

Comune di Jesi – Servizio Urbanistica
Sportello Unico Edilizia

Incontro con i professionisti

**ONERI E ZONA AGRICOLA:
COSTI ED OPPORTUNITA' NELLA
NUOVA DISCIPLINA COMUNALE**

30 Maggio 2012 - ore 16
Jesi - Sala del Consiglio Comunale

Comune di Jesi – Servizio Urbanistica

Sportello Unico Edilizia

ONERI URBANIZZAZIONE: REGOLAMENTO E TARIFFE

- le nuove modalità di calcolo
- le nuove tariffe

LA ZONA AGRICOLA

- la recente modifica dell'art. 43 delle Nta del Prg
- il regolamento per gli interventi edilizi in zona agricola
- relazioni fra "*Piano Casa*" e nuove Nta del Prg

Comune di Jesi – Servizio Urbanistica
Sportello Unico Edilizia



**ONERI DI URBANIZZAZIONE:
REGOLAMENTO E TARIFFE**

Comune di Jesi – Servizio Urbanistica
Sportello Unico Edilizia

ONERI DI URBANIZZAZIONE

Nuovo regolamento (delibera n. 24 del 5/3/2012)

Nuove tariffe (delibera n. 26 del 5/3/2012)

Il testo del regolamento e le tariffe sono consultabili sul sito del comune, sotto la sezione dello Sportello Unico per l'Edilizia, alla voce "*Contributo di costruzione*"

Comune di Jesi – Servizio Urbanistica
Sportello Unico Edilizia

2 COSTI BASE

**Edilizia residenziale-turistica-commerciale-
direzionale e terziaria**

Edilizia industriale-artigianale e agricola

Comune di Jesi – Servizio Urbanistica
Sportello Unico Edilizia

2 TABELLE

A - articolazione oneri per edilizia residenziale-turistica-commerciale-direzionale e terziaria **per zona e per tipo intervento**

B - articolazione oneri per edilizia industriale-artigianale e agricola **per zona e per tipo intervento**

Comune di Jesi – Servizio Urbanistica
Sportello Unico Edilizia

ONERI DI URBANIZZAZIONE:

COME SI CALCOLANO

edilizia residenziale-turistica-commerciale-direzionale e
terziaria: **COSTO BASE x COEFF. TAB. A**

edilizia industriale-artigianale e agricola:
COSTO BASE x COEFF. TAB. B

Comune di Jesi – Servizio Urbanistica
Sportello Unico Edilizia

ZONE OMOGENEE

Art. 4 delle NTA del PRG

TE1, TR2.1, TR2.2	zona A
TE2, TE3, TT2, TT3, TR5, TR6	zona B
TT1.1-TT1.7, TT1.10	zona C
TT1.8, TT1.9, M3.1	zona D
TR1, TR2.3, TR3, TR4	zona E
S1.2	zona F

Comune di Jesi – Servizio Urbanistica
Sportello Unico Edilizia

Tab. **A** = costo base **edilizia residenziale-terziaria**

Tab. **B** = costo base **edilizia produttiva**

Comune di Jesi – Servizio Urbanistica
Sportello Unico Edilizia

ZONE INDUSTRIALI E ARTIGIANALI

Insedimenti produttivi di qualsiasi tipo = **tab. B**

Insedimenti commerciali-direzionali = **tab. A**

Insedimenti commerciali all'ingrosso = **tab. B**

Insedimenti per esposizioni = **tab. B**

Insedimenti per impianti sportivi = **tab. B**

Comune di Jesi – Servizio Urbanistica
Sportello Unico Edilizia

ZONE INDUSTRIALI E ARTIGIANALI
Residenze

Residenze pertinentenziali nell'ambito di edifici
produttivi con vincolo registrato e trascritto = **tab. B**

Residenze non pertinentenziali senza vincolo
registrato e trascritto = **tab. A**

Comune di Jesi – Servizio Urbanistica
Sportello Unico Edilizia

**INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE
PER TRASFORMAZIONI PERMANENTI
DI SUOLO INEDIFICATO**

(senza la costruzione di nuovi edifici)

