

COMUNE DI URBINO

SETTORE URBANISTICA

Via Santa Chiara, 24 – 61029 URBINO

Sito web: <http://www.comune.urbino.ps.it/ci/1032.aspx>

pec: comune.urbino@emarche.it



Adriano D'Angelo	FUNZIONARIO	tel. 0722 309654 email: adangelo@comune.urbino.ps.it
Antonella Londei	ISTRUTTORE TECNICO	tel. 0722 309651 email: alondei@comune.urbino.ps.it
Chiara Cesaroni	ISTRUTTORE DIRETTIVO TECNICO	tel. 0722 309658 email: ccesaroni@comune.urbino.ps.it
Costantino Bernardini	RESPONSABILE DEL SETTORE	tel. 0722 309658 email: cbernardini@comune.urbino.ps.it

Sistema Informativo Territoriale (SIT): <http://www.comune.urbino.ps.it/ci/966.aspx>

Per informazioni sul SIT: Alessandro di Paola tel. 0722309652 email: adipaola@comune.urbino.ps.it

Modalità applicative della L.R. 22/09 e s.m.i. (PIANO CASA) nel comune di Urbino sulla base degli atti deliberativi comunali di seguito elencati:

Delibera di Consiglio Comunale n. 80 del 30/11/2009

MODALITA' DI APPLICAZIONE DELLA LEGGE REGIONALE 8 OTTOBRE 2009 N. 22

Delibera di Consiglio Comunale n. 70 del 19/07/2010

MODALITA' DI APPLICAZIONE DELL'ART. 1, COMMA 8 E ART. 2, COMMA 5, DELLA LEGGE REGIONALE 8.10.2009 N. 22: MONETIZZAZIONE DELLE AREE DESTINATE A STANDARD

Delibera di Consiglio Comunale n. 83 del 28/09/2010

MODALITA' DI APPLICAZIONE DELL'ART. 1, COMMA 8 E ART. 2, COMMA 5, DELLA LEGGE REGIONALE 8.10.2009 n. 22: MONETIZZAZIONE DELLE AREE DESTINATE A STANDARD. INTEGRAZIONE ALLA DELIBERAZIONE N. 70 del 19/07/2010.

Delibera di Consiglio Comunale n. 107 del 18/12/2014

L.R. 22/09 COME MODIFICATA DALLA L.R. 19/2010 E DALLA L.R. 22/2011 "INTERVENTI DELLA REGIONE PER IL RIAVVIO DELLE ATTIVITÀ EDILIZIE AL FINE DI FRONTEGGIARE LA CRISI ECONOMICA, DIFENDERE L'OCCUPAZIONE, MIGLIORARE LA SICUREZZA DEGLI EDIFICI E PROMUOVERE TECNICHE DI EDILIZIA SOSTENIBILE" – MODIFICA DELLA D.C.C. N. 80 DEL 30/11/2009.

A cura di Costantino Bernardini

Aggiornamento – FEBBRAIO 2015

1. Sintesi dei contenuti della legge

Con la pubblicazione sul B.U.R. Marche n. 96 del 15.10.2009 è entrata in vigore la Legge Regionale n. 22 dell'8 ottobre 2009 "Interventi della Regione per il riavvio delle attività edilizie al fine di fronteggiare la crisi economica, difendere l'occupazione, migliorare la sicurezza degli edifici e promuovere tecniche di edilizia sostenibile" definita comunemente e impropriamente "Piano Casa Regionale".

La Legge si compone di 10 articoli ed è finalizzata a regolare l'attività edilizia finalizzata all'ampliamento degli edifici esistenti, in deroga alle indicazioni degli strumenti urbanistici, anche al fine di migliorare le condizioni del patrimonio edilizio dal punto di vista antisismico e del rendimento energetico.

