



COMUNE DI VALDERICE

Libero Consorzio di Trapani
Settore IV – Urbanistica – Edilizia Privata



REGOLAMENTO PER LA MONETIZZAZIONE DELLE AREE DA DESTINARE A PARCHEGGI PRIVATI E PERTINENZIALI ALLE ATTIVITA' COMMERCIALI E/O DIREZIONALI NON REPERITI

Approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 94 del 27/12/2024.

REGOLAMENTO PER LA MONETIZZAZIONE AREE DA DESTINARE A PARCHEGGI PRIVATI E PERTINENZIALI ALLE ATTIVITA' COMMERCIALI E/O DIREZIONALI NON REPERITI

Art. 1

Disposizioni generali – Ambito di applicazione

- Il Comune di Valderice è dotato di un Piano Regolatore Generale approvato dall'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente dal Dirigente del Dipartimento Regionale Urbanistica n° 1219 del 22-12-2005 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Regione Siciliana del 3-3-2006, Parte I n° 11, successivo D.D.G. n° 268 del 30 Settembre 2013 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Regione Sicilia in data 25 Ottobre 2013, n° 48, con cui è stata approvata la “ Variante al Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Valderice con modifica ed integrazione al Regolamento Edilizio Comunale e delle Norme Tecniche di Attuazione” e successiva delibera del Commissario ad Acta n° 1 del 08/10/2024 con cui viene adottata la variante con rielaborazione e adeguamento del Piano Regolatore Generale del Comune di Valderice, il Rapporto Ambientale di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ed il Regolamento Edilizio.
- Le Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale sia vigente che adottato prevedono che nelle sotto elencate zone omogenee dovrà prevedersi in sede di progettazione e cambi di destinazione d'uso una superficie a parcheggio privato non inferiore a 1/10 della volumetria per le costruzioni con destinazione ad uso residenziale, mentre per le attività commerciali secondo quanto previsto dal D.P.R.S. 11-7-2000:
 - Zona omogenea “B1” - Tessuti urbani del centro urbano consolidato;
 - Zona omogenea “B2” - Aree urbane di margine di completamento;
 - Zona omogenea “B3” - Aree urbane con sotto utilizzazione delle cubature e fenomeni diffusi di abusivismo edilizio;
 - Zona omogenea “C1” - Espansione urbana con tipologia edilizia tradizionale inserita in contesti del centro urbano e/o delle frazioni già edificati;
 - Zona omogenea “C2” - Espansione urbana con tipologia edilizia in case singole e/o a schiera inserita in contesti già edificati.
- Il presente regolamento individua due ambiti di applicazione dell'istituto della monetizzazione che interessano le aree:

- a) Destinate a parcheggi privati negli interventi edilizi diretti, ex art. 18 della Legge 6- 8-1967, n° 765, come modificato dall'art. 2 della Legge 4-3-1989, n° 122;
 - b) Attività direzionali, uffici pubblici e privati, studi professionali, artigianato di servizio con superficie non superiore a mq. 75 per unità produttiva, a condizione che siano dotati di parcheggi propri ed autonomi proporzionati alle dimensioni dell'attività (1/10 della volumetria).
- Gli articoli che seguono definiscono i parametri, le procedure, i costi del corrispettivo e le modalità per procedere alla “monetizzazione” delle aree, precisando che l'istituto della “monetizzazione” non è di natura automatica, ma resta fissato secondo quanto previsto nel presente regolamento.

TITOLO A e B

Aree destinate a parcheggi privati e pertinenziali alle attività commerciali e/o direzionali non reperite

Art. 2

Determinazione della superficie e mancato reperimento delle aree a parcheggio

L'art. 41-sexies della Legge 17-8-1942, n° 1150, come modificato dall'art. 2, comma 2, della Legge 24-3- 1989, n° 122 prescrive che nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbano essere riservati spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione.

All'art. 16 *dotazione di parcheggi pertinenziali; disciplina delle aree di sosta* - del Decreto Presidenziale 11 Luglio 2000 della Regione Siciliana avente per oggetto “*Direttive ed indirizzi di programmazione commerciale e criteri di programmazione urbanistica riferiti al settore commercio*”, in particolare i parcheggi pertinenziali sono generalmente localizzati nello stesso complesso edilizio che contiene l'unità o le unità immobiliari di cui sono pertinenza; possono altresì essere localizzati anche in altra area o unità edilizia posta in un ragionevole raggio di accessibilità pedonale (di norma entro 300 metri), purché permanentemente asservita alla funzione di parcheggio pertenziale, e purché collegata alla struttura di vendita con un percorso pedonale protetto (marciapiedi, attraversamenti segnalati) e privo di barriere architettoniche.