D.P.R. 380/01, art. 3 c.1 lett. e.7

Costi base delle zone industriali-artigianali

CON RIDUZIONE DEL 50%

Comune di Jesi – Servizio Urbanistica
Sportello Unico Edilizia

**SCOMPUTO ONERI DI
URBANIZZAZIONE
nei piani attuativi**

Dopo la scadenza dei termini della
convenzione **non** possono essere
scomputati gli oneri di urbanizzazione
anche se le opere sono state eseguite

COME SI CALCOLANO IL VOLUME E LA SUPERFICIE

Edilizia residenziale-terziaria: **VOLUME**

- fuori terra 100%
- interrato 25% (cantine, autorimesse, ecc.)
50% (uffici, negozi)

Edilizia produttiva: **SUPERFICIE**

- fuori terra 100%
- seminterrato 100%
- interrato 50%

Comune di Jesi – Servizio Urbanistica
Sportello Unico Edilizia

**COME SI CALCOLANO
IL VOLUME E LA SUPERFICIE**

Le autorimesse (art. 41 quinquies legge 1150/42)

**NON SONO CONSIDERATE NEL VOLUME
SOLO SE RESE PERTINENZIALI CON ATTO DI
VINCOLO REGISTRATO E TRASCRITTO**

Comune di Jesi – Servizio Urbanistica
Sportello Unico Edilizia

**COME SI CALCOLANO
IL VOLUME E LA SUPERFICIE**

Sono esclusi dal calcolo del volume:

Volumi tecnici

Sottotetti NON UTILIZZABILI

Logge e porticati DI USO PUBBLICO

Maggiori spessori murature e solai per
contenimento consumo energetico

Comune di Jesi – Servizio Urbanistica
Sportello Unico Edilizia

FRAZIONAMENTO UNITA' IMMOBILIARI
di qualsiasi destinazione

Senza opere o con opere minime: **GRATUITO**

Con opere di ristrutturazione: **ONEROSO**

FUSIONE UNITA' IMMOBILIARI
di qualsiasi destinazione

GRATUITO (senza opere di ristrutturazione)

Comune di Jesi – Servizio Urbanistica
Sportello Unico Edilizia

**ONERI URBANIZZAZIONE PER
MUTAMENTO DESTINAZIONE D'USO**

Senza opere:

NON DOVUTI

Con aumento standard e opere minime: **DIFFERENZA TARIFFE**

Con opere di ristrutturazione:

DOVUTI (tab. A)

Comune di Jesi – Servizio Urbanistica
Sportello Unico Edilizia

CUMULO DI PIU' INTERVENTI

Qualora nei cinque anni successivi all'ultimazione dei lavori sullo stesso immobile vengano effettuati più interventi non onerosi tali da configurarsi nel loro insieme come interventi di ristrutturazione edilizia, gli oneri di urbanizzazione sono comunque dovuti e sono calcolati con tariffe riferite al momento dell'ultimo intervento.

Comune di Jesi – Servizio Urbanistica
Sportello Unico Edilizia

TARIFFE

Anno 1977	Urb. 1°	£/mc 5.510	(€ 2,85)
	Urb. 2°	£/mc 4.987	(€ 2,58)

Aumento Istat 1977-2011: + 700%

DPR 380/2001, art. 16:

- 5. Nel caso di mancata definizione delle tabelle parametriche da parte della regione e fino alla definizione delle tabelle stesse, i comuni provvedono, in via provvisoria, con deliberazione del consiglio comunale.**
- 6. Ogni cinque anni i comuni provvedono ad aggiornare gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, in conformità alle relative disposizioni regionali, in relazione ai riscontri e prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e generale.**

Comune di Jesi – Servizio Urbanistica

Sportello Unico Edilizia

costi base stabili per 5 anni
aumenti fra i costi base attuali e quelli nuovi
1/3 all'anno nel triennio 2012/2014

urbanizzazione primaria residenziale-terziaria

- anno 2012: €/mc 12,07
- anno 2013: €/mc 16,00
- anno 2014: €/mc 19,92
- anno 2015: €/mc 19,92
- anno 2016: €/mc 19,92

urbanizzazione secondaria residenziale-terziaria

- anno 2012: €/mc 11,00
- anno 2013: €/mc 14,52
- anno 2014: €/mc 18,03
- anno 2015: €/mc 18,03
- anno 2016: €/mc 18,03

