</u>
Avv. Cosimo Lepore	Assessore	<u>SI</u>
Avv. Maria Iele	Assessore	<u>SI</u>
Sig. Umberto Panunzio	Assessore	<u>SI</u>

Totale Presenti.....7

Partecipa in qualità di *Segretario Generale Dott.* **IL SEGRETARIO GENERALE**
Dott. Claudio Vignola
con funzioni consultive, referenti, di assistenza e verbalizzazione (art. 97 T.U. 267/2000).

Il Presidente Ing. Fausto Pepe, nella sua qualità di Sindaco, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta.

La Giunta Comunale, come sopra riunita, ha approvato il provvedimento entro riportato.

Letto, approvato e sottoscritto.

IL SINDACO
Ing. Fausto Pepe

IL SEGRETARIO GENERALE

IL Seg.
Dott. Claudio Vignola

Premesso che:

- con Decreto del Presidente della Provincia di Benevento n. 54 del 06.12.2012 è stato approvato il P.U.C. di Benevento, pubblicato sul B.U.R.C. n. 78 del 24.12.2012 ed in vigore dal 08.01.2013;
- con deliberazione. n. 46 del 16.11.2012 il Consiglio Comunale ha approvato gli Atti di Programmazione degli interventi (API);
- con nota prot. n. 60977 del 31.07.2014 il sig. Guerrera Luciano, in qualità di procuratore speciale dei sig.ri Galliano Rosa, Giovanna, Elvira, Gabriella, Antonio e della sig.ra Bruno Liliana, proprietari del lotto in catasto al foglio 57, p.lle 928, 929, 1047, 1048, 1049, ha presentato istanza di modifica della scheda norma relativa al comparto edificatorio TU42D2, inserito nell'Ambito 4 – Santa Colomba degli API, approvati con D.C.C. n. 46/2012.
- la Conferenza di Servizi interna convocata con nota prot. n. 78456/2014 dal Dirigente del Settore Territorio Ambiente finalizzata all'acquisizione dei pareri dei Settori OO.PP. e Polizia Municipale – Ufficio Traffico, si concludeva con esito negativo. Le motivazioni del mancato accoglimento dell'istanza sono riportate nel verbale della riunione tenutasi in terza convocazione il giorno 04.11.2014, prot. n. 90456/2014.
- con nota prot. n. 92134 del 11.11.2014 è stato trasmesso al sig. Guerrera il preavviso di rigetto formulato ai sensi dell'art. 10bis della L.241/90 e s.m.e.i.;
- con nota prot. n. 100709 del 09.12.2014 è stata trasmessa dal proponente la richiesta di monetizzazione di parte della superficie compensativa Sc e della parte di superficie integrata Si destinata agli standard di cui al D.M. 1444/68, possibilità prevista dal capitolo 21 della relazione tecnica degli API; all'istanza di monetizzazione è allegato un unico elaborato denominato: "Relazione illustrativa della scheda norma" che, seppure non materialmente allegato alla presente deliberazione, ne costituisce parte integrante;

Considerato che:

- il comparto TU42D2 rientra nell'elenco dei comparti degli API attivabili nel primo triennio, come riportato nel paragrafo 3 del cap. 19 della Relazione degli API;
- l'istanza propone la monetizzazione di una parte della Superficie Compensativa (Sc) pari a metà della sua estensione, nonché di tutta la parte di Superficie Integrata (Si) da destinare a standard ai sensi del D.M. 1444/68 calcolata in ragione della volumetria che si intende realizzare;
- la proposta prevede la monetizzazione di:

mq 368 di Sc
mq 540 di Si

per un totale di **908 mq**;

- è prevista la cessione al Comune della sola parte della Sc posta alla quota della strada, pari a mq 368, in modo da evitare l'intervento, più oneroso per l'amministrazione, per la realizzazione dell'area pubblica da destinare a parcheggi;
- il calcolo della superficie da destinare a standard all'interno della Si è effettuato considerando, anziché la volumetria massima ammissibile, pari a 11.040 mc, una volumetria pari a 6.700 mc che rappresenta l'effettiva cubatura che si intende realizzare;
- la monetizzazione proposta comporta una riduzione della Sc pari allo 0,72% nell'ambito urbano di riferimento; la riduzione della superficie compensativa nell'intero ambito è dunque inferiore al 20% della quantità totale stabilita dal PUC e continua a garantire la dotazione pro-capite di standard;

- la tabella in calce alla tav. P5.1 del PUC riporta una superficie territoriale del comparto pari a 3.918 mq. Tutti gli altri dati relativi al dimensionamento del comparto sono direttamente connessi all'estensione territoriale. Risulta però una discrepanza tra il dato riportato in tabella e la effettiva superficie del comparto che, da quanto si evince dai dati catastali, risulta esteso per 3.680 mq;

Ritenuto che:

- la riduzione della Sc da cedere al comune consente la realizzazione di una piccola area di sosta alla stessa quota della strada provinciale senza particolari oneri per la P.A. determinati dal salto di quota;

- sono verificate le condizioni definite dalla relazione degli API in merito alla dotazione di standard;

Visti:

- la Legge della Regione Campania n. 16/2004 e s.m.i. in particolare l'art. 33;
- il Regolamento di attuazione per il governo del territorio del 4 agosto 2011, n° 5;
- il PUC approvato con D.P.P. n. 54/2012;
- gli API approvati con D.C.C. n. 46/2012;
- la Relazione Istruttoria del Responsabile del Procedimento prot. n. 8435 del 28.01.2015 che, allegata alla presente deliberazione ne costituisce parte integrante;
- il D.Lgs n. 267/2000;

Si propone:

- **di approvare** la proposta di Monetizzazione della Sc e delle aree interne alla Si destinate a standard relativa al comparto di Trasformazione Urbana del tipo D2, n. 42, individuato nell'ambito 4 – Santa Colomba degli API, trasmessa con nota prot. n. 100709 del 09.12.2014, costituita da un unico elaborato denominato:

tav. 1: "Relazione illustrativa della scheda norma"

e che prevede la monetizzazione di

mq 368 di Sc
mq 540 di Si

per un totale di **908 mq**;

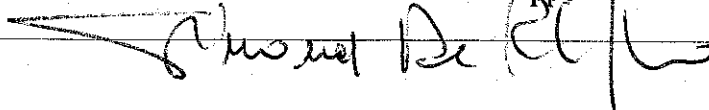
- **di prendere atto** della rettifica dei dati relativi al comparto esteso per 3.680 mq, di seguito riportati:

Dati relativi al comparto TU del tipo D2						Dati relativi alla Si				Dati relativi alla Sc			
	St mq	Si mq	Sc mq	Jt mc/mq	V Si mc	Quote ad uso %		Volume ad uso mc		Volume attività produttive D1 D2	tipologia attrezzature	destinazione	aree per spazi pubblici mq
						Spec.	Resid.	Spec.	Resid.				
		0.80xSt	0.20xSt	3.00									
42TUD2	3.680	2.944	736		11.040	1	0	11.040	0	11.040	F3	Parcheggi	736

- **di prendere atto** che la cubatura massima da prevedere in sede di formazione del PUA relativo al comparto TU42D2, sarà pari a 6.700 mc, inferiore a quella massima ammissibile;
- **di dare atto** che si omette il visto del Responsabile del Settore Finanze perché il presente deliberato non comporta impegno di spesa;
- **di dichiarare** il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi di legge.

Il Responsabile del Procedimento

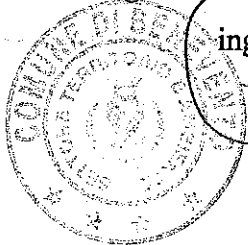
arch. Simona De Filippo



Il Dirigente del Settore Territorio-Ambiente, vista la suesposta relazione del Responsabile del Procedimento, ritiene condivisibile la proposta dello stesso.

Il Dirigente del Settore Territorio-Ambiente

ing. Aniello Moccia



PARERI SULLA PROPOSTA

Art. 49, comma 1, art. 97 comma 2, art. 151, comma 4, T.U. 267/2000

Il sottoscritto Dirigente esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica dando atto che non necessita il parere contabile in quanto la presente delibera non comporta alcuna spesa a carico del Comune.

