

Le monetizzazioni del RUE

Riduzione dei valori di monetizzazione
delle aree: casistiche e riflessi generali

giovedì 16 aprile 2015
Faenza

Le monetizzazioni nel RUE

Art. 26 Prestazioni minime nel centro urbano

*“ L’ammissibilità dell’intervento è subordinata alla dimostrazione dell’esecuzione o alla sussistenza di alcune **prestazioni minime** di cui al presente articolo.*

...”

d. Parcheggi o altri spazi di uso pubblico

*“Fermo stando l’applicazione di specifiche norme sovraordinate o di settore, la **dotazione base di parcheggi o altri spazi** se ritenuti più idonei dall’Amministrazione comunale, per le funzioni di cui all’art. 3.1 [Usi del territorio-Destinazioni d’uso] sono:*

...”

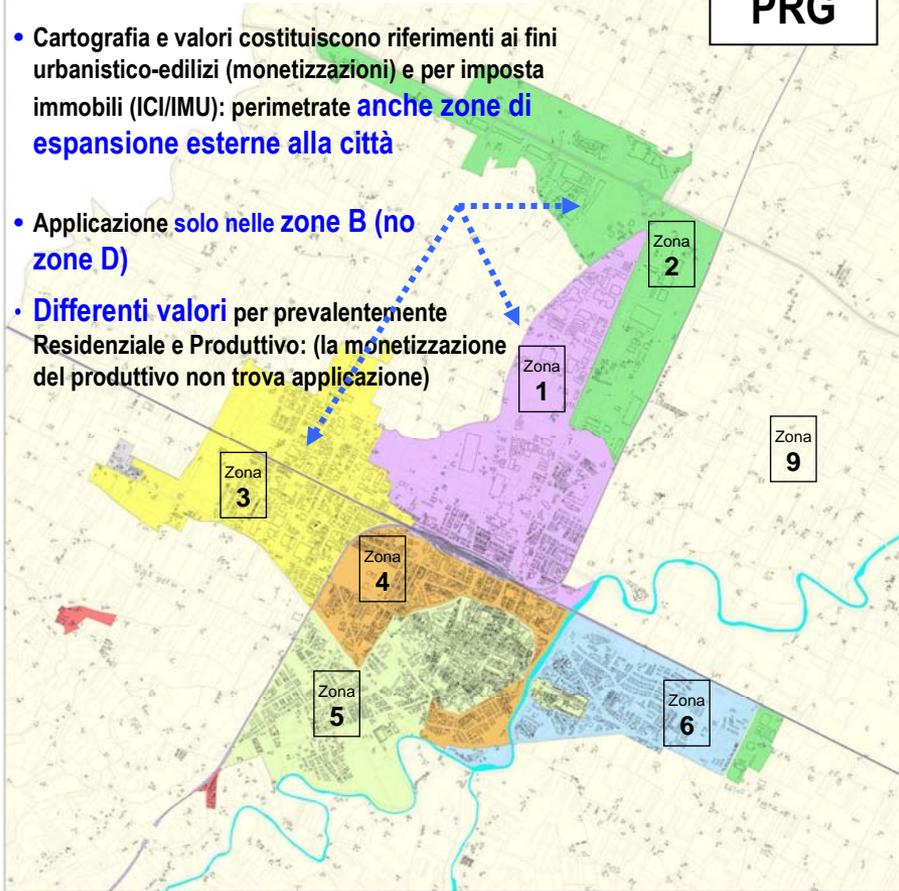
Art. 26.5 Alternative al sistema prestazionale

*“Soltanto dopo aver documentato l’esiguità o l’inopportunità di reperire aree idonee per l’interesse collettivo, è ammessa la loro **monetizzazione**, che deve essere accettata dall’Amministrazione comunale, secondo i valori stabiliti con **specifica deliberazione**”*

