

COMUNE DI CESENA

SETTORE SVILUPPO PRODUTTIVO E RESIDENZIALE
SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA
SERVIZIO TECNICO
P.zza del Popolo, 10-47023 Cesena (FC)
Tel. 0547 - 356111 Fax 0547 - 356835
E-mail bonaretti@comune.cesena.fc.it

CB/ab

Cesena, 29 settembre 2008



- Agli
ORDINI E COLLEGI PROFESSIONALI
LORO INDIRIZZI

OGGETTO: Comunicazioni.

La presente per comunicarvi che con delibera di Giunta Comunale n. 278 del 17/09/2008 sono stati disciplinati i criteri ed adeguati i valori unitari per la monetizzazione dei parcheggi pubblici e del verde pubblico.

Si trasmette, pertanto, in allegato il prospetto degli importi unitari relativi alle diverse fasce territoriali, una planimetria riportante le fasce territoriali e l'allegato riportante i criteri per consentire la monetizzazione dei parcheggi nella città consolidata.

Si precisa che tali modalità saranno applicate alle richieste di monetizzazione presentate dopo il 17/09/2008 e varranno per un anno dalla medesima data.

Distinti saluti.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

con funzioni di p.o.
Arch. Cinzia Brighi

Allegati:

> Prospetto importi unitari relativi alle diverse fasce territoriali

> Planimetria con fasce territoriali

> Criteri per consentire la monetizzazione dei parcheggi nella città consolidata.

Gli uffici sono aperti al pubblico: LUNEDÌ dalle 10,00 alle 13,00 MERCOLEDÌ dalle 8,00 alle 13,00 e GIOVEDÌ dalle 14,30 alle 17,00

VERDE PUBBLICO	VALORE AREE	VALORE VERDE	TOTALE
FASCIA 1	150,00	41,00	191,00
FASCIA 2	100,00	41,00	141,00
FASCIA 3	76,00	41,00	117,00
FASCIA 4	54,00	41,00	95,00
FASCIA 5	36,00	41,00	77,00
FASCIA 6	12,00	41,00	53,00

PARCHeggi PUBBLICI	VALORE AREE	VALORE PARCHeggi	TOTALE
FASCIA 1	150,00	142,00	292,00
FASCIA 2	100,00	142,00	242,00
FASCIA 3	76,00	142,00	218,00
FASCIA 4	54,00	142,00	196,00
FASCIA 5	36,00	142,00	178,00
FASCIA 6	12,00	142,00	154,00

Fasce ¹	N.	Unità di vicinato	Valore medio della fascia ²
1	33	Centro	€/mq. 150,00

Fasce	N.	Unità di vicinato	Valore medio della fascia
2	25	Ippodromo	€/mq. 100,00
	26	San Rocco - Campino	
	27	San Mauro	
	28	Ponte Vecchio - Via Ancona	
	29	Vill'Arco	
	30	Zuccherificio	
	31	Ex-Arrigoni - Stazione	
	32	Porta Trova - San Bartolo	
	34	San Domenico - Maceri	
	35	Madonna delle Rose 1	
	36	Madonna delle Rose 2	
	37	Florita	
	38	Stadio	
	39	Ospedale	
	41	Porta Santi - Monte 2	
	42	Porta Santi - Monte 1	
	43	Don Minzoni	
	44	Osservanza	

Fasce	N.	Unità di vicinato	Valore medio della fascia
3	17	Villa Chiaviche	€/mq. 76,00
	18	Sant'Egidio	
	19	Vigne	
	20	Casa Frini	
	21	Diegario I	
	22	Diegario	
	23	Torre del Moro	
	40	Casa Finelli	
	45	Ponte Abbadesse	
	47	Ponte Pietra Nord	
	48	Ponte Pietra Sud	
	53	Borgo Paglia	
	54	Tipano	
	65	Montefiore	
	66	Zona ex Mercato - Conc. auto	