Li *02.12.15*

Il Dirigente del Settore Territorio-Ambiente

ing. Aniello Moccia



L'Assessore all'Urbanistica, vista la suesposta relazione, propone alla Giunta Comunale:

- **di approvare** la suesposta relazione;
- **di approvare** la proposta di Monetizzazione della Sc e delle aree interne alla Si destinate a standard relativa al comparto di Trasformazione Urbana del tipo D2, n. 42, individuato nell'ambito 4 – Santa Colomba degli API, trasmessa con nota prot. n. 100709 del 09.12.2014.2014, costituita da un unico elaborato denominato:

tav. 1: "Relazione illustrativa della scheda norma"

e che prevede la monetizzazione di

mq 368 di Sc
mq 540 di Si

per un totale di 908 mq;

- **di prendere atto** della rettifica dei dati relativi al comparto esteso per 3.680 mq, di seguito riportati:

Dati relativi al comparto TU del tipo D2					Dati relativi alla Si					Dati relativi alla Sc			
	St mq	Si mq	Sc mq	Jt mc/mq	V Si mc	Quote ad uso %		Volume ad uso mc		Volume attività produttive D1-D2	tipologia attrezzature	destinazione	aree per spazi pubblici mq
						Spec.	Resid.	Spec.	Resid.				
42TUD2	3.680	2.944	736	3.00	11.040	1	0	11.040	0	11.040	F3	Parcheggi	736

- **di prendere atto** che la cubatura massima da prevedere in sede di formazione del PUA relativo al comparto TU42D2, sarà pari a 6.700 mc, inferiore a quella massima ammissibile;
- **di dare atto** che si omette il visto del Responsabile del Settore Finanze perché il presente deliberato non comporta impegno di spesa;
- **di dichiarare** il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi di legge.

L'Assessore all'Urbanistica

arch. Mario Coletta



LA GIUNTA COMUNALE

Vista la proposta di deliberazione che precede;

Visti il parere favorevole espresso dal responsabile del Settore Territorio-Ambiente;

Con voti unanimi

DELIBERA

- **di approvare** la suesposta relazione;
- **di approvare** la proposta di Monetizzazione della Sc e delle aree interne alla Si destinate a standard relativa al comparto di Trasformazione Urbana del tipo D2, n. 42, individuato nell'ambito 4 - Santa Colomba degli API, trasmessa con nota prot. n. 100709 del 09.12.2014.2014, costituita da un unico elaborato denominato:

tav. 1: "Relazione illustrativa della scheda norma"

e che prevede la monetizzazione di

mq 368 di Sc
mq 540 di Si

per un totale di 908 mq;

- **di prendere atto** della rettifica dei dati relativi al comparto esteso per 3.680 mq, di seguito riportati:

Dati relativi al comparto TU del tipo D2						Dati relativi alla Si				Dati relativi alla Sc			
	St mq	Si mq	Sc mq	Jt mc/mq	V Si mc	Quote ad uso %		Volume ad uso mc		Volume attività produttive D1 D2	tipologia attrezzature	destinazione	aree per spazi pubblici mq
						Spec.	Resid.	Spec.	Resid.				
		0.80xSt	0.20xSt	3.00									
42TUD2	3.680	2.944	736		11.040	1	0	11.040	0	11.040	F3	Parcheggi	736

- **di prendere atto** che la cubatura massima da prevedere in sede di formazione del PUA relativo al comparto TU42D2, sarà pari a 6.700 mc, inferiore a quella massima ammissibile;
- **di dare atto** che si omette il visto del Responsabile del Settore Finanze perché il presente deliberato non comporta impegno di spesa;
- **di dichiarare** il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi di legge.

A QUESTO PUNTO FSEB DALL'AULA L'ASSESSORE LEFORE



CITTA' DI BENEVENTO

SETTORE TERRITORIO-AMBIENTE

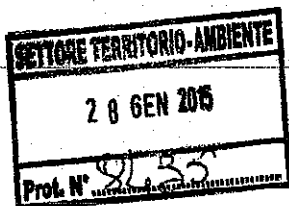
Via del Pomerio - Pal. ex Impregilo Piazzale Iannelli - 82100 - Benevento

SERVIZIO PIANIFICAZIONE

Tel. 0824 772804 - fax 0824 772467

Pianificazione@comunebn.it - pianificazione@pec.comunebn.it

De Filippo
Pianificazione
di delibere di G.C.
18/2/2015



Al Dirigente de Settore Territorio-Ambiente

Ing. Aniello Moccia

SEDE

Oggetto: Comparto edificatorio TU42D2 - Proposta di Monetizzazione della Sc e delle aree interne alla Si destinate a standard (relazione tecnica degli API - cap. 21)

Relazione istruttoria

DITTA: Luciano Guerrera

LOCALITA': via S. Leucio

N.C. edilizio urbano: foglio 57, p.lle 928, 929, 1047, 1048, 1049

1. Attivazione della procedura

Con nota prot. n. 60977 del 31.07.2014 il sig. Guerrera Luciano, in qualità di procuratore speciale dei sig.ri Galliano Rosa, Giovanna, Elvira, Gabriella, Antonio e della sig.ra Bruno Liliana, proprietari del lotto in catasto al foglio 57, p.lle 928, 929, 1047, 1048, 10491, ha presentato istanza di modifica della scheda norma relativa al comparto edificatorio TU42D2, inserito nell'Ambito 4 - Santa Colomba degli API, approvati con D.C.C. n. 46/2012.

La Conferenza di Servizi interna convocata con nota prot. n. 78456/2014 dal Dirigente del Settore Territorio Ambiente finalizzata all'acquisizione dei pareri dei Settori OO.PP. e Polizia Municipale - Ufficio Traffico, si concludeva con esito negativo. Le motivazioni del mancato accoglimento dell'istanza sono riportate nel verbale della riunione tenutasi in terza convocazione il giorno 04.11.2014, prot. n. 90456/2014.

Con nota prot. n. 92134 del 11.11.2014 è stato trasmesso al sig. Guerrera il preavviso di rigetto formulato ai sensi dell'art. 10bis della L.241/90 e s.m.e i.. In riscontro a tale comunicazione con nota prot. n. 100709 del 09.12.2014, è stata trasmessa la richiesta di monetizzazione di parte della superficie compensativa Sc e della parte di superficie integrata Si destinata agli standard di cui al D.M. 1444/68, possibilità prevista dal capitolo 21 della relazione tecnica degli API.

¹ Il terreno oggetto dell'intervento è pervenuto alle sig.re Galliano Rosa, Giovanna, Elvira, Gabriella in virtù dell'atto per notar Ambrogio Romano rep. n. 40274, racc. 15590 e, ai sig.ri Galliano Antonio e Bruno Liliana in virtù dell'atto di successione ereditaria dal de cuius Galliano Antonino.

2. Individuazione dell'area d'intervento

L'area oggetto dell'intervento è ubicata lungo la strada provinciale S. Leucio, a ridosso del campo Coni, in località Santa Colomba, ai margini del quartiere residenziale del rione Libertà.

Al nuovo catasto terreni il lotto risulta individuato al foglio 57, particelle 928, 929, 1047, 1048, 1049. La p.lla 928 individua un'area recintata utilizzata come deposito, mentre la p.lla 929 identifica una tettoia utilizzata per il ricovero dei veicoli.

La tabella in calce alla tav. P5.1 del PUC riporta una superficie territoriale del comparto pari a 3.918 mq. Tutti gli altri dati relativi al dimensionamento del comparto sono direttamente connessi all'estensione territoriale. Risulta però una discrepanza tra il dato riportato in tabella e la effettiva superficie del comparto che, da quanto si evince dai dati catastali, risulta esteso per 3.680 mq. Di seguito si riporta il dimensionamento del comparto calcolato in funzione della reale superficie territoriale:

Tabella 2

Dati relativi al comparto TU del tipo D2					Dati relativi alla Si				Dati relativi alla Sc				
	St mq	Si mq	Sc mq	Jt mc/mq	V Si mc	Quote ad uso %		Volume ad uso mc		Volume attività produttive D1 D2	tipologia attrezzature	destinazione	aree per spazi pubblici mq
						Spec.	Resid.	Spec.	Resid.				
42TUD2	3.680	2.944	736		11.040	1	0	11.040	0	11.040	F3	Parcheggi	736

La Giunta Comunale, contestualmente all'approvazione della proposta di monetizzazione, dovrà prendere atto della rettifica dei dati relativi al comparto, come sopra riportati.

In prossimità della via S. Leucio, ad una distanza media da questa di circa 4 m, si rileva la presenza di una scarpata che copre un dislivello pari a circa 5 m.

3. Descrizione della proposta di monetizzazione

La tav. 04 dell'ambito 4 - Santa Colomba individua le superfici integrata e compensativa del comparto in esame. La Sc, estesa per il 20% della St e destinata ad accogliere un parcheggio pubblico, è immediatamente accessibile dalla strada mentre la Si si sviluppa in profondità per tutta la restante estensione del lotto fino al limite del campo Coni.