Delibera G.C n. 397 del 15.11.2011

PRG

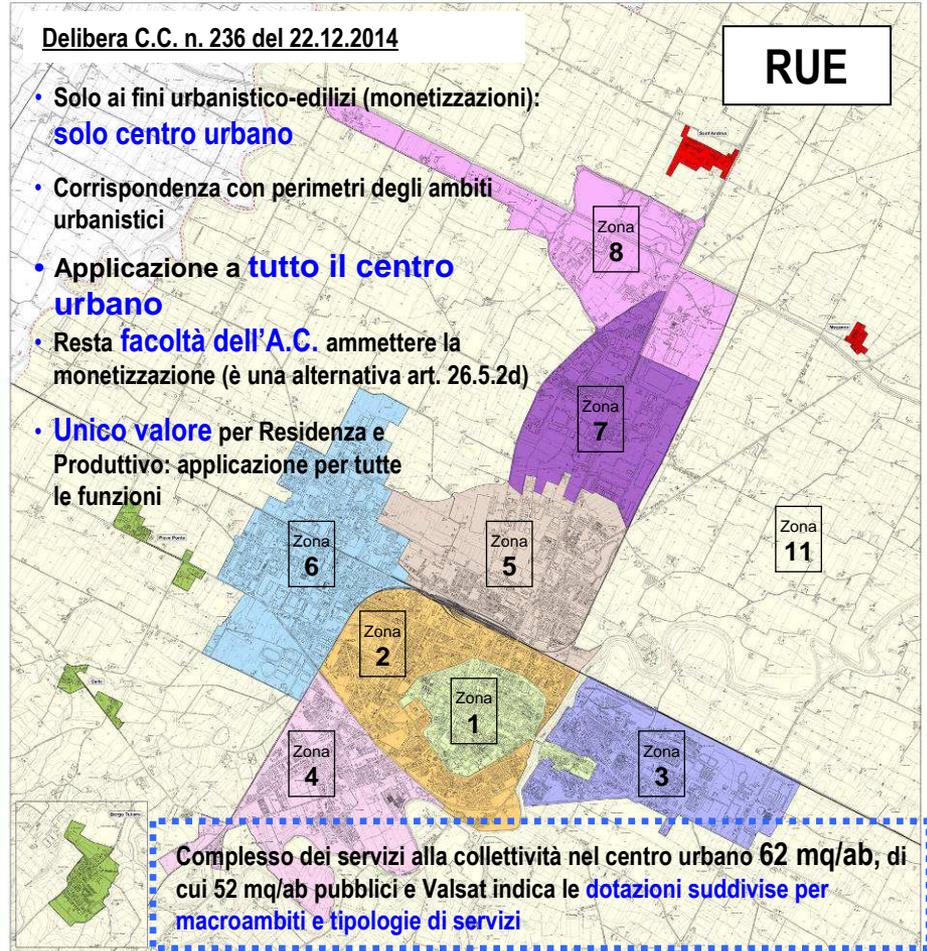
- Cartografia e valori costituiscono riferimenti ai fini urbanistico-edilizi (monetizzazioni) e per imposta immobili (ICI/IMU): perimetrare **anche zone di espansione esterne alla città**
- Applicazione **solo nelle zone B (no zone D)**
- **Differenti valori** per prevalentemente Residenziale e Produttivo: (la monetizzazione del produttivo non trova applicazione)