Successivamente alla sua entrata in vigore la legge ha subito diverse modifiche e integrazioni con i provvedimenti normativi di seguito si elencati:

- L.R. 30/11/2009 n. 29 - Modifica alla legge regionale 8 ottobre 2009, n. 22 "Interventi della Regione per il riavvio delle attività edilizie al fine di fronteggiare la crisi economica, difendere l'occupazione, migliorare la sicurezza degli edifici e promuovere tecniche di edilizia sostenibile".
- L.R. 22/12/2009 n. 31 - Disposizioni per la formazione del bilancio annuale 2010 e pluriennale 2010/2012 della Regione (Legge finanziaria 2010).
- L.R. 21/12/2010 n. 19 - Modifiche alla legge regionale 8 ottobre 2009, n. 22 "Interventi della Regione per il riavvio delle attività edilizie al fine di fronteggiare la crisi economica, difendere l'occupazione, migliorare la sicurezza degli edifici e promuovere tecniche di edilizia sostenibile".
- L.R. 23/11/2011 n. 22 - Norme in materia di riqualificazione urbana sostenibile e assetto idrogeologico e modifiche alla L.R. 5 agosto 1992, n. 34 "Norme in materia urbanistica, paesaggistica e di assetto del territorio" e alla L.R. 8 ottobre 2009, n. 22 "Interventi della regione per il riavvio delle attività edilizie al fine di fronteggiare la crisi economica, difendere l'occupazione, migliorare la sicurezza degli edifici e promuovere tecniche di edilizia sostenibile".
- L.R. 27/12/2012 n. 45 - Disposizioni per la formazione del Bilancio annuale 2013 e pluriennale 2013/2015 della Regione (Legge Finanziaria 2013).
- L.R. 04/12/2014 n. 33 - Assestamento del bilancio 2014

In sintesi la legge prevede:

a. INTERVENTI DI AMPLIAMENTO

L'ampliamento degli **edifici residenziali**, anche in zona agricola, nei limiti del 20% della volumetria esistente, (max 200 mc); qualora gli edifici residenziali abbiano una superficie inferiore a 80 mq, l'ampliamento è consentito fino al raggiungimento di 95 mq di superficie calpestabile.

L'ampliamento degli **edifici non residenziali** ubicati nelle zone omogenee a destinazione industriale, artigianale, direzionale, commerciale e agricola nei limiti del 20 % della superficie utile lorda (SUL). Per gli edifici non residenziali ubicati in zone omogenee con destinazione diversa, purché conformi alla destinazione della zona in cui sono situati, l'ampliamento è consentito nella misura prevista per gli edifici residenziali.

Gli ampliamenti sono consentiti purché prevedano il mantenimento della destinazione in atto o la sua modifica conformemente agli strumenti urbanistici in vigore e garantiscano il rispetto degli standard.

b. INTERVENTI DI AMPLIAMENTO PREVIA DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE

La demolizione anche integrale e la ricostruzione degli **edifici residenziali**, con eventuale ampliamento (max 40 %) della volumetria esistente da demolire. In ogni caso, gli interventi debbono prevedere il mantenimento della destinazione in atto.

La demolizione anche integrale e la ricostruzione degli **edifici non residenziali** con ampliamento (max 40 %) della S.U.L. da demolire, se gli edifici sono ubicati nelle zone omogenee a destinazione industriale, artigianale, direzionale, commerciale e agricola; anche in questo caso non è ammesso il cambio di destinazione d'uso. Invece per gli edifici non residenziali ubicati in zone omogenee con destinazione diversa da quella sopra citata, purché conformi alla destinazione della zona in cui sono ubicati, gli ampliamenti sono consentiti nella misura prevista per gli edifici residenziali.

E' consentito anche il mutamento della destinazione d'uso degli edifici non residenziali, ubicati nelle zone omogenee B o C di cui al d.m. 1444/1968, non più utilizzati per finalità produttive prima del 1° gennaio 2007, a condizione che esso sia compatibile con la destinazione di zona prevista dagli strumenti urbanistici e garantisca il rispetto degli standard urbanistici.

2. Ambito di applicazione

Gli interventi riguardano gli edifici ultimati alla data del 31 dicembre 2008 e sono consentiti, per quanto riguarda le altezze, la densità edilizia, le volumetrie, il numero dei piani e gli altri parametri urbanistico-edilizi

individuati dai Comuni con apposita delibera di Consiglio, in deroga ai regolamenti edilizi e alle previsioni dei piani urbanistici e territoriali comunali, provinciali e regionali. Gli interventi previsti dalla legge comportano anche la deroga di tutti i parametri urbanistico-edilizi previsti dalla L.R. n. 13/1990, fatta eccezione per l'altezza massima degli edifici in relazione alla loro destinazione d'uso e per le distanze che debbono essere osservate dagli allevamenti di tipo industriale. Restano comunque fermi i limiti inderogabili di altezza e di distanza tra i fabbricati stabiliti dal D.M. 1444/1968.