- urbanizzazione zone industriali-artigianali

- anno 2012: €/mq 12,11
- anno 2013: €/mq 16,06
- anno 2014: €/mq 20,00
- anno 2015: €/mq 20,00
- anno 2016: €/mq 20,00

Comune di Jesi – Servizio Urbanistica
Sportello Unico Edilizia

NUOVA DISCIPLINA IN ZONA AGRICOLA

Comune di Jesi – Servizio Urbanistica
Sportello Unico Edilizia

L.R. 13/1990

- art. 6: **consente il cambio di destinazione d'uso per gli edifici non più utilizzati per la conduzione del fondo qualora tali variazioni non siano in contrasto con le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti;**
- art.7: ***“Le nuove costruzioni, gli ampliamenti, le ristrutturazioni, gli interventi di recupero e le sistemazioni esterne, dovranno comunque essere eseguiti con tipologie, materiali, piantumazioni in armonia con gli insediamenti tradizionali del paesaggio rurale. Le amministrazioni comunali approvano a tal fine apposita normativa”;***

Comune di Jesi – Servizio Urbanistica
Sportello Unico Edilizia

art. 43 delle NTA del PRG, recentemente modificato a seguito di variante (Delibera di Consiglio Comunale n. 32 del 05/03/2012): **consente il recupero residenziale di tutti i manufatti agricoli abbandonati da almeno due anni (esclusi quelli di natura agro-industriale) nel rispetto delle caratteristiche del paesaggio agrario in cui gli stessi sono inseriti**

Comune di Jesi – Servizio Urbanistica

Sportello Unico Edilizia

Art. 43 - Edifici rurali abbandonati di recupero residenziale

Ai fini del presidio attivo del patrimonio edilizio rurale, nelle sole parti del territorio rurale classificate come Aree agricole TR1 o come Aree rurali di pregio TR2, gli edifici agricoli realizzati per il diretto svolgimento dell'attività agricola (escluse le costruzioni di tipo industriale destinate ad allevamenti zootecnici e/o per la lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli) e non più utilizzati per la conduzione del fondo, possono costituire oggetto di variazione della destinazione d'uso alle seguenti condizioni:

- a) che sia attestata la circostanza che gli edifici stessi non siano più utilizzati per la conduzione del fondo od al servizio di azienda agricola da almeno 2 anni;
- b) che la variazione sia realizzata a mezzo di interventi di restauro, di risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia, fatti salvi altri interventi consentiti da normative speciali e fatte salve le limitazioni relative agli edifici di cui al precedente articolo 42;
- c) che le destinazioni d'uso siano le seguenti: residenze, agriturismo e turismo rurale;
- d) che l'edificio oggetto di variazione della destinazione d'uso si trovi in prossimità della rete idrica (a non più di 150 metri) e le cui condizioni di accessibilità alla strada pubblica non richiedano modifiche che pregiudichino – con opere di prolungamento, allargamento, asfaltatura – il mantenimento del reticolo delle “strade bianche” esistenti, ai sensi dell'art. 39, comma 10;
- e) che venga dimostrata la regolarità urbanistica degli edifici stessi mediante presentazione di specifici provvedimenti autorizzativi e/o atti.

Comune di Jesi – Servizio Urbanistica
Sportello Unico Edilizia

REGOLAMENTO
PER GLI INTERVENTI EDILIZI
IN TERRITORIO RURALE

Approvato con Delibera di Giunta
n. 54 del 26 Aprile 2012

Comune di Jesi – Servizio Urbanistica
Sportello Unico Edilizia

EDILIZIA RESIDENZIALE

il fabbricato residenziale è costituito da un volume compatto, di forma semplice, con pianta preferibilmente rettangolare, con non più di due piani fuori terra oltre all'eventuale sottotetto e piano seminterrato/interrato, nel rispetto dell'altezza massima di ml 7,50.