L'istanza oggetto della presente istruttoria prevede la monetizzazione di una parte della superficie compensativa Sc pari a metà della sua estensione, ossia pari a mq 368; come si evince dagli schemi grafici contenuti nella relazione illustrativa, della Sc prevista dagli API viene ceduta al Comune solo la parte posta alla quota della strada, in modo da evitare l'intervento, più oneroso per l'amministrazione, per la realizzazione dell'area pubblica da destinare a parcheggi. La restante parte rimane nella disponibilità del privato che la utilizzerà per consentire l'accesso alla proprietà privata posta ad una quota sottoposta rispetto alla strada. La proposta di monetizzazione riporta la verifica, richiesta dal cap. 21 della Relazione Tecnica degli API, effettuata per garantire che "la riduzione delle superfici compensative dell'ambito urbano di riferimento non risulti superiore al 20% della quantità totale stabilita dal PUC, in modo da assicurare in ogni caso la dotazione minima di standard pari a 20 mq/ab". Risulta infatti che la monetizzazione proposta comporta una riduzione della Sc pari allo 0,72% e continua a garantire la dotazione pro-capite di standard.

E' proposta anche la monetizzazione di tutta la parte di superficie integrata Si da destinare a standard ai sensi del D.M. 1444/68. Il calcolo della superficie da destinare a standard è effettuato considerando, anziché la volumetria massima ammissibile, pari a 11.040 mc, una volumetria pari a 6.700 mc che rappresenta l'effettiva cubatura che si intende realizzare. La Si che si propone di

monetizzare è pari a mq 536. Nella formulazione del PUA relativo al comparto bisognerà considerare una volumetria massima di 6.700 mc.

La Giunta Comunale, contestualmente all'approvazione della proposta di monetizzazione, dovrà prendere atto che la cubatura massima da prevedere in sede di formazione del PUA relativo al comparto TU42D2, sarà pari a 6.700 mc, inferiore a quella massima ammissibile.

4. Conclusioni

La proposta prevede dunque la monetizzazione di:

mq 368 di Sc

mq 540 di Si

per un totale di 908 mq

Si ritiene che la proposta di monetizzazione sia accoglibile; la Sc ridotta come proposto consente la realizzazione di una piccola area di sosta alla stessa quota della strada provinciale senza particolari oneri per la P.A. determinati dal salto di quota; sono inoltre verificate le condizioni definite dalla relazione degli API in merito alla dotazione di standard.

La somma da corrispondere al comune dovrà essere calcolata con riferimento al valore di trasformazione dell'area in funzione della previsione urbanistica del PUC e del valore di mercato dell'area secondo la formula:

$$(St \times Jt) / 3 \times Vm \times 0,20$$

In cui : St = superficie territoriale

Jt = indice territoriale

Vm = valore di mercato dell'area secondo le stime dell'agenzia del territorio.

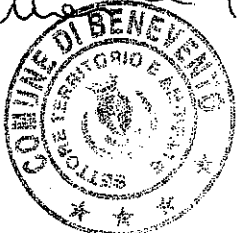
La somma da corrispondere sarà calcolata in sede di approvazione del PUA relativo al comparto TU42D2 e sarà corrisposta con le stesse modalità e garanzie stabilite per il pagamento della quota relativa al contributo ~~del costo~~ di costruzione.

Le rimetto la richiesta con l'intera documentazione ad essa allegata per le valutazioni di merito. Si resta in attesa di vostre disposizioni per l'adozione del provvedimento finale che la scrivente, in qualità di Responsabile del Procedimento, dovrà predisporre. Si fa presente che le istanze di monetizzazione devono essere sottoposte alla Giunta Comunale per l'approvazione secondo le disposizioni del cap. 21 della relazione tecnica degli API.

Benevento, 27.01.2015

Il Responsabile del Procedimento

arch. Simona De Filippo



Provincia di Benevento

Comune di Benevento

Piano Urbanistico Attuativo - *Comparto TU42D2 - via San Leucio*

Istanza di monetizzazione aree pubbliche

(ai sensi della parte IV del capitolo 21, della relazione tecnica degli API)

elaborato:

Relazione illustrativa della scheda norma

tavola:

1

scala ---

data: Dic. 2014

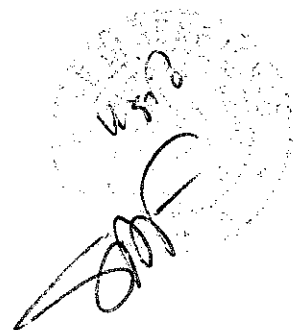
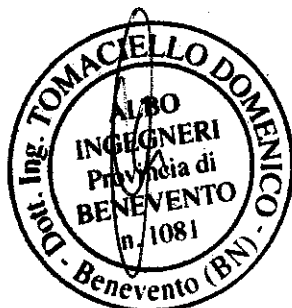
Committente:

LUCIANO GUERRERA

Visti:

Progettista:

Ing. Domenico TOMACIELLO



RELAZIONE ILLUSTRATIVA

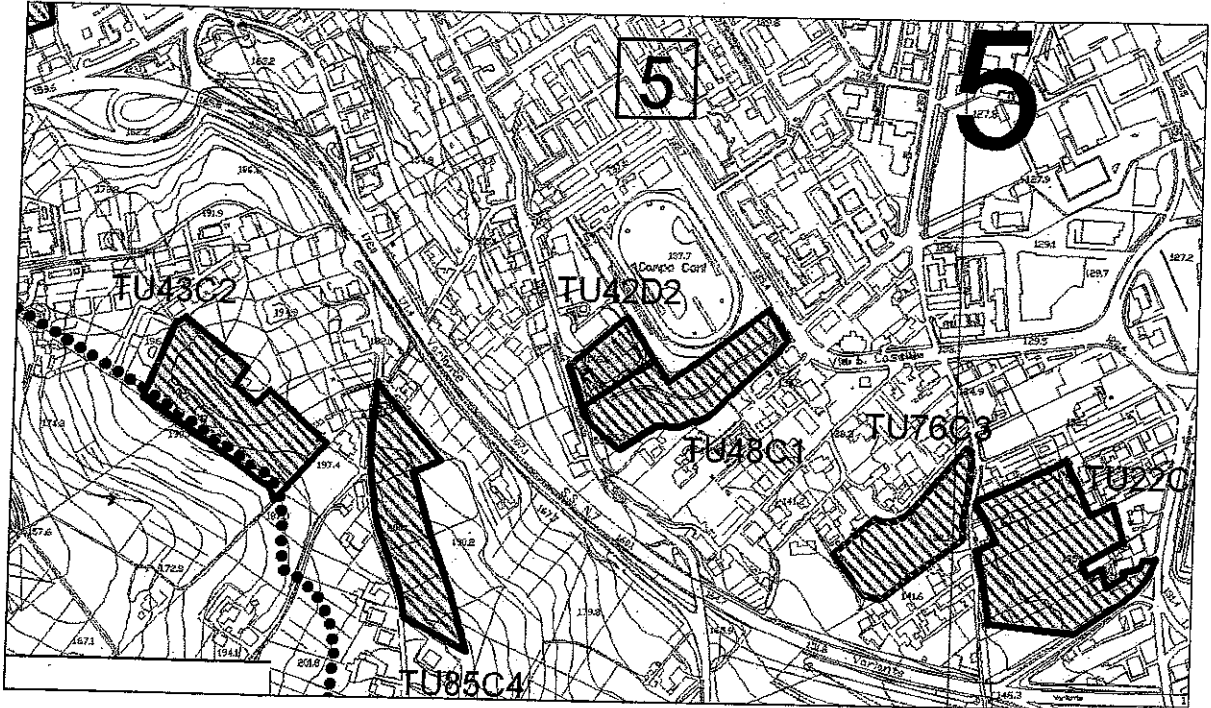
PREMESSA

Con delibera di Consiglio Comunale n.27 del 27.07.2011 veniva adottato definitivamente la proposta di PUC, ai sensi dell'art.24 della L.R. n. 16/2004 e successivamente con delibera di Consiglio Comunale n.46 del 16.11.2012 sono stati approvati gli Atti di Programmazione degli Interventi, in coerenza alla L.R. n.16 del 2004, per la disciplina degli interventi di tutela, valorizzazione, trasformazione e riqualificazione del territorio comunale da realizzarsi nell'arco temporale di tre anni.