La legge individua poi le zone e immobili in cui gli interventi edilizi indicati ai precedenti paragrafi non sono ammessi o sono ammessi con alcune limitazioni.

Con riferimento alla realtà locale del comune di Urbino, le zone o gli immobili interessati dall'esclusione o dalle limitazioni della legge sono i seguenti:

- le zone A (centri storici)
- le aree soggette a tutela integrale individuate nei piani regolatori adeguati al PPAR.
- gli edifici privati che sorgono su aree demaniali o vincolate ad uso pubblico
- gli edifici che sorgono su aree in dissesto che il P.A.I. classifica di pericolosità P3, P4 e inondabili da piene con tempi di ritorno sino a 200;
- gli edifici censiti ai sensi degli art. 15, comma 3, e 40 delle NTA del P.P.A.R. (Manufatti storici extra urbani);
- gli edifici anche parzialmente abusivi per i quali non sia intervenuto il condono;
- gli immobili aventi valore artistico, storico, culturale o paesaggistico;

3. Competenze dei Comuni

La Legge Regionale affida ai Comuni una serie di competenze specifiche di seguito elencate:

1. i comuni possono limitare l'applicabilità della legge in relazione a determinati immobili o zone del proprio territorio, sulla base di specifiche motivazioni dovute alla saturazione edificatoria delle aree o ad altre preminenti valutazioni di carattere urbanistico o paesaggistico o ambientale.
2. i comuni possono individuare ulteriori parametri, connessi ai propri strumenti urbanistici o edilizi, derogabili con gli interventi previsti dalla legge regionale.
3. i comuni possono regolamentare le modalità di eventuale cessione o monetizzazione delle aree necessarie a garantire il rispetto degli standard urbanistici.

Il Comune di Urbino con Delibera di Consiglio Comunale n. 80 del 30/11/2009, modificata con Delibera di Consiglio Comunale n. 107 del 18/12/2014 ha limitato l'applicabilità della legge regionale in determinati immobili o zone del proprio territorio e ha definito gli ulteriori parametri del P.R.G. e R.E.C. derogabili con gli interventi previsti dalla stessa legge regionale (vedi paragrafi 4 e 5).

Il Comune di Urbino con Delibere di Consiglio Comunale n. 70 del 19/07/2010 e n. 83 del 28/09/2010 ha regolamentato le modalità di cessione o monetizzazione degli standard urbanistici richiesti dalla legge regionale (vedi paragrafo 6).

4. ULTERIORI AREE O IMMOBILI DA ESCLUDERE DALL'AMBITO DI APPLICAZIONE DEL "PIANO CASA REGIONALE" OVVERO AREE O IMMOBILI IN CUI LIMITARENE L'APPLICAZIONE (art. 9 comma 1)

Di seguito vengono elencate le aree e gli immobili che in base alla L.R. 22/09 e s.m.i. e alle Delibere di Consiglio Comunale n. 80 del 30/11/2009 e n. 107 del 18/12/2014 sono soggette a limitazioni per gli interventi edilizi previsti dalla legge e come questi sono individuati nel P.R.G. o in apposita cartografia.

a. Aree di interesse paesaggistico

Con deliberazione consiliare n. 107 del 18/12/2014 sono state individuate delle aree di interesse paesaggistico attorno al centro storico di Urbino dove sono state poste alcune limitazioni agli interventi previsti dalla Legge. In particolare, nell'Allegato 1 alla delibera, è riportata la normativa da rispettare negli interventi previsti dalla legge nelle aree e immobili individuati nella tavola 1 e tavola 2 allegata alla stessa delibera. (copia dell'Allegato 1, della tavola 1 e tavola 2 sono riportati in fondo al presente documento)