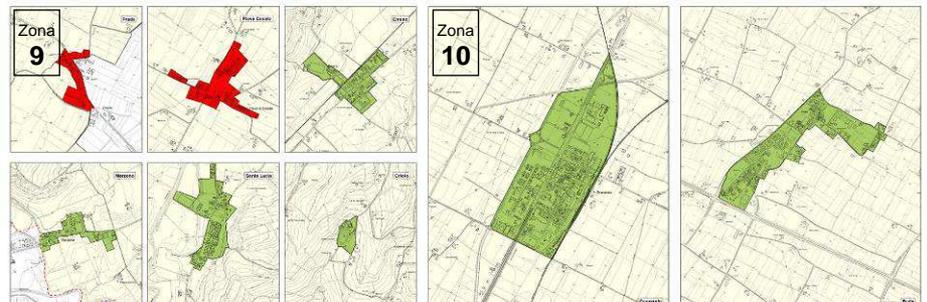
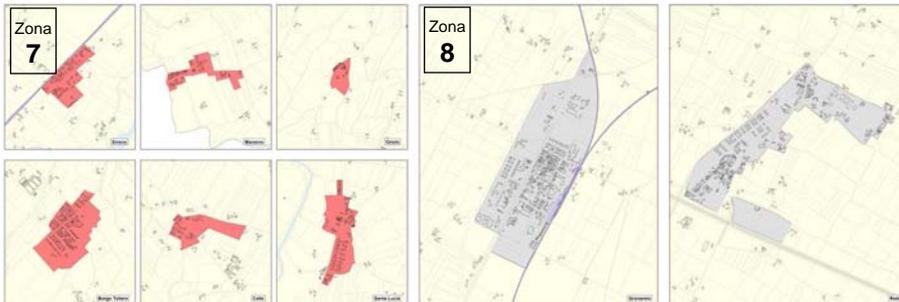
Delibera C.C. n. 236 del 22.12.2014

RUE

- Solo ai fini urbanistico-edilizi (monetizzazioni): **solo centro urbano**
- Corrispondenza con perimetri degli ambiti urbanistici
- Applicazione a **tutto il centro urbano**
- Resta **facoltà dell'A.C.** ammettere la monetizzazione (è una alternativa art. 26.5.2d)
- **Unico valore** per Residenza e Produttivo: applicazione per tutte le funzioni



Complesso dei servizi alla collettività nel centro urbano 62 mq/ab, di cui 52 mq/ab pubblici e Valsat indica le **dotazioni suddivise per macroambiti e tipologie di servizi**

