COMUNE DI ERICE

PROVINCIA REGIONALE DI TRAPANI

SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITA' PRODUTTIVE

Viale Crocci, 1 Rigaletta Milo – 91100 Erice (Tp) 0923/ 502244 e-mail: suap@comune.erice.tp.it – www.comune.erice.tp.it

REGOLAMENTO PER LA MONETIZZAZIONE DELLE AREE DESTINATE A PARCHEGGIO

Ai sensi dell'art. 9 e 13 del P.U.C.

(approvato con delibera di C.C. n….. del…….…….)

Sommario

ART. 1 Oggetto 3
ART. 2 Ambito di applicazione 3
ART. 3 Dotazione minima di superficie a parcheggio 4
ART. 4 Definizione e Determinazíone della superficie dell'area a parcheggio 6
ART. 5 Riduzione e monetizzazione delle aree a parcheggio 7
ART. 6 Accertamento dell'impossibilità alla realizzazione 9
ART. 7 Definizione dei valori della monetizzazione 9
ART. 8 Corresponsione del corrispettivo di monetizzazione 10
ART. 9 Aggiornamento dei corrispettivi di monetizzazione 11
ART. 10 Entrata in vigore 11
Allegato "A" 12

COMUNE DI ERICE

REGOLAMENTO PER LA MONETIZZAZIONE DELLE AREE DESTINATE A PARCHEGGIO

Ai sensi dell'art. 9 e 13 del P.U.C.

ART. 1
Oggetto

L'art. 16, comma 4, all'allegato al D.P.RS. 11 luglio 2000 dispone che "*La disponibilità delle aree per parcheggio, nelle misure indicate, costituisce requisito essenziale per il rilascio dell'autorizzazione per la vendita al dettaglio ed il venir meno di tale requisito oggettivo costituisce motivo di revoca della medesima*."

L'art. 16, comma 8, all'allegato al D.P.RS. 11 luglio 2000 prevede che "*In alternativa il Comune, nei propri strumenti urbanistici generali o particolareggiati, deve prevedere apposita normativa per la monetizzazione, in modo da contribuire alla costituzione di un fondo destinato al finanziamento della realizzazione di parcheggi di iniziativa pubblica dedicati alle zone di prevalente insediamento commerciale*."

Il presente Regolamento redatto ai sensi del Decreto Presidenziale Reg. Siciliana n. 165 dell'11 luglio 2000, ha per oggetto la disciplina della monetizzazione delle aree destinate a parcheggi privati e a parcheggi privati di uso pubblico, secondo le prescrizioni del P.R.G. e dalla normativa in materia vigente.

Inoltre, le norme del presente regolamento sono conseguente applicazione di quanto previsto agli artt. 9 e 13 del Piano Urbanistico Commerciale (PUC) approvato con D.D.G. n. 114 del 09/05/2012 dell'Assessorato Regionale T.A.

ART. 2
Ambito di applicazione

- ***Possibilità di riduzione delle dotazioni di parcheggio***

L'art. 9 del Piano Urbanistico Commerciale (PUC) approvato con D.D.G. n. 114 del 09/05/2012 dell'Assessorato Regionale T.A. prevede che *"Al fine di agevolare le iniziative tendenti all'ammodernamento, alla qualificazione ed al consolidamento della rete distributiva preesistente, le*

dotazioni di parcheggi pertinenziali possono essere ridotte rispetto a quelle indicate al superiore art. 7 nei soli seguenti casi:

a) nell'ambito di Progetti di valorizzazione commerciale di cui all'art. 13 del D.P.R. 11 luglio 2000, qualora sia previsto dal progetto che l'accesso dell'utenza avvenga in misura significativa a piedi o con i mezzi collettivi o con veicoli leggeri, e purchè gli interventi siano limitati alla ristrutturazione edilizia e al cambio di destinazione d'uso.

b) nel caso di interventi di ristrutturazione o di ampliamento di preesistenti strutture di vendita o centri commerciali, entro il limite di un ampliamento massimo del 20% della superficie di vendita precedentemente autorizzata;

c) nel caso la realizzazione di centri commerciali al dettaglio nei centri storici e/o in altre aree urbane a forte vocazione commerciale determini dei flussi di traffico aggiuntivo.