b. Zona A – centro storico

In base all'art. 4, comma 5, lettera a) della legge regionale, gli ampliamenti e le demolizioni con ricostruzione in deroga non sono ammessi nelle zone A ovvero nei centri storici, fatto salvo quanto previsto all'art. 1 bis e al comma 3 dell'art. 2 della legge. Tali Zone sono rintracciabili negli elaborati del P.R.G. vigente della serie **201.III B “Organizzazione delle aree Urbane”** e in legenda corrispondono alle zone A e A/n, ovvero ai “centri storici” ed ai “residui dell’ insediamento storico nel territorio inglobati nella recente struttura urbana”. Queste ultime zone risultano esenti dall’ applicazione della Legge regionale anche in forza dell’ art. 4, comma 5, lettera g).

c. Aree di Tutela Integrale

In base all'art. 4, comma 5, lettera b) della legge regionale, gli ampliamenti e le demolizioni con ricostruzione in deroga sono ammessi nelle aree di tutela integrale dei piani regolatori comunali adeguati al P.P.A.R. con le limitazioni volumetriche previste all'art. 1 comma 1 della legge.

Le zone di Tutela Integrale sono rintracciabili negli elaborati del P.R.G. vigente della serie **201.II C “Criteri di tutela del paesaggio e aree urbane”**.

All'interno dei Parchi territoriali sono sottoposte a tutela integrale le aree interessate dalle categorie costitutive del paesaggio individuate nelle tavole 201 I A4, 201 I A5, 201 I B2.

Sono sottoposti a tutela integrale i punti panoramici ed i relativi con visivi rappresentati negli elaborati della serie 201 III E1.

Sono infine sottoposte a tutela integrale:

- Zona umida la Badia (art. 36 P.P.A.R. – Allegato 1 Elenco beni naturali - P.P.A.R.)
- La Riserva Naturale Gola del Furlo (Ministero dell'Ambiente Decreto 6 febbraio 2001)
- Riserva Naturale R7 (art. 54 e 34 del P.P.A.R.) in base alla cartografia di cui alla Variante al PRG. Approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n.98 del 28.09.2007
- un intorno pari a 150 m. dal perimetro degli edifici e dei manufatti compresi nei parchi territoriali individuati nelle tavole del gruppo 201.I C e nei Progetti Guida.
- Le aree che costituiscono le componenti del sottosistema botanico-vegetazionale e le relative fasce di rispetto.

d. Aree demaniali o vincolate all' uso pubblico

In base all'art. 4, comma 5, lettera f) della legge regionale, gli ampliamenti e le demolizioni con ricostruzione in deroga non sono ammessi nelle aree vincolate all' uso pubblico. Ai fini della loro identificazione nella cartografia del P.R.G. vigente – serie 201 III B devono intendersi aree vincolate all' uso pubblico tutte le aree private aventi le seguenti caratteristiche:

- aree interessate da previsioni di viabilità;
- aree che ricadono all'interno delle zone classificate F “Aree per standard, attività collettive, verde pubblico e parcheggi” dove sono previsti impianti e opere pubbliche;
- aree classificate “Aree verdi di pertinenza stradale”.

Tale precisazione non vale per gli edifici pubblici per i quali vale il disposto dell' art. 3 della L.r. 22/09.

e. Edilizia rurale storica

In base all'art. 4, comma 5, lettera g) della legge regionale, gli ampliamenti e le demolizioni con ricostruzione in deroga non sono ammessi per gli edifici censiti ai sensi degli articoli 15, comma 3 e 40 delle NTA del PPAR, nonché dell'articolo 15, comma 2, della L.R. 8 marzo 1990, n. 13 (Norme edilizie per il territorio agricolo), sottoposti a restauro e a risanamento conservativo.

A questo proposito si precisa che gli edifici censiti ai sensi degli articoli 15, comma 3 e 40 delle NTA del PPAR risultano individuati negli elaborati del P.R.G. vigente della serie 201.I/C e precisamente nelle tavole 201.I/C1, C2, C3,C4, C5 e C6 da 1 a 16.

Per quanto riguarda l' edilizia rurale minore, le Norme Tecniche del P.R.G. (art. 22, comma1) prevedono:

“ In linea generale, il PRG assume che tutti i fabbricati esistenti nel territorio, esterni alle aree urbanizzate e che risultino censiti al Cessato Catasto Pontificio (1875 circa) rivestano carattere significativo per quanto riguarda la struttura edilizia e la morfologia dei luoghi su cui insistono .