L'eventuale distribuzione del volume in più corpi di fabbrica avviene, garantendo una corretta proporzione tra le varie consistenze, secondo le articolazioni volumetriche – in pianta e in elevazione - tipiche dei fabbricati rurali tradizionali (costituiscono esempio di riferimento gli schemi tipologici dell'allegato A);

Comune di Jesi – Servizio Urbanistica
Sportello Unico Edilizia

EDILIZIA RESIDENZIALE
IL PIANO SEMINTERRATO

il piano seminterrato è consentito esclusivamente negli edifici che si trovano su terreni con pendenza naturale dell'ordine del 10%-15%, al fine di evitare riporti artificiali di terreno. In questo caso è consentito l'accesso carrabile dal lato verso valle, senza modifiche sostanziali all'andamento naturale del terreno

Comune di Jesi – Servizio Urbanistica
Sportello Unico Edilizia

EDILIZIA RESIDENZIALE
IL PIANO INTERRATO

il piano interrato è ammesso, purché senza sporgenze rispetto alla impronta a terra del piano terra, con accesso dall'interno dell'edificio. Sono consentiti accessi dall'esterno esclusivamente di tipo pedonale, posti in aderenza alle pareti perimetrali del piano stesso, con esclusione delle rampe carrabili. Nel caso di edifici situati su terreni in pendenza, la sistemazione delle aree di pertinenza deve rispettare quanto prescritto al successivo paragrafo

Comune di Jesi – Servizio Urbanistica
Sportello Unico Edilizia

EDILIZIA RESIDENZIALE

**sono da evitare elementi sporgenti dalla sagoma
dell'edificio, come balconi e bow windows**

Comune di Jesi – Servizio Urbanistica
Sportello Unico Edilizia

EDILIZIA RESIDENZIALE
PORTICATI ESTERNI

è ammessa la realizzazione di porticati esterni alla sagoma del fabbricato che abbiano ingombri proporzionati (in altezza e in profondità) al volume principale dell'edificio. Tali porticati sono collocati sul fronte principale del fabbricato o, in alternativa, su uno o entrambi i fronti laterali dello stesso e sono realizzati con pilastri quadrati, copertura ad una falda e manto in cotto

Comune di Jesi – Servizio Urbanistica
Sportello Unico Edilizia

EDILIZIA RESIDENZIALE
COPERTURE

gli edifici devono avere coperture, per quanto possibile uniformi, a due falde e con pendenza degli edifici rurali (30 - 35%), con manto esclusivamente in laterizio (coppi o tegole) a colorazione naturale. La tipologia di tetto a padiglione o parziali coperture piane sono consentite esclusivamente in caso di documentata preesistenza

Comune di Jesi – Servizio Urbanistica
Sportello Unico Edilizia

EDILIZIA RESIDENZIALE
FACCIAE

le pareti esterne sono rifinite ad intonaco con le colorazioni tenui delle terre. Non è consentito l'utilizzo di murature a faccia vista fatti salvi documentati casi di preesistenze. E' consentito peraltro l'utilizzo della muratura a faccia vista per l'esecuzione dei particolari architettonici, quali marcapiani, cornicioni, ect.

E' escluso comunque l'uso del cemento a faccia vista

Comune di Jesi – Servizio Urbanistica
Sportello Unico Edilizia

EDILIZIA RESIDENZIALE
FACCIAE

le facciate devono presentare un'articolazione con partitura regolare, con prevalenza dei pieni sui vuoti e le aperture devono essere disposte in modo regolare, con corretto dimensionamento tra altezza e larghezza