Nei superiori casi di cui alle lettere a), b) e c) è ammessa in alternativa la "monetizzazione" parziale o totale delle dotazioni prescritte in materia di aree di parcheggi pubblici e verde pubblico."

L'art. 13 del Piano Urbanistico Commerciale (PUC) approvato con D.D.G. n. 114 del 09/05/2012 dell'Assessorato Regionale T.A. prevede che "*Nelle zone "A" diverse dal Centro Storico e/o altre aree urbane a forte vocazione commerciale ove sia dimostrata l'impossibilità di soddisfare il fabbisogno di parcheggi pertinenziali esclusivi anche attraverso un convenzionamento di durata pari al periodo di attività dell'esercizio, con strutture apposite già operanti, distanti non oltre 300 metri è ammessa la monetizzazione anche totale della dotazione di parcheggi pertinenziali prescritta.*

Le somme relative confluiranno in un apposito fondo destinato alla realizzazione di parcheggi di iniziativa pubblica nelle adiacenze delle zone di prevalente insediamento commerciale.

Ai fini della monetizzazione l'onere dovuto per posto auto, sarà stabilito con apposita delibera del consiglio comunale."

ART. 3
Dotazione minima di superficie a parcheggio

L'art. 7 delle Norme Tecniche del Piano Urbanistico Commerciale (PUC) approvato con D.D.G. n. 114 del 09/05/2012 dell'Assessorato Regionale T.A. fissa le seguenti dotazioni minime di parcheggi pertinenziali per la clientela in relazione ai diversi settori merceologici.

a) ***Esercizi di vicinato***: 1 mq di parcheggio per ogni 10 mc di cubatura totale dell'esercizio, secondo le disposizioni della legge 24 marzo 1989, n. 122;

b) ***Medie strutture di vendita alimentari o miste***: mq 1,0 per ogni metro quadrato di superficie di vendita;
c) ***Medie strutture di vendita non alimentari***: mq 0,5 per ogni metro quadrato di superficie di vendita;
d) ***Grandi strutture commerciali alimentari o miste*** con superficie di vendita inferiore a mq 5.000: mq 2,0 per ogni metro quadrato di superficie di vendita;
e) ***Grandi strutture di vendita non alimentari*** con superficie di vendita inferiore a mq 5.000: mq 1,5 per ogni metro quadrato di superficie di vendita;
f) ***Grandi strutture di vendita alimentari o miste*** con superficie di vendita superiore a mq 5.000: mq 2,5 per ogni metro quadrato di superficie di vendita;
g) ***Grandi strutture di vendita non alimentari*** con superficie di vendita superiore a mq 5.000: mq 2,0 per ogni metro quadrato di superficie di vendita;
h) ***Centri commerciali, aree commerciali integrate*** o parchi commerciali e grandi strutture di vendita di livello superiore così come definite dalla circolare dell'assessorato regionale della cooperazione, del commercio, dell'artigianato e della pesca n. 6 del 6 giugno 2005: la dotazione di parcheggi pertinenziali è calcolata distintamente:
   - per le medie e grandi strutture di vendita in esso presenti secondo le tipologie sopra indicate, la dotazione richiesta è quella riportata alle lettere b), c), d), e), f) e g) di cui sopra;
   - per la rimanente parte degli esercizi commerciali, per le attività paracommerciali ed altre attività di servizio in esso presenti, la dotazione di parcheggio pertinenziale per la clientela è prevista in mq 1,0 per ogni metro quadrato di superficie lorda di pavimento.
i) La dotazione di parcheggi pertinenziali stabilita per le strutture commerciali di cui alle superiori lettere b), c), d), e), f), g) ed h), dovrà essere implementata in base ai seguenti parametri:
   Per gli ambienti quali depositi, uffici a servizio dell'attività commerciale, disimpegni, corridoi e connettivo in genere, il calcolo dei parcheggi pertinenziali andrà effettuato in relazione alla volumetria (art. 18 legge n. 765/67, modificata dalla legge n. 122/89).