Per tali edifici sono dunque previsti gli interventi di recupero del patrimonio edilizio finalizzati alla valorizzazione delle strutture originarie e sono obbligatori quelli di conservazione e ripristino degli elementi caratteristici del paesaggio agrario e di quello naturale sulle aree di pertinenza. Gli interventi edilizi di recupero andranno eseguiti, per quanto possibile e pertinente, seguendo le indicazioni fornite per gli interventi di recupero dei fabbricati nel Centro Storico di Urbino. (III / A.4)”

Ai fini dell' applicazione della lettera g) del comma 5 dell'art. 4 della legge regionale ed in relazione alla esigenza di conservazione dell' edilizia rurale storica, si precisa che per gli edifici censiti al cessato catasto

pontificio è esclusa l'applicazione della legge regionale 22/09 nei soli casi in cui risulti ancora conservata la struttura edilizia originaria.

f. Altezze in zona agricola

Il Piano Casa si applica in zona agricola in deroga alle altezze massime fissate dal P.R.G. vigente. Tale deroga non opera, invece, nei confronti dei parametri di altezza fissati dalla L.R. 13/90 che devono comunque essere rispettati. La L.R. 13/90 fissa in generale per gli edifici connessi all'attività produttiva agricola una altezza massima di m. 4,50. Tale limite di altezza sussiste anche per gli edifici di cui all' art. 11 della L.R. 13/90.

5. ULTERIORI PARAMETRI, CONNESSI AGLI STRUMENTI URBANISTICI O EDILIZI LOCALI, DEROGABILI CON GLI INTERVENTI PREVISTI DALLA LEGGE REGIONALE.(art 4, comma 1)

In base all' art. 4 della legge regionale, gli ampliamenti con eventuale demolizione e ricostruzione degli edifici sono consentiti in deroga ai regolamenti edilizi e alle previsioni dei piani urbanistici e territoriali comunali, provinciali e regionali per quanto riguarda le altezze, la densità edilizia, le volumetrie, il numero dei piani. Lo stesso art. 4 consente ai comuni di definire altri parametri derogabili in base alle specifiche normative degli strumenti di pianificazione locale.

A questo proposito si elencano di seguito gli ulteriori parametri del P.R.G. e del Regolamento Edilizio comunale che si possono derogare negli interventi previsti dalla legge:

- **Sul – Superficie Utile lorda.**
- **Densità edilizia.** Occorre precisare che la deroga è consentita sia nel caso in cui tale parametro è espresso come rapporto fra volume edificabile (V) e Superficie fondiaria (Sf), sia nel caso in cui tale parametro è espresso come rapporto fra Superficie utile lorda (Sul) e superficie fondiaria (Sf).
- **Indice di copertura.**
- **Distanze - Art. 61, comma 1, del REC.** Questa norma prevede: *“Nelle operazioni di risanamento conservativo, di restauro, di ristrutturazione e di ampliamento eseguite nei centri storici e nelle zone di completamento, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computate senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.”* Per gli interventi di cui alla L.r. 22/09 si consente la deroga al mantenimento delle distanze fra edifici esistenti nel rispetto dei limiti inderogabili di distanza tra i fabbricati stabiliti dal D.M. 1444/1968.

6. MODALITÀ DI EVENTUALE CESSIONE O MONETIZZAZIONE DELLE AREE NECESSARIE A GARANTIRE IL RISPETTO DEGLI STANDARD URBANISTICI.