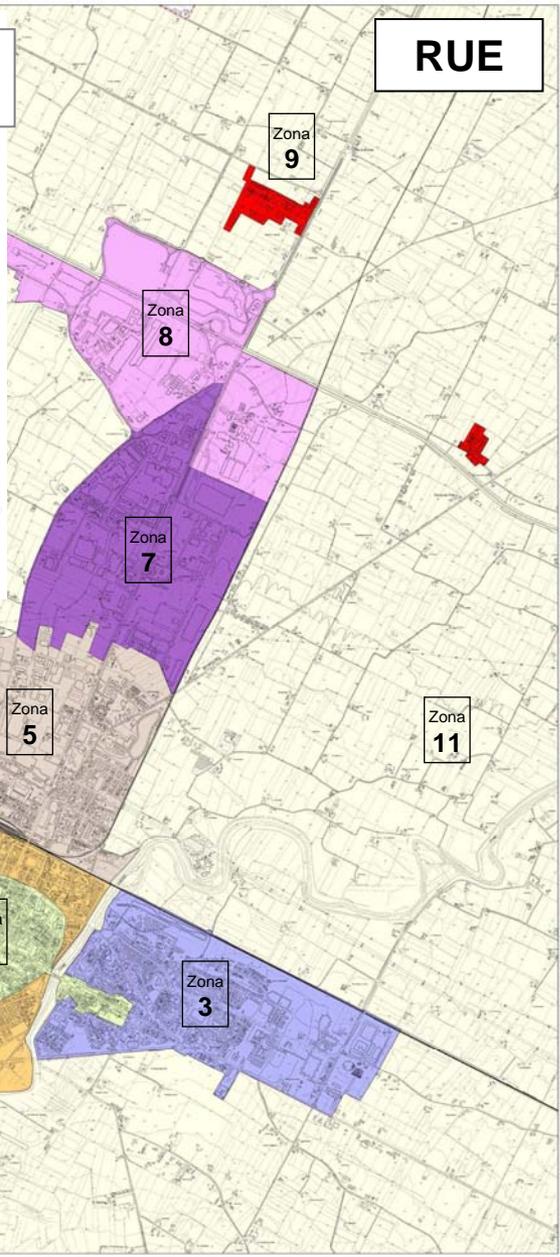


Costo monetizzazione = costo terreno + costo attrezzatura

RUE

TERRITORIO COMUNALE

- 1 - CENTRO STORICO
- 2 - PERIFERIA STORICA
- 3 - BORGO DURBECCO
- 4 - PERIFERIA SUD
- 5 - PERIFERIA NORD
- 6 - PERIFERIA PONENTE
- 7 - NAVIGLIO
- 8 - INGRESSO NORD
- 9 - CENTRI URBANI ESTERNI A QUELLO PRINCIPALE DI FAENZA (Mezzeno, Pieve Cesato, Prada, Sant'Andrea)
- 10 - CENTRI URBANI ESTERNI A QUELLO PRINCIPALE DI FAENZA (Borgo Tuliero, Celle, Errano, Granarolo, Marzeno, Oriolo, Pieve Ponte, Reda, Santa Lucia)
- 11 - ALTRE PARTI DEL TERRITORIO ESTERNE AI CENTRI URBANI



Costo terreni:

PRG	RUE
1 - Area Neri R 280 €/mq	5 - Periferia Nord €/mq 150 (-46%)
2 - Autostrada R 280 €/mq	7/8 - Naviglio/Ingr. Nord €/mq 130/120 (-52%)
3 - Area ind. Ovest R 360 €/mq	6 - Periferia Ponente €/mq 170 (-52%)
4 - Prima periferia €/mq 420	2 - Periferia Storica €/mq 320 (-24%)
5 - Centro Storico €/mq 600	1 - Centro Storico €/mq 450 (-25%)
5 - Bocche dei Canali €/mq 600	4 - Periferia Sud €/mq 450 (-25%)
6 - Borgo €/mq 420	3 - Borgo Durbecco €/mq 300 (-28%)
7 - Altre frazioni €/mq 207	9 - Altre frazioni €/mq 100 (-51%)
8 - Granarolo e Reda R 200 €/mq	10 - Granarolo e Reda €/mq 120 (-40%)
9 - Rurale €/mq 115	11 - Rurale €/mq 80 (-30%)
Costo attrezzatura (invariati):	
Parcheggio 94 €/mq	
Verde 34 €/mq	

Incentivi e compensazioni – art. 30

Alcune Azioni strategiche degli incentivi:

- **Miglioramenti sismici su immobili del Comune in Centro Storico**
- **Promozione dell'arte in città**
- **Elevare la biodiversità**

assumono a parametro direttamente i valori di monetizzazione

Alternative al sistema prestazionale art. 26.5.2d Tav. P.2

le dotazioni di spazi possono essere:

- **ridotte del 50%** con sistema incentivi
- **remotizzate con monetizzazione** delle attrezzature a verde

Premialità – Titolo VII Tav. P.5

Alcune Premialità – artt. 55 e 56:

- **Installazione colonnine per ricarica elettrica dei veicoli**
- **Mutamenti di destinazione d'uso in centro urbano**

Prevedono ulteriori alternative, anche ai fini delle monetizzazioni.

Altre Premialità – artt. 57 e 58:

- **Tetti giardino**
- **Volumi vetrati su lastrici solari**

Vedono azzerata la richiesta dei corrispondenti parcheggi di uso pubblico

Parcheggi (o altri spazi) di uso pubblico - art. 26.2.d Tav. P.2

> **Richiesta ridotta del 33%** per commercio (da 1,5 mq/mq a 1 mq/mq)

> **Possibilità di utilizzare** le eccedenze che si originano nelle situazioni esistenti

> **Computati** gli spazi già assolti documentati da atti o dovuti per legge

> **Computati** gli spazi corrispondenti alla destinazione d'uso più gravosa insediata nei 10 anni precedenti (fatto salvo art. 34 L.R. 15/2013)

> **Richiesta azzerata:**

- Nel Centro Storico;
- Per ambienti di servizio alla residenza non soggetti ad oneri di urbanizzazione

PERIMETRO INDICATO:

> **Richiesta azzerata** per attività < 150 mq di Sul per funzioni di servizio diffusivo, commercio, pubblici esercizi, artigianato alla persona, etc.

> **Richiesta ridotta del 50%** per le medesime attività > 150 mq di Sul, come a Granarolo, Reda e attività polifunzionali nelle frazioni minori