L'art. 8 delle N.T. del (PUC) approvato con D.D.G. n. 114 del 09/05/2012 dell'Assessorato Regionale T.A., prevede che per le medie strutture di vendita in aggiunta alla dotazione prescritta di posti-auto, nell'ambito della dotazione prevista di parcheggi pertinenziali, dovrà essere riservata una superficie pari al 10% dell'area destinata a parcheggio pertinenziale per il ***posteggio di motocicli e biciclette***.
L'art. 10 delle citate N.T. del (PUC) approvato con D.D.G. n. 114 del 09/05/2012 dell'Assessorato Regionale T.A., prevede che le medie strutture di vendita di nuova costruzione, in aggiunta alle prescritte dotazioni di parcheggi pertinenziali per la clientela dovranno essere dotate di un'area pertinenziale esclusiva riservata alle operazioni di carico e scarico merci e al parcheggio dei veicoli merci, in misura adeguata alle esigenze.

Le medie strutture di vendita esistenti, qualora non dotate di adeguata area pertinenziale per il carico e scarico merci, e qualora dimostrino l’impossibilità di adeguare le proprie strutture di vendita a tali esigenze, dovranno far istanza di asservire a tal fine un’area adeguata in sede stradale destinata alla sosta, da utilizzare per il carico e scarico merci esclusivamente in orari di modesto volume di traffico.

ART. 4
Definizione e Determinazíone della superficie dell'area a parcheggio

Per parcheggio si intende la superficie effettiva individuata per la sosta dei veicoli; con l'esclusione della viabilità di accesso.
L'area a parcheggio esclude la superficie relativa ai percorsi pedonali, al verde, alle aiuole spartitraffico e depositi di varia natura. Pertanto il parcheggio corrisponde ai soli spazi destinati agli stalli e relativi spazi funzionali alla manovra.
Nei parcheggi pertinenziali le dimensioni lineari del singolo posto auto, al netto degli spazi di manovra, non devono essere inferiori a ml. 2,5 x 4,8.
La superficie convenzionale di un "posto auto", comprensiva dei relativi spazi di disimpegno, si considera pari a mq. 25.
I parcheggi pertinenziali devono essere di uso comune, cioè destinati a tutti i clienti, devono essere collocati e organizzati in modo da essere accessibili liberamente e gratuitamente dai clienti stessi; possono trovarsi all’interno di recinzioni, ma in tale caso le chiusure degli accessi devono essere eventualmente operanti solamente nelle ore e nei giorni in cui l’attività di cui sono pertinenza è chiusa.
Resta nella facoltà dell’Amministrazione comunale, attraverso emanazione di apposite ordinanze sindacali, di poter utilizzare occasionalmente, nei giorni in cui l’attività di cui sono pertinenza è chiusa, i parcheggi di uso comune ad "*uso pubblico*" a favore della collettività in particolari periodi (*ad es. in occasione di festività e/o in occasione di manifestazioni di particolare importanza*), ove si prevede una consistente affluenza di veicoli.
Nel calcolo della monetizzazione deve essere contemplato anche lo spazio destinato a parcheggio di motocicli e biciclette, così come quello destinato a carico e scarico merci.
Le dotazioni minime di superficie a parcheggio di cui al precedente art. 2 vanno riferite alla superficie di vendita, intendendosi per superficie di vendita ai sensi dell'articolo 2, comma 1, lettera d), della legge regionale 22

dicembre 1999, n. 28, la misura dell'area o delle aree destinate alla vendita, comprese quelle occupate da banchi, scaffalature, vetrine e simili.
Non costituisce superficie di vendita quella dei locali destinati a magazzini, depositi, lavorazioni, uffici, servizi igienici, impianti tecnici, e altri servizi per i quali non è previsto l'ingresso dei clienti (se non accompagnati da personale addetto alle vendite), nonchè gli spazi di "avancassa".