Ai fini delle presenti disposizioni si intende per parcheggio privato la superficie individuata in riferimento alla nuova cubatura prevista dall'intervento, mentre il parcheggio pertenziale per attività commerciali e/o direzionali in funzione alla superficie di vendita secondo quanto previsto dal predetto Decreto Presidenziale 11 Luglio 2000 della Regione Siciliana.

Condizione necessaria ed imprescindibile è la realizzazione dei parcheggi privati e parcheggi pertinenziali direttamente accessibili da parte della clientela.

E' possibile ricorrere all'istituto della "*monetizzazione*" nei casi in cui sussista l'impossibilità a reperire una sufficiente area per parcheggio sia esso privato che pertinenziale, da dimostrare in sede di richiesta di "Permesso di Costruire" o di altro strumento autorizzativo che deve essere dichiarata attraverso una attestazione a firma del progettista e controfirmata dal richiedente.

La "*monetizzazione*" per il mancato reperimento di aree a parcheggi è ammessa nei seguenti casi:

- a)** Interventi relativi ad ampliamenti e sopraelevazioni, ricadenti all'interno delle zone omogenee "B", per le destinazioni d'uso compatibili residenziali e non residenziali, quando per comprovati motivi sia impossibile realizzare in parte o l'intera dotazione dei parcheggi previsti per legge;
- b)** Interventi di recupero e ristrutturazione (senza demolizione e ricostruzione) del patrimonio edilizio esistente, che comportino cambi di destinazione d'uso, nelle zone omogenee "B" e nelle zone omogenee "C" già edificate;
- c)** Mancata contiguità tra l'area di intervento edificatorio e la viabilità pubblica (caso di specie: lotto intercluso con possibilità di accesso solo pedonale);
- d)** negli edifici esistenti:
 - Quando viene eseguito il cambio di destinazione d'uso, con o senza opere;
 - Quando viene eseguito il frazionamento di unità immobiliare;
 - Nel recupero dei sottotetti ai fini abitativi, ai sensi dell'art. 18 della L.R. 4/2003 del successivo art. 5 della L.R. 16/2016 e ss.mm.ii..

Si considerano, a titolo indicativo e non esaustivo, come "impossibilità alla individuazione di parcheggi privati e pertinenziali alle attività commerciali e/o direzionali" le seguenti circostanze:

- Mancanza dello spazio necessario tra edificio e strada pubblica per la formazione dello spazio di sosta;
- Mancanza della strada di accesso all'area da destinare alla sosta;
- Insufficienza dell'area in riferimento alla dotazione necessaria e impossibilità pratica di costruzione nel sottosuolo;

- Nei casi in cui l'unica possibile area possa divenire ostacolo a passi carrabili esistenti o a future opere pubbliche o che crei pericolo al transito e quindi in contrasto con il Codice della Strada.

Art. 3

Definizione dei valori di monetizzazione dei parcheggi privati e pertinenziali alle attività commerciali e/o direzionali

Il corrispettivo per la “monetizzazione” delle aree a parcheggio è determinato facendo riferimento ai valori determinati dalla Delibera di G.M. n° 199 del 15-12-2016 avente per oggetto “Rideterminazione del valore medio venale in comune commercio delle aree edificabili ai fini della tassazione ICI/IMU” ed avendo preliminarmente suddiviso le singole “zone omogenee” del territorio comunale in tre grandi aree con caratteristiche intrinseche ed estrinseche “simili” secondo quanto rappresentato nel Piano Regolatore Generale vigente e precisamente:

TABELLA RIEPILOGATIVA

ZONA	ZONA OMOGENEA	VALORE UNITARIO
<i>Centro Valderice</i>	“ B1 “.....“ B2 “.....“ C1 “.....	€ 115,00/mq € 58,00/mq € 31,00/mq
<i>Nord</i>	“ B3 “.....“ C1 “.....“ C2 “.....	€ 80,00/mq € 53,00/mq € 40,00/mq
<i>Sud ed Est</i>	“ B3 “.....“ C1 “.....	€ 35,00/mq € 22,00/mq

Gli importi di cui nella predetta determinazione sono da considerarsi sostitutivi dell'obbligo di reperimento dell'area a parcheggio privato e pertinenziale alle attività commerciali e/o direzionali, salvo eventuali aggiornamenti successivi.

Art. 4

Vincolo destinazione somme

Le somme introitate con l'adozione del presente regolamento saranno poste in apposito capitolo di bilancio, al fine dell'individuazione di nuove aree da destinare a parcheggio.