L'art. 1 comma 8 della Legge, richiamato anche dall' art. 2 comma 8, prevede:

“L'ampliamento di cui al presente articolo è consentito purché (...) garantisca il rispetto degli standard urbanistici di cui all'articolo 3 del D.M. 1444/1968. Qualora sia accertata dal Comune l'impossibilità di reperire la quantità minima di aree da destinare ai suddetti standard e non sia possibile soddisfare altrimenti i relativi fabbisogni, i soggetti interessati si obbligano, a corrispondere al Comune medesimo, nei tempi e secondo i criteri e le garanzie fideiussorie da esso stabiliti, una somma pari al valore di mercato di aree con caratteristiche simili a quelle che avrebbero dovuto cedere e comunque non inferiore ai relativi oneri di urbanizzazione. I proventi della monetizzazione sono utilizzati dal Comune per la realizzazione degli interventi previsti nel piano attuativo per i servizi di cui all'articolo 20 della legge regionale 5 agosto 1992, n. 34 (Norme in materia urbanistica, paesaggistica e di assetto del territorio), o, in mancanza di detto piano, per l'acquisizione di aree da destinare a standard urbanistici o per migliorare la quantità degli standard esistenti”

In base alla delibera di Consiglio Comunale n. n. 70 del 19/07/2010, integrata dalla delibera di Consiglio Comunale n. 83 del 28/09/2010, per il soddisfacimento degli standard sopra richiamati si opera nel seguente modo.

Cessione delle aree per standard.

Il responsabile del procedimento del rilascio dei permessi di costruire accerta la sussistenza delle condizioni necessarie per la cessione di aree da destinare a standard ai sensi del DM. 1444/68. Tale accertamento sarà espletato con apposita determinazione, sulla base degli indirizzi forniti dalla regione con la deliberazione G.R. 1991/09 e delle seguenti ulteriori e più specifiche indicazioni:

- a. non è accettabile la cessione di aree al di fuori dei centri abitati del comune (zone urbanizzate o di prevista urbanizzazione rappresentate dagli elaborati di P.R.G.);

- b. è accettabile la cessione di aree poste all' interno dei centri abitati, qualora siano costituite da fasce di terreno di profondità omogenea, poste sul fronte strada, utili alla realizzazione di parcheggi pubblici con almeno 4 posti auto, purché la sosta non rechi intralcio al transito veicolare;
- c. In considerazione del fatto che il P.R.G. spesso indirizza a concretizzare gli standard urbanistici in fasce alberate poste lungo strada da destinare alla circolazione pedonale, è accettabile la cessione di aree poste all' interno dei centri abitati qualora siano costituite da fasce di terreno di profondità omogenea di almeno 2,5 m. da utilizzare come percorso pedonale alberato, purché questo sia in connessione con percorsi pedonali già esistenti o di prevista realizzazione;
- d. è accettabile la cessione di aree poste all' interno dei centri abitati qualora siano costituite da terreni utili a dare una migliore funzionalità ad aree di standard esistenti;

Si riportano per completezza i criteri stabiliti dalla D.G.R. 1991/2009:

[.....]

- a) *se le aree da cedere siano adeguate rispetto al tipo di standard da realizzare;*
- b) *la conformazione delle aree ovvero l'irregolarità del loro perimetro o la loro frammentazione;*
- c) *l'interclusione in aree private o la non agevole accessibilità delle aree oppure la distanza dalle altre aree di standard;*
- d) *la presenza di servitù, impianti (elettrorodotti ecc.), o le caratteristiche geologiche o idrogeologiche che rendono difficile l'utilizzazione;*
- e) *se la completa cessione delle aree a standard dovute renda impossibile la realizzazione degli interventi edilizi previsti dalla legge o il loro ordinato inserimento nel contesto circostante.*

Monetizzazione degli standard.

Qualora sia accertata l'impossibilità di reperire la quantità minima di aree da destinare standard che rispettino i criteri sopra esposti, si procederà alla monetizzazione degli stessi sulla base degli importi unitari per metro cubo o metro quadrato di ampliamento riportati nelle tabelle 1-2-3 seguenti. Gli importi sono definiti in base alla zona urbanistica (zona B-C-D-E) e alla zona stabilita dall'amministrazione ai fini del calcolo dell'Imposta Municipale Unica per le aree edificabili (zona 2-3-4). La zona urbanistica può essere dedotta dagli elaborati della parte III del P.R.G.. La zona relativa all'imposta municipale unica può essere determinata dalla tabella 4 in funzione del foglio catastale in cui ricade l'area di intervento.