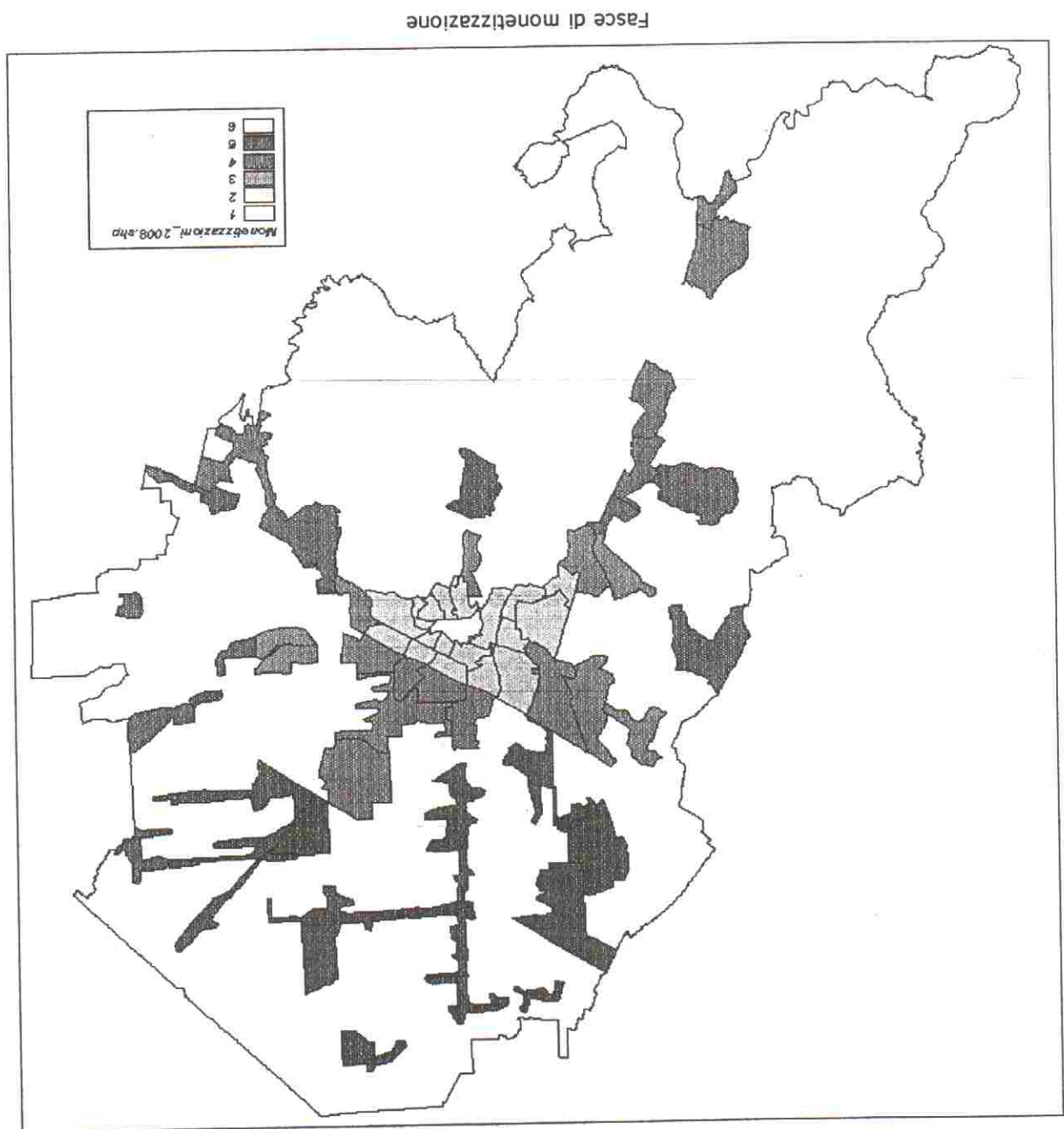
¹ Fascia di monetizzazione = raggruppamento delle unità di vicinato per unitarie della casistica dei valori applicati.
² Si intende il costo di un metro quadrato di terreno da destinarsi alla realizzazione di un'opera pubblica ed avente nel P.R.G. la zonizzazione Sistema dei Servizi e della Qualità Ambientale con particolare riferimento ad opere di verde pubblico e di parcheggio pubblico

Fasce	N.	Unità di vicinato	Valore medio della fascia
4	5	Pievesestina	€/mq. 54,00
	6	Borgo di Ronta	
	7	Martorano	
	8	San Giorgio	
	16	Casa Gentili	
	49	Ruffio	
	51	Macerone	
	55	Borgo San Vittore	
	56	San Vittore	
	58	San Carlo	
	59	Borello Nord	
	60	Borello Sud	
	61	Casa Castagnoli	
	62	Calisese	
Unità di vicinato			Valore medio della fascia

Fasce	N.	Unità di vicinato	Valore medio della fascia
5	1	Bagnile	€/mq. 36,00
	2	S. Andrea in Bagnoio	
	3	San Martino in Fiume	
	4	Ronta	
	9	Pioppa	
	10	Calabrina	
	11	Villa Calabra	
	12	Capannaguzzo	
	13	Gattolino	
	14	San Cristoforo	
	15	Fossalta	
	24	Settecrociari	
	46	Rio Eremo	
	50	Villa Casone	
	52	Bulgarno	
	57	Paderno	
	63	Casa Missiroli	
	64	Budrio	
Unità di vicinato			Valore medio della fascia

Fasce	N.	Unità di vicinato	Valore medio della fascia
6		La parte residua di territorio ³	€/mq. 12,00

³ Sono le aree del territorio comunale che non sono coperte dal reticolo delle unità di vicinato



CRITERI PER CONSENTIRE LA MONETIZZAZIONE DEI PARCHEGGI NELLA CITTA' CONSOLIDATA.