Riassumendo, la dotazione di parcheggi privati e a parcheggi privati di uso pubblico per una media struttura di vendita (da mq. 151 a 1.000) va determinata come appresso:

a) Quanto previsto dall'art. 16 del D.P.R.S. 11/07/2000:
   - ***Medie strutture di vendita alimentari o miste***: mq 1,0 per ogni metro quadrato di superficie di vendita;
   - ***Medie strutture di vendita non alimentari***: mq 0,5 per ogni metro quadrato di superficie di vendita;
b) In aggiunta, per gli ambienti quali depositi, uffici a servizio dell'attività commerciale, disimpegni, corridoi e connettivo in genere, non espressamente individuati alla lettera h), comma 4, art. 16 dell'allegato n. 1 al D.P.R.S. 11 luglio 2000, il calcolo dei parcheggi pertinenziali andrà effettuato in relazione alla volumetria (art. 18 della legge n. 765/67, modificato dalla legge n. 122/89);
c) In aggiunta il 10% dell'area destinata a parcheggio pertinenziale va reperito per il posteggio di motocicli e biciclette;
d) In aggiunta, adeguata area per carico e scarico merci.

Pertanto, le superfici a parcheggio pertinenziale di una media struttura va determinato applicando la seguente formula:

$$P_p = a + b + c + d$$

Nel caso di esercizi di vicinato con Su di vendita non superiore a 150 mq. è richiesta la dotazione di parcheggio privato pari a 1 mq. per 10 mc. di volume (*art. 18 legge n. 765/67 modificata dalla legge n. 122/89*) fermo restando che si deve trattare di spazi aperti direttamente accessibili da parte della clientela.

ART. 5
Riduzione e monetizzazione delle aree a parcheggio

Riduzione Dotazioni parcheggio nel centro storico

Ai sensi dell'art. 16 comma 5 del Decreto 11 luglio 2000, al fine di agevolare le iniziative tendenti all'ammodernamento, alla qualificazione ed al consolidamento della rete distributiva preesistente del cento storico, in

ragione della unicità e della peculiarità del centro storico di Erice, sia per dimensione delle strade che per la fruizione turistica concentrata prevalentemente nella stagione estiva, quando per l'istituzione della ZTL e possibile accedere alle attività commerciali in misura significativa solamente a piedi, le dotazioni di parcheggio pertinenziale previste al comma 4 dell'art. 16 del D.P.R. 16/11/2000, nell'area del Centro Storico di Erice, così come individuato dal vigente Piano Regolatore Generale, ove peraltro sono ammessi solo esercizi di vicinato, sono ridotte del 100%.

- *Monetizzazione delle superfici a parcheggio*

In conseguenza di quanto ripotato nel precedente punto, la monetizzazione delle superfici a parcheggio è ammessa nelle seguenti zone omogenee del vigente strumento urbanistico PRG (Zona "A" diverse dal centro storico, Zona "B1", Zona "B2", Zona "B3"), nei seguenti casi:

a) Nelle zone "A" diverse dal cento storico:
   1. Nel caso di nuove attività di media struttura di vendita a seguito di interventi sul patrimonio edilizio esistente (*restauro e risanamento conservativo, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia*) che comportino anche cambi di destinazione d'uso con o senza opere;
   2. Nel caso di ampliamento entro il limite massimo del 20% della superficie di vendita precedentemente autorizzata di preesistenti medie strutture di vendita;
   3. nel caso di una nuova apertura di attività di media struttura di vendita in preesistenti strutture commerciali non dotate di parcheggio pertinenziale e ormai cessate;

   qualora sia impossibile reperire la dotazione necessaria di parcheggio privato pertinenziale secondo i parametri previsti dalle alle N.T.A. del P.RG., come integrate dal PUC e della legislazione in materia vigente.

