

COMUNE DI SAN QUIRICO D'ORCIA (PROVINCIA DI SIENA)

ALLEGATO B

DISPOSIZIONI PER L'APPLICAZIONE DEL MECCANISMO DELLA MONETIZZAZIONE DEI POSTI AUTO ART. 44, COMMA 12 DEL PIANO OPERATIVO

Corrispettivo compensativo

E' stabilito in € 4.300 il corrispettivo compensativo per ogni *posto auto* privato non realizzato, calcolato sulla base di convenzionali 25,00 mq. comprensivi degli spazi di manovra come definito dall'art. 44 c. 3 del PO (Piano Operativo vigente).

L'importo da corrispondere dovrà essere calcolato in riferimento alla superficie necessaria per rispettare lo standard minimo di parcheggio privato non realizzato come definito dal PO, e necessario a soddisfare i requisiti previsti per l'intervento proposto e non potrà comunque mai essere inferiore ad un posto auto.

L'importo da corrispondere viene calcolato arrotondando all'unità posto auto superiore.

Modalità operative ed applicative

Sono stabilite le seguenti modalità operative ed applicative:

a) le valutazioni definitive circa l'applicabilità ai singoli casi del meccanismo della monetizzazione, avranno efficacia previa presa visione da parte della Giunta Comunale, sulla base di valutazione tecnica preventiva dell'Ufficio Urbanistica e Edilizia Privata e previa presentazione di specifica istanza da parte del soggetto interessato;

b) L'esame delle istanze terrà conto prioritariamente, ai fini della sostenibilità della trasformazione, dei seguenti elementi:

1. impossibilità o antieconomicità nel disporre o acquistare in posizione adiacente, i necessari spazi privati di parcheggio pertinenziale;
2. presenza o meno, nelle vicinanze di spazi a parcheggio pubblici che possano egualmente sopperire alle maggiori necessità di sosta stanziale privata.

c) Fermo restando il procedimento di cui alla precedente lettera a), la monetizzazione è consentita, di norma, nei seguenti casi:

1. quando, benché vi siano spazi privati disponibili, coperti o meno, gli stessi non siano accessibili e/o utilizzabili come parcheggi per motivazioni derivanti da vincoli o norme di sicurezza (pareri contrari su vincoli ex Dlgs 42/04, passi carrabili in contrasto con il Codice della Strada, unico accesso da viabilità chiusa al transito veicolare ed in ogni altro caso in cui vi siano impedimenti oggettivi);
2. per la porzione di immobile residua da un frazionamento oppure oggetto di modifica di destinazione d'uso qualora l'unità originaria sia priva dei posti auto;

Casi esclusi dal meccanismo della monetizzazione

Restano esclusi dal meccanismo della monetizzazione, i seguenti casi:

- nuove costruzioni e costruzioni recenti realizzate (data fine lavori) nell'ultimo decennio;
- interventi di ampliamento, sostituzione edilizia, demolizione e ricostruzione parziale o totale, cui consegua una sottrazione, anche solo parziale degli spazi a parcheggio privati esistenti;
- immobili non ricompresi nella perimetrazione del territorio urbanizzato;
- interventi che prevedano frazionamento di Unità Immobiliari, anche in più fasi non continue, con incremento di oltre 2 UI o variazione d'uso > 1000 mc. relativamente ad ambienti posti a PT utili a sopperire anche parzialmente alla dotazione di posti auto pertinenziali;
- riutilizzo abitativo di locali specificatamente destinati a garage o autorimesse pertinenziali Tale esclusione non si applica alla C11;

COMUNE DI SAN QUIRICO D'ORCIA

(PROVINCIA DI SIENA)

- nel caso di modifiche alle aree libere pertinenziali al fabbricato (es: ampliamento giardino, creazione di dislivelli non percorribili, inserimento arredi, ecc) con soppressione parziale o totale degli spazi a parcheggio esistenti;
- nel caso in cui, in data successiva all'approvazione della deliberazione consiliare n. 69, assunta in data 27/11/2020, il soggetto abbia frazionato e/o alienato spazi o aree a parcheggio (ovvero come tali utilizzabili) che fossero pertinenti o prossimi all'immobile da trasformare;
- modifica della destinazione d'uso di locali a piano terra, quando l'immobile risulti parzialmente o totalmente di un unico proprietario e le unità dei piani superiori siano prive di posti auto pertinenziali. Tale esclusione non si applica alla C11.

Rinvio al Piano Operativo

Restano ferme le limitazioni del PO relative alle trasformazioni soggette a piano attuativo o progetto unitario convenzionato (PUC) o comunque normati da specifiche indicazioni o schede di Piano Operativo.

Riduzioni e maggiorazioni

Nella C11, come individuata nella tavola di Piano Operativo TAV_Po_2a "La disciplina della gestione e trasformazione degli insediamenti" l'importo di monetizzazione per le trasformazioni da Residenziale (RES) a Turistico Ricettivo è ridotto del 40%; la riduzione prevista al presente capo non potrà essere cumulata con ulteriori riduzioni previste dal Piano Operativo in materia di "Monetizzazione dei posti auto non realizzati"

Nella C11, la riduzione di cui all'art. 44 del Piano operativo, si applica solo nei casi di frazionamento di immobile con destinazione d'uso residenziale quando sono verificate tutte le seguenti condizioni:

- il frazionamento non comporti la creazione di unità immobiliari con superficie utile superiore a 70 mq;
- non vengano create più di 2 unità immobiliari;
- che tutte le unità immobiliari conseguenti al frazionamento vengano utilizzate a fini residenziali quale "prima casa", comprovando detta destinazione mediante certificato di residenza da presentare entro 6 mesi dalla data di fine lavori. Previa sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo.

Nella C11, in caso di frazionamento di immobile con destinazione d'uso residenziale, le unità conseguenti al frazionamento che non rispettano i sopra elencati criteri, dovranno pagare il doppio dell'importo di monetizzazione stabilito al primo punto del presente regolamento; l'importo di monetizzazione è dovuto per tutte le unità derivate dal frazionamento compresa quella originaria.