In conformità all'art. 24 delle Norme di attuazione del PRG vigente, in alternativa alla cessione dei parcheggi pubblici, la quota derivante dalla attuazione degli interventi edilizi può essere monetizzata secondo i criteri di seguito indicati previa verifica tecnica da parte del settore Infrastrutture e Mobilità e valutazione della Giunta Comunale. L'importo relativo viene definito con riferimento al costo dell'area ed all'onere relativo alla realizzazione dell'opera.

Nel caso in cui la superficie da monetizzare rispetto allo standard dovuto sia pari o inferiore a mq. 200 (n. 8 posti auto) deve essere verificata la sussistenza di almeno una delle seguenti condizioni:

- la presenza, nelle immediate vicinanze dell'intervento, di spazi a parcheggio pubblico in numero e dislocazione adeguata a soddisfare comunque l'incremento di carico urbanistico;
- le dimensioni e l'organizzazione distributiva delle aree destinate a parcheggio pubblico siano tali da non permettere una organica distribuzione degli spazi di sosta e/o da determinare eccessivi costi manutentivi e gestionali a carico della pubblica Amministrazione;
- l'intervento preveda una quantità di parcheggi privati esterni, in aggiunta a quelli stabiliti dalla Legge 122/1989, non inferiore alla dotazione di parcheggi pubblici prevista e tali da garantire lo stazionamento dei veicoli in relazione al nuovo intervento;
- l'ubicazione del parcheggio determini problematiche di accessibilità e fruibilità in relazione alla viabilità esistente.

Nel caso di superfici superiori a mq. 200 la Giunta Comunale può valutare la possibilità della monetizzazione dei parcheggi P2 ove sussistano almeno tre delle condizioni sopra riportate.

In alternativa alla cessione in proprietà può essere accettato l'asservimento dell'area all'uso pubblico di parcheggio mediante atto registrato e trascritto previo parere del Settore Infrastrutture e Viabilità quando sussista almeno una delle seguenti condizioni:

- non completino parcheggi pubblici esistenti;
- siano attestati su strade private di uso pubblico;
- non siano funzionali anche alle aree limitrofe per esigenze derivanti dalla presenza di altri servizi o attrezzature scolastiche, religiose o di interesse generale;
- siano previsti interrati
- si tratti di un'area destinata esclusivamente a funzioni produttive.

Qualora in tempi successivi alla realizzazione dei parcheggi ed alla apposizione della servitù di uso pubblico venga accertato che la localizzazione non risulti più funzionale alle esigenze iniziali o crei problematiche di utilizzo o conflittualità fra usi pubblici e privati, la Giunta comunale previo parere del Settore Infrastrutture e Mobilità può valutare l'opportunità di autorizzare la

cancellazione della servitù di uso pubblico sulle aree, nel rispetto delle seguenti condizioni:

- il parcheggio non sia indicato nelle tavole di PRG e non sia compreso nel Piano Urbano dei Parcheggi;
- sia accertato che nella zona e nelle vicinanze siano stati realizzati e messi in esercizio parcheggi pubblici o di uso pubblico funzionali alle esigenze derivanti dalla presenza di servizi ed attrezzature pubbliche e di pubblico interesse;
- sia accertata una commissione di usi pubblici privati;
- venga pagata da parte della proprietà la quota di monetizzazione di un'area di pari dimensione secondo le tariffe vigenti al momento della richiesta di cancellazione della servitù di uso pubblico;
- tutte le spese preliminari e conseguenti vengano assunte dal soggetto interessato.

CRITERI PER CONSENTIRE LA MONETIZZAZIONE DEL VERDE NELLA CITTA' CONSOLIDATA.