b) Nelle Zone "B1", "B2", "B3":
   1. Nel caso di nuove attività di media struttura di vendita realizzate a seguito di nuova costruzione;
   2. Nel caso di nuove attività di media struttura di vendita realizzate, a seguito di interventi sul patrimonio edilizio esistente (*ampliamento, ristrutturazione, demolizioni e ricostruzioni*) che comportino anche cambi di destinazione d'uso con o senza opere;
   3. Nel caso di ampliamento entro il limite massimo del 20% della superficie di vendita precedentemente autorizzata, ovvero nel caso di variazione merceologica (*da non alimentare ad alimentare o mista*)**,** in preesistenti medie strutture di vendita o centri commerciali;

4. Nel caso di una nuova apertura di attività di media struttura di vendita in preesistenti strutture commerciali non dotate di parcheggio pertinenziale e ormai cessate;

qualora sia impossibile reperire la dotazione necessaria di parcheggi pertinenziali secondo i parametri previsti dalle alle N.T.A. del P.RG., come integrate dal PUC e della legislazione in materia vigente;

La monetizzazione **è esclusa** nei seguenti casi:

- interventi di natura non commerciale;
- Interventi previsti nelle Zone Omogenee "C";
- Interventi previsti in Strumenti Urbanistici Attuativi (Lottizzazioni);
- Interventi di cui ai superiori *punto 1 della lett. a) e punti 1 e 2 della lett. b)* del presente articolo qualora la superficie complessiva dell'intervento sia superiore a 500 mq.

ART. 6
Accertamento dell'impossibilità alla realizzazione

Si ha impossibilità di realizzazione del parcheggio nei seguenti casi:

- mancanza dello spazio necessario tra edificio e strada pubblica per la formazione dello spazio di sosta;
- insufficienza d'area in riferimento alla dotazione necessaria;
- ostacolo alla realizzazione anche di future opere o servizi pubblici;
- ostruzione di passi carrai esistenti;
- creazione di pericolo al transito (es. aree prospicienti o prossimi alla curva);

La realizzazione dei parcheggi è comunque prioritaria. Solo nei casi in cui non si disponga della superficie di parcheggio o la stessa risulti essere insufficiente si può procedere alla monetizzazione.

ART. 7
Definizione dei valori della monetizzazione

Le risorse finanziarie acquisite dal Comune con la monetizzazione saranno riservate al reperimento e alla realizzazione di parcheggi pubblici e verde pubblico, alla realizzazione di opere di arredo urbano ed al miglioramento dell'accessibilità con mezzi pubblici o piste ciclabili nell'ambito del contesto urbano coinvolto dall'insediamento commerciale.

La monetizzazione delle aree di parcheggio consiste nel pagamento all'Amministrazione Comunale dell'importo costituito dalla somma del valore dell'area e dell'onere corrispondente al costo di realizzazione dell'opera (parcheggio), secondo le seguenti tabelle:

Tabella 1	
Altre Zone A e Zona Bl	
VALORE TOTALE PARCHEGGIO PER MQ.	€/mq. **184,160**

Tabella 2	
Zona B2	
VALORE TOTALE PARCHEGGIO PER MQ.	€/mq. **145,917**

Tabella 3	
Zone B3	
VALORE TOTALE PARCHEGGIO PER MQ.	€/mq. **106,25**

Le valutazioni sul costo dell'area a parcheggio in base alla zona sono esplicitate nell'allegato "A".