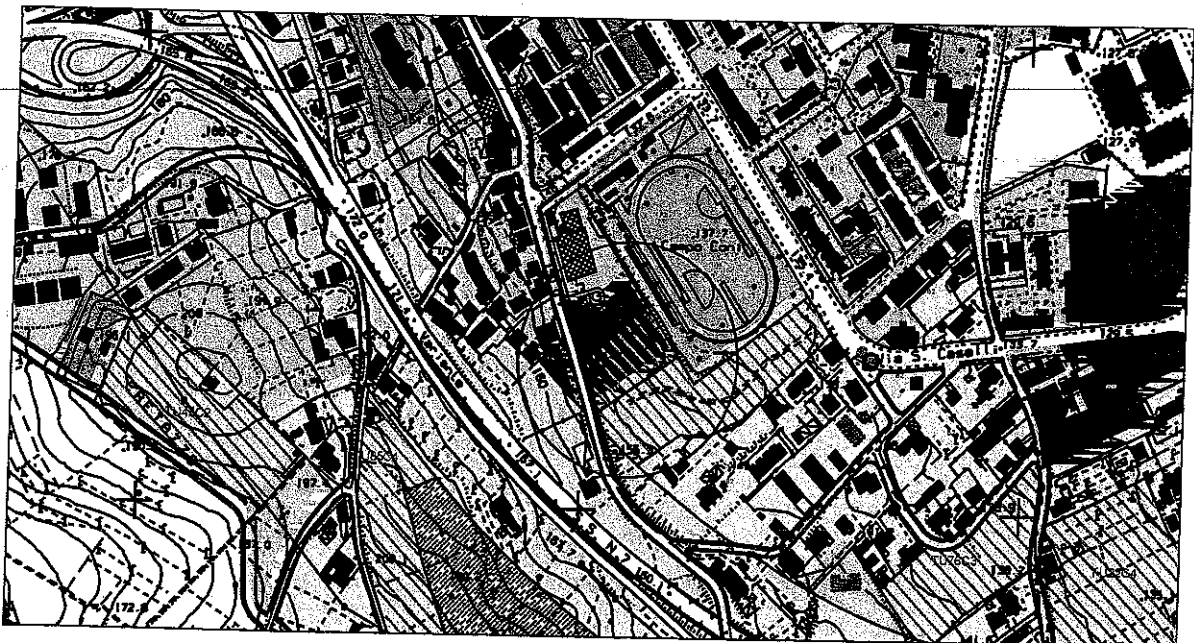
In riscontro alla nota del settore Territorio e Ambiente prot. n.92134 del 11.11.2014, il sottoscritto Luciano Guerrera, nato a Salisbury Wilts (Gran Bretagna) il 12.03.1969, con domicilio, anche fiscale, in Benevento, alla contrada Lammia snc, codice fiscale GRR LCN 69C12 Z114J con studio sito in Benevento, alla via Pio IX snc, Parco Bellosguardo tel.0824/361791, mail bgt.benevento@virgilio.it, in qualità di richiedente e di legale rappresentante della proprietà, costituita dai sigg. BRUNO LILIANA, GALLIANO ROSA, GALLIANO GIOVANNA, GALLIANO ELVIRA, GALLIANO GABRIELLA, GALLIANO ANTONIO, in qualità di legale rappresentante della proprietà delle aree di cui al comparto in oggetto, *letto* il verbale allegato alla medesima nota e le motivazioni dell'esito della conferenza di servizio, tenutasi in data 04.11.2014, *vista* la relazione degli API vigente, in particolare la parte quarta, capitolo 21 – *Monetizzazione*, la presente, chiede che venga valutata la proposta di monetizzazione di parte della superficie compensativa e delle aree a standard pubblici individuati nella superficie integrata, secondo le modalità e procedure vigenti, e di seguito esplicitate.

1. Inquadramento urbanistico dell'area

Dalla lettura delle tavole P5 e P8 del Piano Urbanistico Comunale vigente l'area in oggetto è classificata come TU42D2.



Stralcio tavola P5.1 del PUC



Stralcio tavola 8 del PUC

2. Proposta di monetizzazione delle aree pubbliche

2.1 individuazione e definizione aree da monetizzare

Premessa; il comparto n.42 di trasformazione urbanistica, così come riportato nei grafici dello strumento urbanistico vigente che utilizza la base aerofotogrammetrica, si estende per 3.918mq, dalla verifica catastale invece, risulta una superficie effettiva di 3.680mq, con una differenza di 280mq, dovuta alla normale differenza tra le due cartografie.

Tutti i calcoli di verifica urbanistica, nonché le quantità di superficie integrata (80%st) e compensativa (20%st) sono relativi ai dati effettivi dedotti dalle visure catastali.

La scheda approvata dagli API, del vigente Piano Urbanistico Comunale, prevede per il suddetto comparto un doppio accesso all'area, direttamente da via San Leucio. Dai sopralluoghi effettuati in sito, dal piano quotato redatto, e dalla verifica altimetrica si è potuto constatare che la viabilità a monte di accesso al lotto è sovrapposta per circa 5.30m, con un salto di quota ed uno stato dei luoghi tali da rendere irrealizzabile uno dei due accessi (in allegato il rilievo fotografico). Con la presente richiesta di monetizzazione, la parte privata intende acquisire parte delle aree da cedere al pubblico per poter allestire, in funzione della morfologia dei suoli, la parte di superficie integrata.

I caratteri dimensionali del comparto così come definiti dallo strumento vigente sono:

Caratteri dimensionali dei Comparti di edificatori del progetto di P.U.C.														
Dati relativi ai Comparti						Dati relativi alla Superficie Integrata dei Comparti						Dati relativi alla Superficie Compensativa		
Numero e tipo di comparto	Estensione	Indicatore	Superficie integrata	Superficie compensativa	Indici relativi al volume	Volume e Si	Quote ad uso:		Volume ad uso:		Volume attività produttive D1 D2	Tipologia di attrezzatura pubblica	destinazione	Aree destinate a spazi pubblici
							territoriale	spec	res	specif				
n	mq	%	mq	mq	mc/mq	V Si	Qs	Qr	V Si sp	V Si res	mc	mc	mc	mc
42-TUD2	3.680	0,80	2.944	736	3,00	11.040	1,00	0,00	11.040	0	11.040			

Dati quantitativi del comparto 42 dedotti dallo strumento urbanistico vigente

In riferimento alla relazione degli API vigente, in particolare la parte quarta, capitolo 21 – Monetizzazione, viene riportato che *“in luogo della cessione gratuita delle aree compensative o delle aree per servizi ricadenti nella superficie integrata, qualora l'acquisizione di tali aree non sia ritenuta opportuna dal comune in relazione alla loro estensione, conformazione e localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali d'intervento, su proposta dei promotori attuatori dei comparti, può disporre che, in alternativa al conferimento (anche*

parziale) delle aree, venga corrisposta al Comune una somma (monetizzazione) calcolata con riferimento al valore di trasformazione dell'area in funzione della previsione urbanistica del PUC tenendo conto del loro stato di fatto e di diritto e secondo la seguente formula:

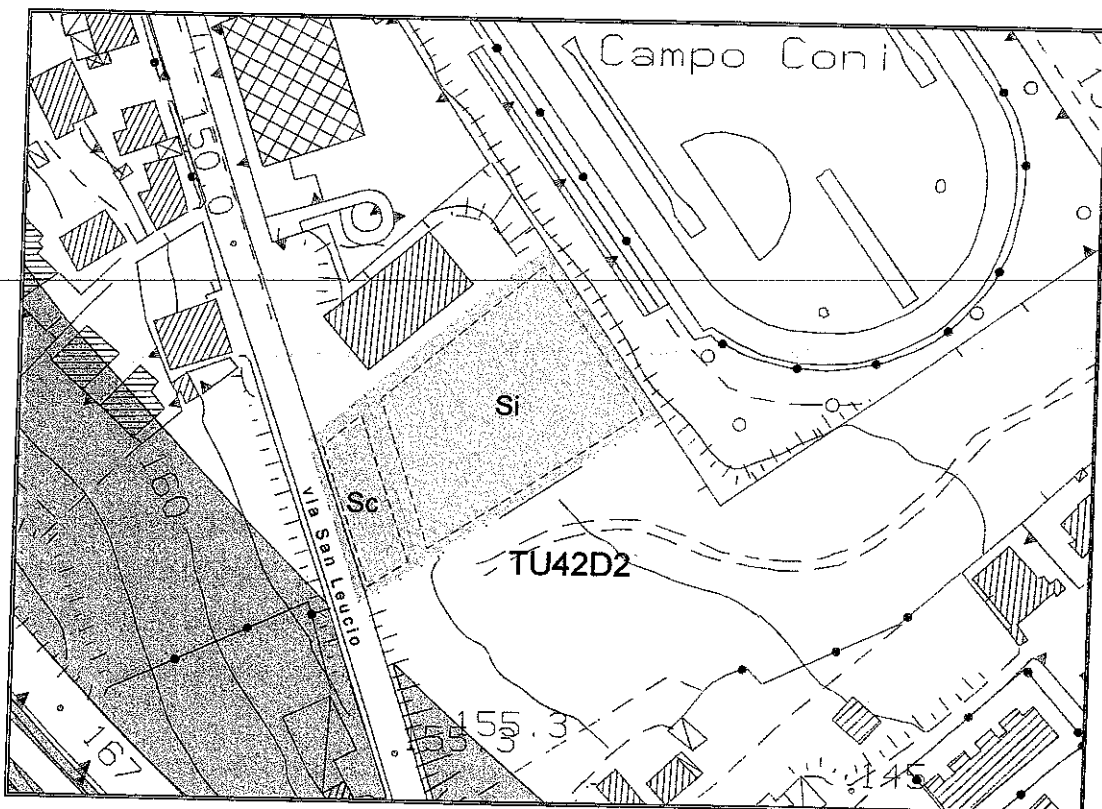
$$(ST \times Jt) / 3 \times VM \times 0,20^1$$

Nella formula per ST s'intende la superficie territoriale, Jt l'indice territoriale del PUC espresso in mc/mq, VM il valore di mercato secondo le valutazioni dell'Agenzia del territorio".