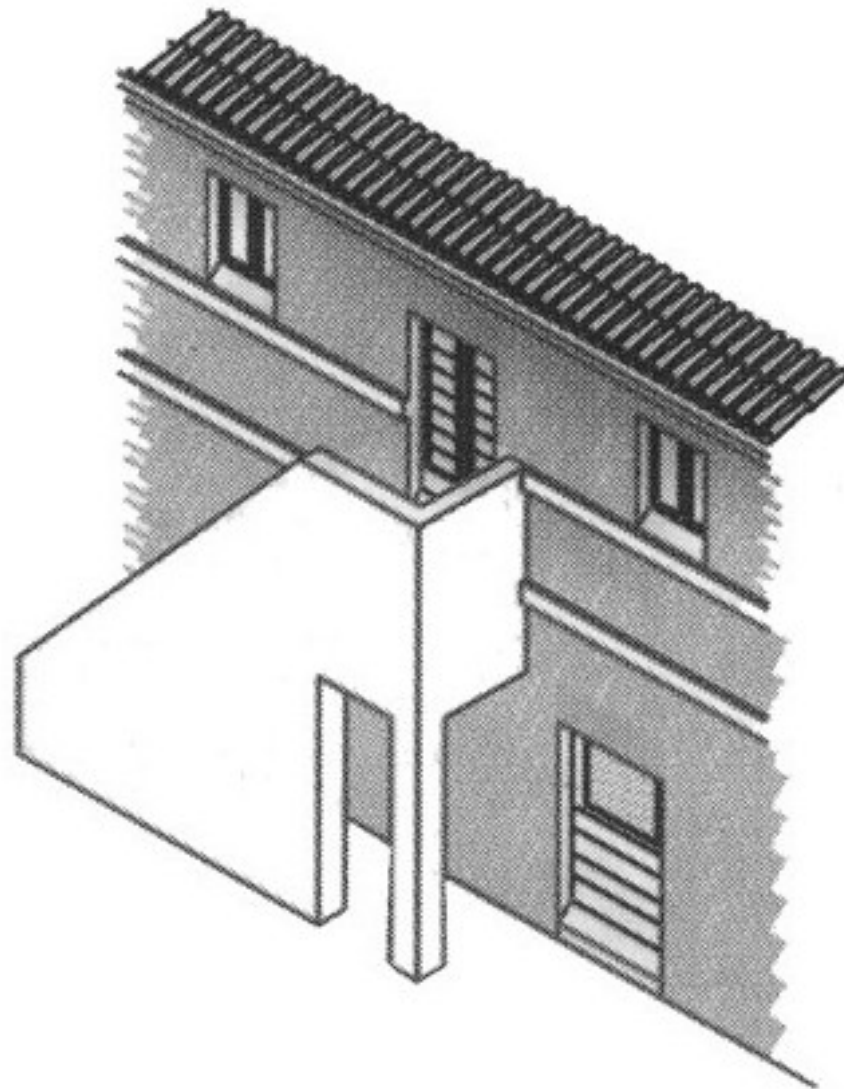
Comune di Jesi – Servizio Urbanistica
Sportello Unico Edilizia

EDILIZIA RESIDENZIALE
SCALE ESTERNE

le eventuali scale esterne devono essere di tipologia tradizionale, evitando comunque la soletta “a sbalzo” (costituisce esempio di riferimento l’allegato C)