ART. 8
Corresponsione del corrispettivo di monetizzazione

Il corrispettivo previsto per la monetizzazione delle aree destinate a parcheggio di cui al presente Regolamento, dovrà essere corrisposto in unica soluzione o il forma rateale in sede di ritiro della Concessione Edilizia e/o del Provvedimento Unico Autorizzatorio. Nel caso di versamento in forma rateale per ciò che concerne modalità, garanzie e sanzioni per il mancato o tardivo pagamento delle rate, si farà riferimento a quanto già previsto per il versamento degli oneri concessori. A dimostrazione dell'avvenuto versamento dovrà essere esibita la quietanza rilasciata dalla Tesoreria Comunale.
Ai sensi dell'art. 16 comma 5 del Decreto Presidenziale 11/07/2000, i proventi della monetizzazione, introitati dall'Amministrazione Comunale saranno destinati al reperimento e alla realizzazione di parcheggi pubblici e verde pubblico, alla realizzazione di opere di arredo urbano ed al miglioramento dell'accessibilità con mezzi pubblici o piste ciclabili nell'ambito del contesto urbano coinvolto dall'insediamento commerciale.

Si precisa che la monetizzazione delle aree a parcheggio non esonera dal pagamento e non comporta riduzione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria tabellari eventualmente dovuti all'Amministrazione Comunale.
La monetizzazione parziale o totale per assenza di parcheggio è da considerarsi esclusivamente di pertinenza dell'immobile oggetto di concessione o provvedimento unico relativo ad attività commerciale e si applica una sola volta.

ART. 9
Aggiornamento dei corrispettivi di monetizzazione

I corrispettivi di monetizzazione stabiliti nelle Tabelle 1, 2 e 3 del precedente articolo 5 saranno aggiornati con cadenza annuale.
L'aggiornamento avverrà annualmente sulla base delle variazioni degli indici dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, accertate dall'ISTAT e pubblicate sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana, calcolate dalla data di entrata in vigore del presente regolamento a quella di determinazione dei relativi corrispettivi.

ART. 10
Entrata in vigore

Il presente Regolamento entra in vigore 30 giorni dopo la pubblicazione all'albo pretorio del Comune di Erice.

Allegato "A"

VALUTAZIONE DEL COSTO DELL'AREA A PARCHEGGIO IN BASE ALLA ZONA:

Altre Zone "A" e Zona Bl

Valore delle opere e dei materiali per la realizzazione di parcheggio scoperto, compreso impianti	55,00	€./mq.
valore medio dell'area	75,00	€./mq.
valore totale parcheggio al mq.	130,00	€./mq.
superficie parcheggio posto auto (2,50x4,80) = 12,00 mq. spazio di manovra convenzionale = 5,00 mq. superficie parcheggio convenzionale = 17,00 mq. valore posto auto mq. 17,00 x €. 130,00 = €. 2.210,00		
costo unitario comprensivo dello spazio di manovra (2.210,00/12)	**184,160**	€./mq.

ZONA B2

Valore delle opere e dei materiali per la realizzazione di parcheggio scoperto, compreso impianti	34,00	€./mq.
valore medio dell'area	69,00	€./mq.
valore totale parcheggio al mq.	103,00	€./mq.
superficie parcheggio posto auto (2,50x480) = 12,00 mq. spazio di manovra convenzionale = 5,00 mq. superficie parcheggio convenzionale = 17,00 mq. valore posto auto mq. 17,00 x €. 130,00 = €. 1.751,00		
costo unitario comprensivo dello spazio di manovra (1.751,00/12)	**145,917**	€./mq.

ZONA B3

Valore delle opere e dei materiali per la realizzazione di parcheggio scoperto, compreso impianti	25,00	€./mq.
valore medio dell'area	50,00	€./mq.
valore totale parcheggio al mq.	75,00	€./mq.
superficie parcheggio posto auto (2,50x4,80) = 12,00 mq. spazio di manovra convenzionale = 5,00 mq. superficie parcheggio convenzionale = 17,00 mq. valore posto auto mq. 17,00 x €. 75,00 = €. 1.275,00		
costo unitario comprensivo dello spazio di manovra (1.275,00/12)	**106,25**	€./mq.