L'attuale assetto delle superfici è il seguente: su una superficie totale di 3.680mq viene individuata una superficie integrata del 80% (parte privata) pari a 2.944mq, una superficie compensativa del 20% (parte pubblica da cedere gratuitamente alla P.A.) pari a 736mq.

Con la presente istanza, e in conformità alle norme dello strumento urbanistico vigente si chiede la monetizzazione di:

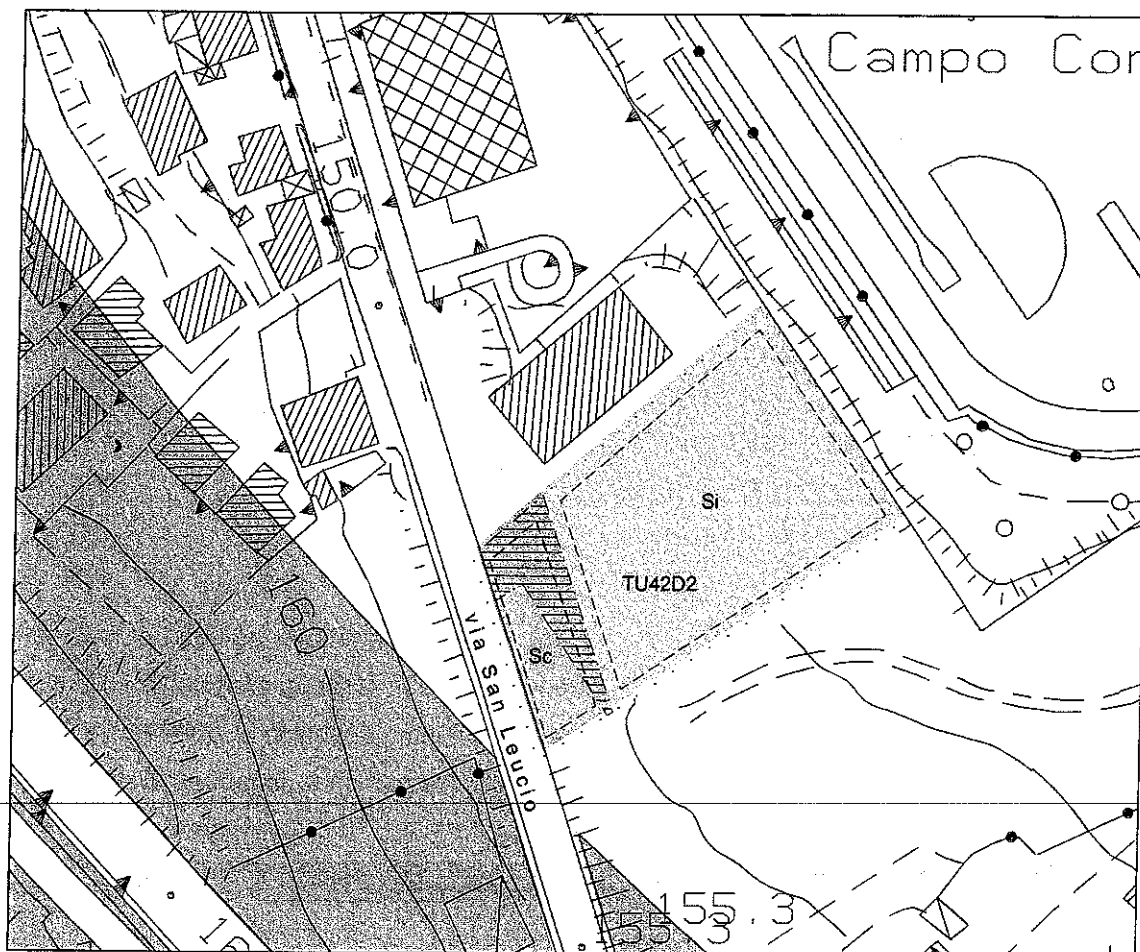
- Parte di superficie compensativa;
- Delle aree per servizi ricadenti nella superficie integrata;



Scheda API previsto dal PUC

¹ Legge 4-8-2006 n. 223, articolo 36. Circolare n. 1 del 2007 della Direzione dell'Agenzia delle Entrate.

Per quanto riguarda la parte da monetizzare in riferimento alla superficie compensativa, lo schema grafico seguente individua nella parte rigata orizzontale la superficie di cui se ne chiede monetizzazione, che risulta pari a 368 mq.



Scheda API individuazione aree da monetizzare

La restante parte della superficie compensativa (pari a 368mq) viene ceduta alla P.A. con allestimento di parcheggio pubblico così come previsto, lungo la viabilità comunale in coerenza alle indicazioni di piano. Esso è localizzato longitudinalmente all'asse stradale, con uno spazio manovra largo 2,50m per consentire l'entrata e l'uscita degli autoveicoli dal parcheggio.

Il volume massimo edificabile ad uso specifico (commerciale) previsto dalla strumentazione vigente per questo comparto è di 11.040mc con la possibilità di realizzare alloggi di servizio, fino a un massimo del 10% del volume (art.99 n.t.a.).

In realtà il PUA prevederà una realizzazione, in riduzione pari ad un massimo di 6.700mc, con due corpi di fabbrica distinti. I contenuti del PUA saranno disciplinati in coerenza alle norme del

PUC e dalla legge n.16 del 2004, dal RUEC, secondo l'utilizzazione edificatoria riportate nelle tabelle seguenti:

indicatori		Aree TU tipo D2
SI	MQ/HA	80% ST
SC	MQ/HA	20% ST
SUL	MQ/MQ	0,3
HE	M	10
N. piani		1
DC	M	10
DS	M	20*
DE	M	10
AP	MQ	10% ST
DA	n/SUL	5 per 100mq di SUL
SP	%	30% ST
PPR	MQ	

**(dentro il centro abitato, all'esterno valgono le norme dell'articolo 65, comma 4)*

Per quanto riguarda gli standard interni alla superficie integrata, la presente scheda-progetto quantifica e definisce quote di superfici a norma di legge; di cui una quota parte, art.5 comma 2 del D.M. 1444/68, si chiede la monetizzazione, nella misura di 540mq (verde+parcheggio).

Nella tabella seguente sono opportunamente dimensionate le quantità di standard distinte per riferimento normativo:

dati dimensionali del comparto TU42D2			
quantità	Si	Sc	St
		2.944,00	736,00
	H	SUL	Vol
edificio A	10,00	418,00	4.180,00
edificio B	10,00	252,00	2.520,00
totale		670,00	6.700,00
dati dimensionali del comparto TU42D2			
standard	quantità	maximo di legge	importo
art.5 comma 2 DM 1444/68 verde	A=80% SUL di cui 50%	268,00	270,00
art.5 comma 2 DM 1444/68 parcheggio	B=80% SUL di cui 50%	268,00	270,00
totale aree da cedere	A+B	536,00	540,00
C=L.1150/42 art.41 sexies (L.122/89)	1mq a P. ogni 10mc C.	670,00	914,90

In definitiva il totale delle aree di cui si chiede la monetizzazione sono:

368mq (parte di sup. compensativa) + 540mq (aree a servizi pubblici in sup. integrata) = **908mq**

2.2 verifica della soglia minima di standard

Il capitolo 21 della relazione degli API, stabilisce che l'intervento urbanistico ed edilizio conseguente alla monetizzazione delle superfici compensative potrà essere assentito, purché la riduzione delle superfici compensative dell'ambito urbano di riferimento non risulti superiore al 20% della quantità totale stabilita dal PUC, in modo da assicurare in ogni caso la dotazione minima di standard pari a 20 mq/abitanti.