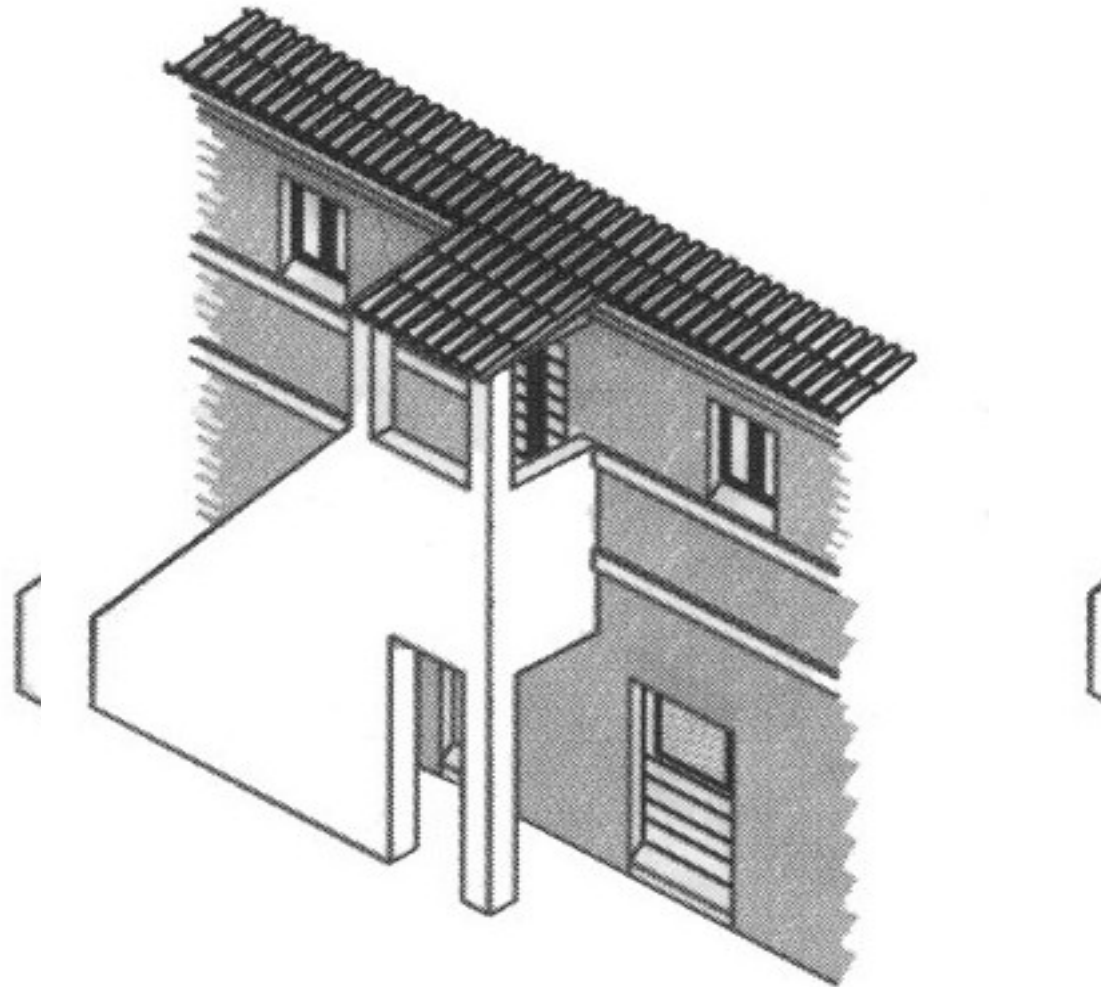
Comune di Jesi – Servizio Urbanistica
Sportello Unico Edilizia

SCALE ESTERNE



Comune di Jesi – Servizio Urbanistica
Sportello Unico Edilizia

SCALE ESTERNE



Comune di Jesi – Servizio Urbanistica
Sportello Unico Edilizia

EDILIZIA RESIDENZIALE
SISTEMAZIONI ESTERNE

nelle sistemazioni delle aree esterne devono essere evitati riporti artificiali di terreno che modifichino in maniera significativa il piano di campagna ante operam, pertanto non sono ammessi muri di sostegno di altezza superiore agli 80 cm. Gli stessi non devono avere finitura in cemento armato a faccia vista e devono essere schermati con siepi

Comune di Jesi – Servizio Urbanistica
Sportello Unico Edilizia

**RELAZIONE FRA “PIANO CASA”
E NORMATIVA DI PRG**

L.R. n. 22/2009

art. 1

Comma 8. L'ampliamento di cui al presente articolo è consentito purché preveda il **mantenimento della destinazione in atto o la sua modifica conformemente agli strumenti urbanistici in vigore** e garantisca il rispetto degli standard urbanistici di cui all'articolo 3 del d.m. 1444/1968.

art. 2

Comma 4.In ogni caso, il mutamento della destinazione d'uso non è ammesso per gli edifici ubicati nelle zone omogenee a destinazione agricola, industriale, artigianale, direzionale e commerciale.

Comma 8. Agli interventi di cui al presente articolo si applica quanto previsto all'articolo 1, commi 6 e 8.

Comune di Jesi – Servizio Urbanistica
Sportello Unico Edilizia

**RELAZIONE FRA “PIANO CASA”
E NORMATIVA DI PRG**

Nel periodo di applicazione del “*Piano Casa*”, possono essere sommati gli effetti derogatori della normativa derogatoria regionale alle nuove disposizioni del PRG.

Quindi:

**- demolizione e ricostruzione,
con eventuale ampliamento,
e variazione di destinazione d’uso**