Tabella 1 - MONETIZZAZIONE STANDARD DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE

ZONA DI INTERVENTO	Somme da corrispondere per ogni m ³ di ampliamento		
	ZONA 2	ZONA 3	ZONA 4
B	€ 31,85	€ 23,51	€ 23,51
C	€ 15,93	€ 11,76	€ 11,76
E	€ 10,62	€ 7,84	€ 7,84

**Tabella 2 - MONETIZZAZIONE STANDARD DESTINAZIONE D'USO PRODUTTIVO
ARTIGIANALE/INDUSTRIALE**

ZONA DI INTERVENTO	Somme da corrispondere per ogni m ² di ampliamento		
	ZONA 2	ZONA 3	ZONA 4
B-C-D-E	€ 28,31	€ 20,90	€ 20,90

**Tabella 3 - MONETIZZAZIONE STANDARD DESTINAZIONE D'USO PRODUTTIVO
COMMERCIALE/DIREZIONALE**

ZONA DI INTERVENTO	Somme da corrispondere per ogni m ² di ampliamento		
	ZONA 2	ZONA 3	ZONA 4
B	€ 56,63	€ 41,80	€ 41,80
C-D-E	€ 113,26	€ 83,60	€ 83,60

Tabella 4 – ELENCO FOGLI CATASTALI ALL'INTERNO DI OGNI ZONA IMU.

Fogli catastali inclusi nella ZONA 2	Fogli catastali inclusi nella ZONA 3	Fogli catastali inclusi nella ZONA 4
69	10	Fogli non inclusi nella zona 2 e zona 3
72	16	
74	35	
77	36	
110	65	
113	67	
114	68	
115	70	
116	71	
117	73	
162	75	
163	76	
164	78	
165	211	
166	213	
167	220	
168	224	
169	225	
210	227	
212	240	
214	248	
215	249	
217	250	
218	251	
265		

Si fa presente infine che:

- gli importi inerenti la monetizzazione degli standard sono aggiornati annualmente in base alla variazione dell'indice ISTAT relativo al costo della vita, con provvedimento del dirigente del Settore Urbanistica del comune.
- il corrispettivo risultante dalla monetizzazione degli standard deve essere versato alla tesoreria comunale in un'unica soluzione o in forma rateale, in sede di ritiro del permesso di costruire. In caso di rateizzazione, il citato corrispettivo sarà corrisposto in quattro rate semestrali di pari importo, di cui la prima da versare al momento del ritiro del permesso di costruire. Le somme rateizzate dovranno essere garantite con apposita polizza fideiussoria o fideiussione bancaria di pari importo.
- ai sensi della L.R. 22/09 i proventi della monetizzazione saranno utilizzati dal comune per l'acquisizione di aree da destinare a standard urbanistici o per migliorare la qualità degli standard esistenti.



ALLEGATO 1.

NORME INTEGRATIVE SPECIFICHE PER GLI INTERVENTI PREVISTI DALLA LEGGE REGIONALE N. 22/09 SU EDIFICI RICADENTI NELLE AREE DI INTERESSE PAESAGGISTICO LIMITROFE AL CENTRO STORICO INDIVIDUATE NELLA TAVOLA 1 E TAVOLA 2

Edifici ricadenti all' interno delle seguenti aree evidenziate nella Tavola 1:

Zone A/n limitrofe al centro storico;

Zona B limitrofa al centro storico contraddistinta con il numero 4

Zone F limitrofe al centro storico;

Area ex Fornace Volponi;

Area ex consorzio agrario;

Area Benelli;

Zone D;

Sugli edifici ricadenti nelle aree elencate non sono consentiti gli interventi previsti dalla L.R. 22/09 come modificata dalla L.R. 19/2010

Edifici ricadenti all' interno delle Zone B limitrofe al centro storico contraddistinte con i numeri 1-2-3 nella Tavola 1:

sono consentiti gli interventi previsti dalla L.R. 22/09 come modificata dalla L.R. 19/2010 nel rispetto delle seguenti norme:

- *aumento di volume massimo del 20% del volume dell'edificio esistente;*
- *l'intervento non dovrà incrementare l'altezza dell'edificio esistente;*
- *Nel caso di interventi di recupero che interessano la proprietà di interi edifici, il progetto dovrà prevedere la riqualificazione degli stessi e delle aree di pertinenza. Il progetto dovrà comunque illustrare la compatibilità dell'intervento con la tutela delle visuali che includono il centro storico e delle visuali che includono il paesaggio visto dal centro storico.*