Dalla verifica dello stesso strumento urbanistico si evince che il comparto TU42D2 in esame ricade nell'ambito 4 "Santa Colomba". In quest'ambito i comparti previsti dal PUC sono:

TU22C4, TU42D2, TU43C2, TU44D2, TU47C4, TU48C1, TU73F4, TU74C1, TU76C3, MU79B3, TU84C4, TU85C4 con i seguenti indici e parametri:

Caratteri dimensionali dei Comparti di edificatori del progetto di P.U.C.							
Numero e tipo di comparto	Dati relativi ai Comparti				Dati relativi alla Superficie Compensativa		
	Estensione	Ind.lore in Si	Superficie Integrata	Superficie Compens.	Tipologia di attrezzatura pubblica	destinazione	Aree destinate a spazi pubblici
	Si mq	Si %	Si mq	Sc mq			mq
a	b	c	d	e	f	g	h
22-TUC4	19.109	0,65	12.421	6.688	F2z	verde locale	3.338
42-TUD2	3.918	0,80	3.134	784	F3	parcheeggi	3.338
43-TUC2	14.733	0,55	8.103	6.630	F1z	attrezzature collettive	3.338
44-TUD2	2.246	0,80	1.797	449	F3	parcheeggi	3.338
47-TUC4	27.334	0,65	17.767	9.567	F1z	attrezzature collettive	3.338
48-TUC1	11.300	0,50	5.650	5.650	F1z	attrezzature collettive	3.338
73-TUF4	1.213	0,70	849	364	F3	parcheeggi	3.338
74-TUC1	1.478	0,50	739	739	F3	parcheggi	3.338
76-TUC3	9.111	0,60	5.467	3.644	F2z	verde locale	3.338
79-MUB3	13.608	0,25	3.402	10.206	F1z	attrezzature collettive	3.338
84-TUC4	4.361	0,65	2.835	1.526	F3	parcheggi	3.338
85-TUC4	12.230	0,65	7.950	4.281	F1z	attrezzature collettive	3.338
Totali	120.641		70.113	50.528			50.528

dal calcolo delle superfici compensative, risulta che per l'intero ambito 4 esse sviluppano una quantità di aree destinate a spazi pubblici pari a 50.528mq. Procedendo alla verifica del limite massimo del 20% si avrà: 50.528mq (quantità totale prevista dal PUC) – 368mq (aree a standard da monetizzare in Sc) = 50.160mq che rappresenta una riduzione del **0,72%** dello standard previsto. Per quanto riguarda la verifica della dotazione minima di standard pari a 20mq/abitante, così come richiesto nella relazione tecnica degli API (capitolo 21), è stata

condotta, in conformità al dimensionamento del PUC, e alle quantità riportate nella tavola P6 dello strumento urbanistico vigente; sebbene il PUC, conferma il dato del PRG del 1986 come valore iniziale i 22 mq./ab per le aree di cui all'articolo 3 del Decreto 1444 del 1968 e 17,5 per l'articolo 4 come da tabelle. Nell'ambito delle quali i valori sono stati allineati alle reali richieste e disponibilità di aree dei comparti. Nel dimensionamento si legge che il bisogno abitativo è stato calcolato assumendo come valore 64.000 abitanti. Nella tabella seguente vengono riportati gli obiettivi assunti nel PUC, e i suoli destinati a configurare la città pubblica:

RIEPILOGO DELLE QUANTITA' STANDARD								
ATTREZZATURE DI INTERESSE LOCALE - art. 3 D.M. 1444/68 - il fabbisogno è calcolato su una previsione di 64.000 abitanti								
A	B	C	D	E	F	G		H
Attrezzature di interesse locale (art. 3 DM 1444/68)	Dotazione minima di legge mq/ab	Fabbisogno teorico mq	Dotazione di progetto mq	Dotazione parziale di progetto mq./ab.	Dotazione da Comparti mq.	Disponibilità effettiva		mq/ab.
						mq tot.		
F1z - inter. Comune	4,50	288.000	369.163	5,77	8.771	377.934		5,91
F1z - istruzione	5,00	320.000	137.326	2,14	211.104	348.430		5,44
F2z - verde e sport	10,00	640.000	697.551	10,90	81.305	778.856		12,17
F3 - parcheggi	2,50	160.000	181.038	2,83	85.662	266.700		4,14
Totale	22,00	1.408.000	1.385.078	21,64	386.842	1.771.920		27,69
ATTREZZATURE DI INTERESSE LOCALE - art. 4 D.M. 1444/68 - il fabbisogno è calcolato su una previsione di 64.000 abitanti								
A	B	C	D	E	F	G		H
Attrezzature di interesse locale (art. 4 DM 1444/68)	Dotazione minima di legge mq/ab	Fabbisogno teorico totale mq	Dotazione di progetto mq	Dotazione parziale di progetto mq./ab.	Dotazione da Comparti mq.	Disponibilità effettiva		mq/ab.
						mq tot.		
F1t - istruzione	2,50	160.000	636.515	9,95	0	636.515		9,95
F1t - attrezz. Sanitarie	2,50	160.000	111.790	1,75	61.354	173.144		2,71
F2t - parchi e sport	15,00	960.000	852.757	13,32	115.534	968.291		15,13
Totale	20,00	1.280.000	1.601.062	25,02	176.888	1.777.950		27,78
						totale art. 3 + art. 4		55,51

Dalla lettura dei dati su riportati si evidenzia che il PUC così come proporzionato e approvato ha una disponibilità effettiva pari a 27,69 mq/ab in riferimento all'art. 3 del D.M. 1444/68 e 27,78 mq/ab per l'art. 4 del D.M. 1444/68. Dalla tabella F sottraendo i 368 mq di standard previsti in Sc ma non attuabili, avremo:

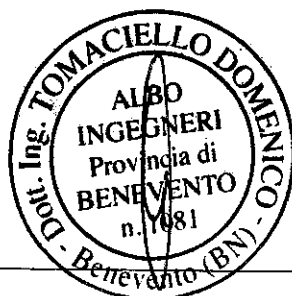
$$\text{Standard da comparti} = 386.842 \text{ mq} - 368 \text{ mq} = 386.474 \text{ mq}$$

Sommando il nuovo dato alla dotazione di progetto (dato D):

$$\text{nuova disponibilità effettiva: } 1.385.078 \text{ mq} + 386.474 \text{ mq} = 1.771.552 \text{ mq}$$

che tradotti in indice risulta ampiamente verificato:

$$1.771.552 \text{ mq} / 64.000 \text{ ab} = 27,68 \text{ mq/ab} > 22,00 \text{ mq/ab}$$