E' possibile, previa verifica tecnica da parte del servizio Verde pubblico e valutazione della Giunta Comunale, la monetizzazione del verde pubblico senza realizzazione delle opere per un importo pari al costo dell'area e all'onere relativo alla realizzazione dell'opera, nel caso in cui sussista almeno una delle seguenti condizioni:

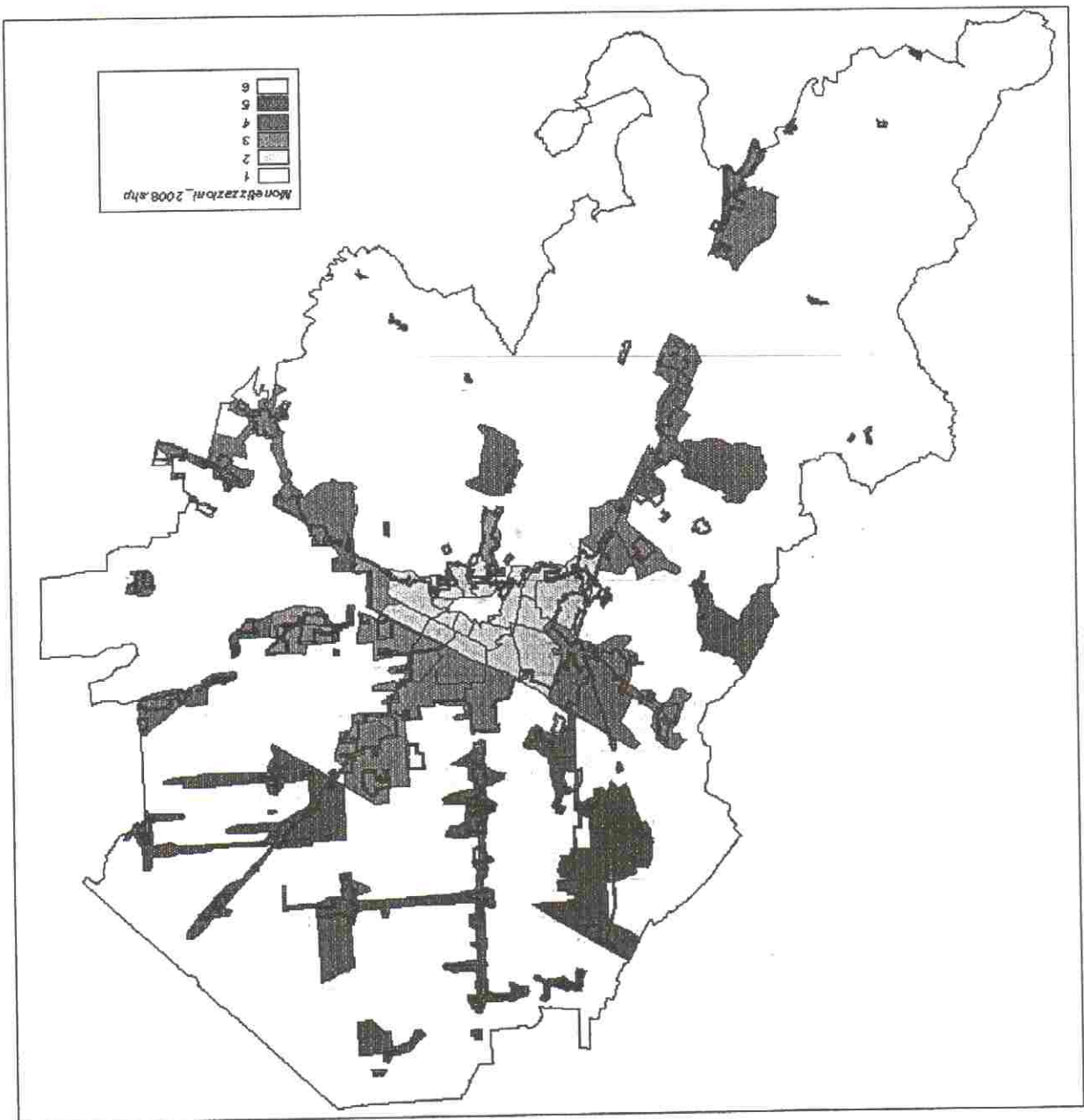
- Non completi parchi esistenti o di progetto;
- Non svolga funzione di collegamento fra servizi;
- Non svolga una funzione ecologico - ambientale significativa;
- Non svolga una funzione sociale aggregativa significativa.

Tali superfici potranno essere utilizzate come parcheggi pubblici o privati permeabili, piazzali permeabili o come verde privato.

Sono fatti salvi i casi previsti dall'art.24.02 delle N.d.A. del PRG 2000.

La monetizzazione delle aree destinate a standards dovrà essere espressamente richiesta dal titolare allegando domanda al momento di presentazione dell'istanza di permesso di costruire o di presentazione della denuncia di inizio attività.

Il pagamento della quota di monetizzazione dovrà essere eseguito prima dell'inizio dei lavori nel caso di intervento soggetto a denuncia di inizio attività e prima del rilascio del titolo nel caso di intervento soggetto a permesso di costruire.



Fasce di monetizzazione e delimitazione del perimetro dell'edificato