Geom. Luciano GUERRERA

**schema planimetrico delle aree
compensative da monetizzare**

scala 1:500

superficie integrata

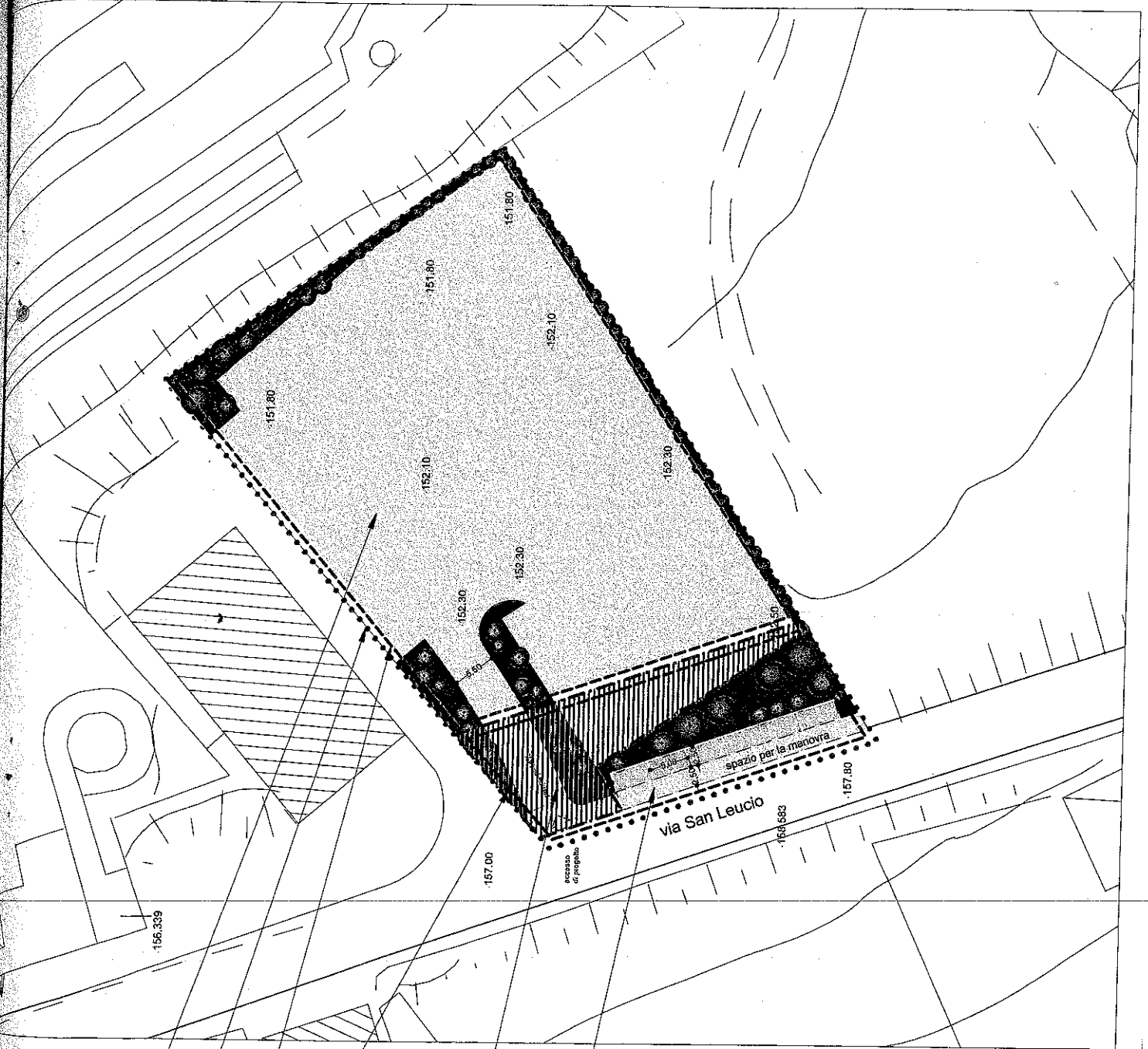
perimetro del comparto

perimetro superficie integrata

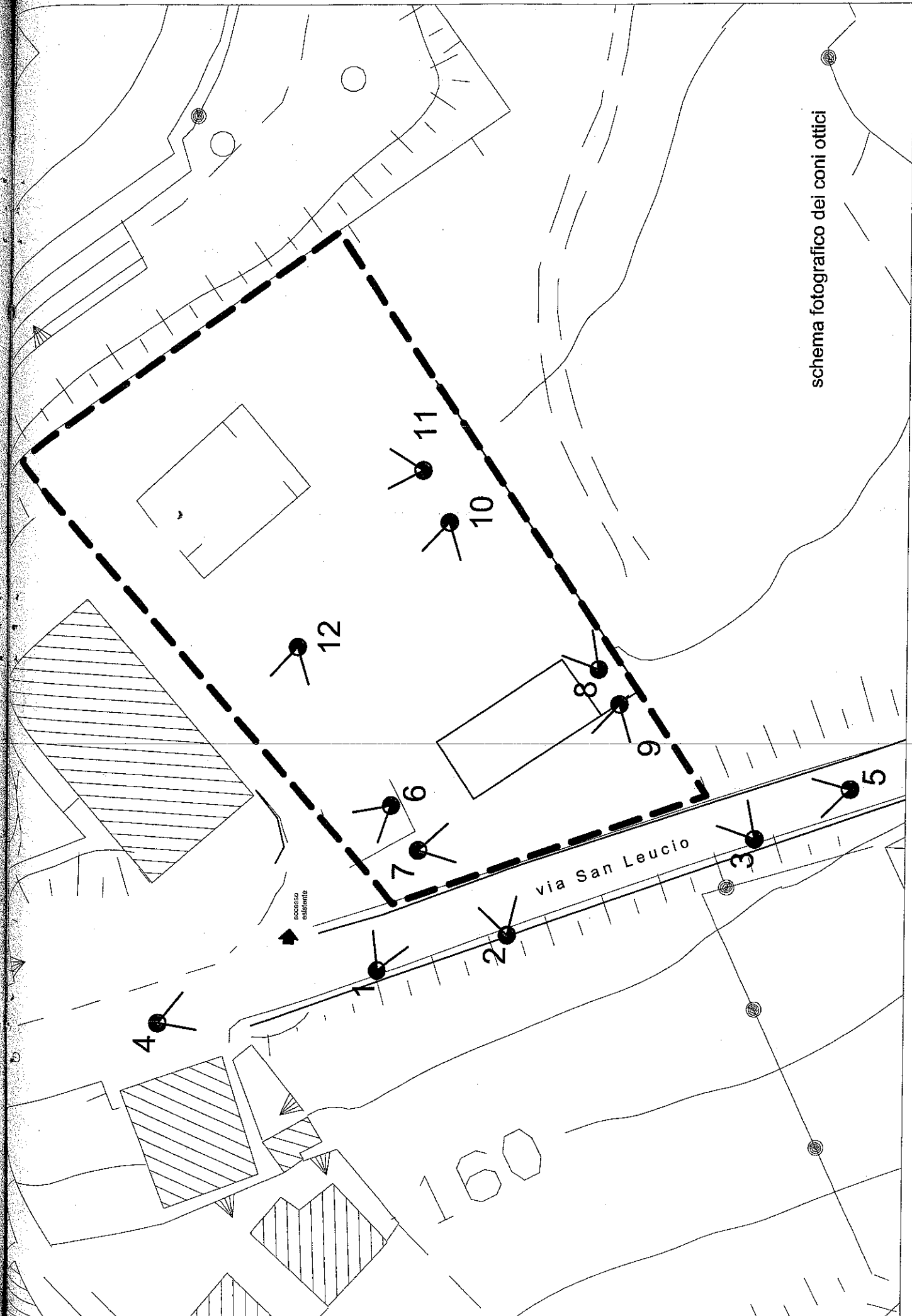
perimetro superficie compensativa

superficie compensativa
oggetto di monetizzazione

superficie compensativa da cedere



Rilievo fotografico

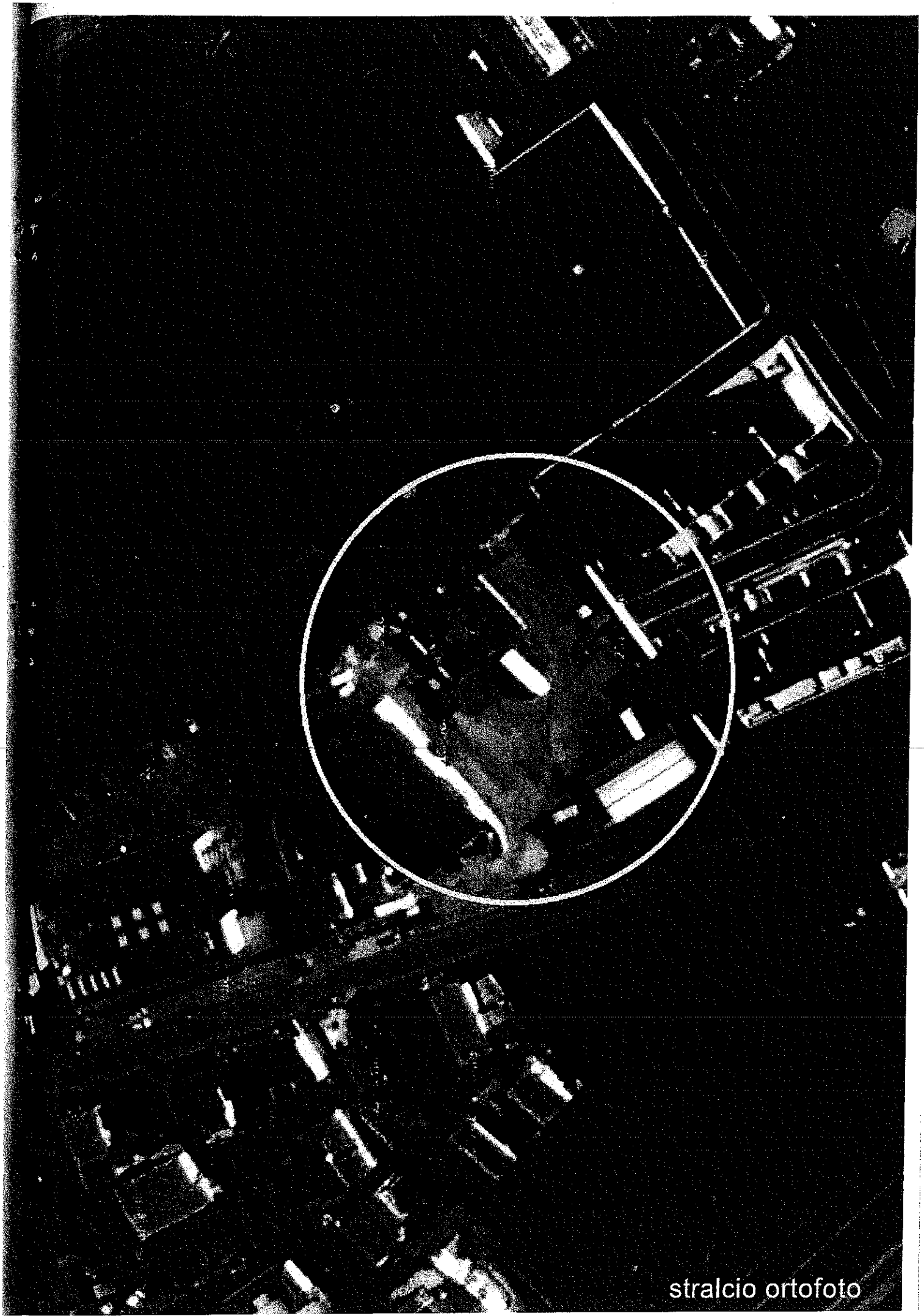


schema fotografico dei coni ottici

via San Leucio

accesso esistente

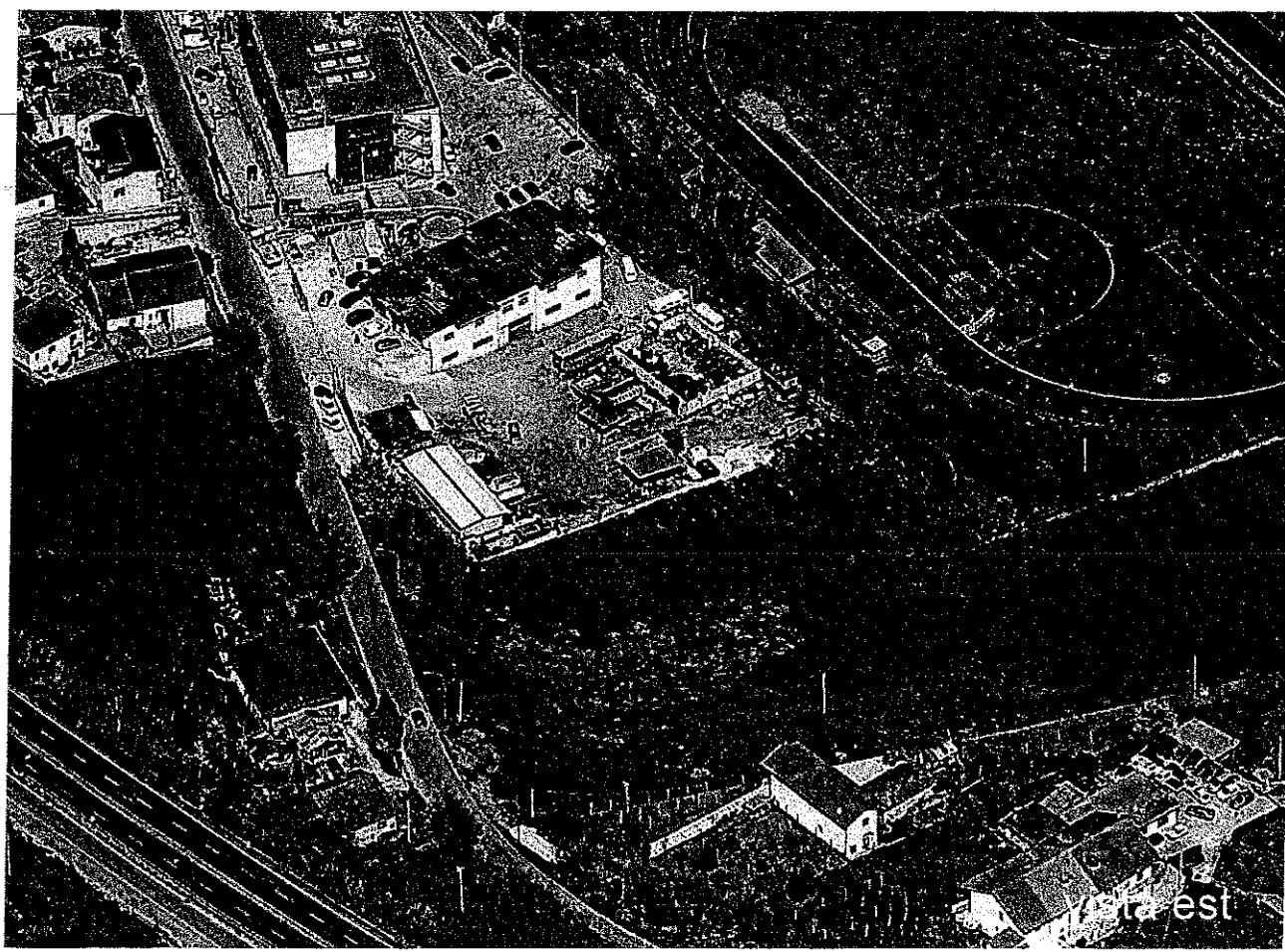
160



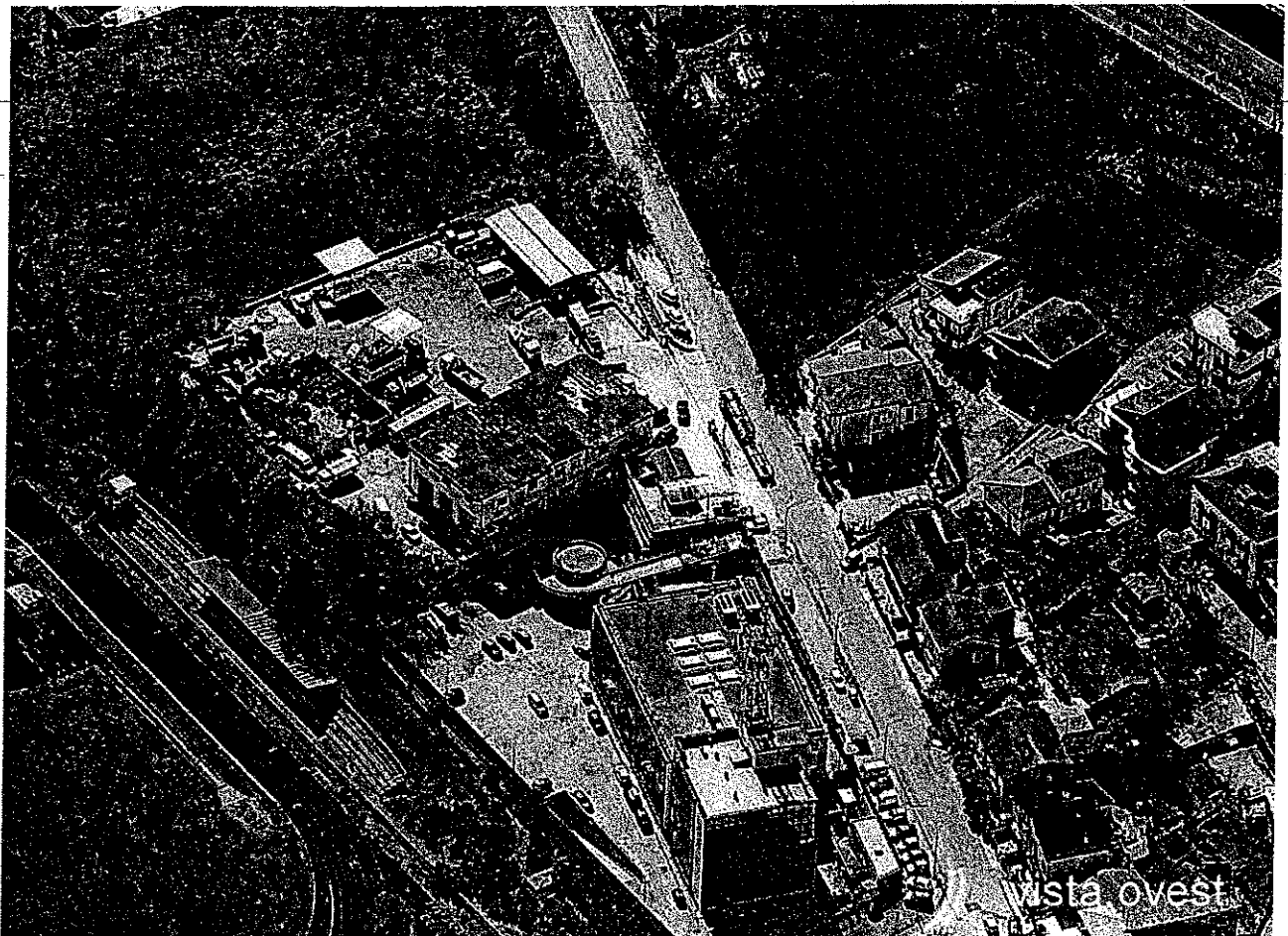
stralcio ortofoto



vista nord



vista est





1- vista su strada



2-vista su strada



3-vista da via San Leucio



4-vista da via San Leucio



5-vista da via San Leucio



6-vista dell'ingresso all'area



7-vista del basso



8-vista area interna



9-vista dal basso



10-vista dall'interno



11-vista dall'interno



12-vista della rampa di accesso

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto Segretario Generale, visti gli atti d'ufficio, su conforme attestazione del messo comunale,

CERTIFICA

che copia della presente deliberazione:

- è stata affissa all'Albo pretorio comunale il giorno 12-3-2015 per rimanervi per quindici giorni consecutivi (art. 124, comma 1 del T.U. 267/2000) (N. del Reg. Pubbl.)
- è stata trasmessa in pari data con elenco n.....di prot. ai Capigruppo consiliari art. 125 comma 2 del T.U. 267/2000);

Li 12-3-2015

Il Messo Comunale

IL CAPO MESSO COMUNALE
(Francesco MUCCI)

Il Segretario Generale

Dr. Claudio Uccelletti

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

Il sottoscritto Segretario Generale, visti gli atti d'ufficio,

CERTIFICA

che la presente deliberazione è divenuta esecutiva il giorno decorsi dieci giorni dalla pubblicazione all'Albo (art. 134, comma 3°, T.U. 267/2000).

Il Segretario Generale

Dr. Claudio Uccelletti