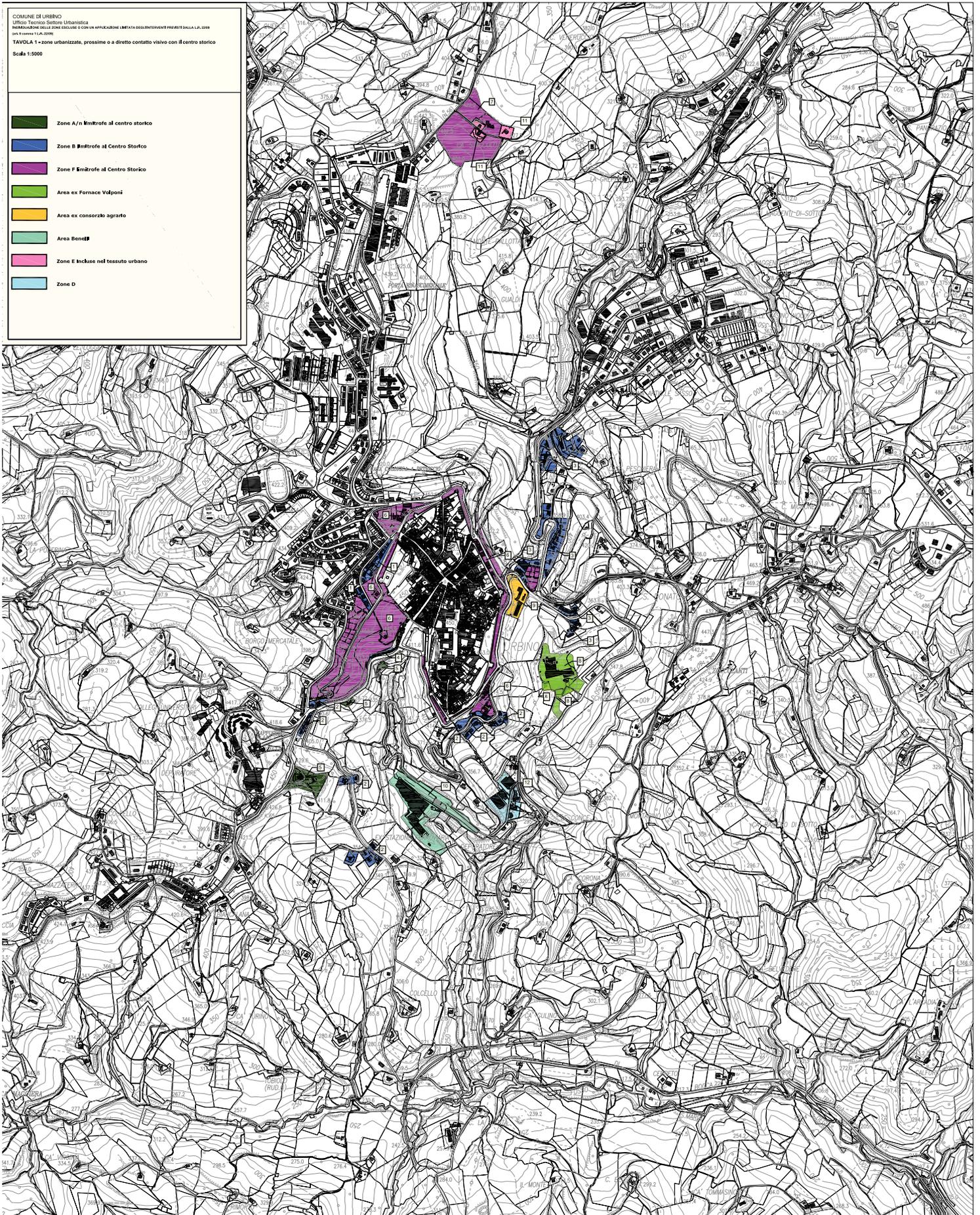
Edifici ricadenti all' interno delle Zone E incluse nel tessuto urbano contraddistinte con il numero 11 nella Tavola 1 ed edifici ricadenti nell'area individuata nella Tavola 2.

sono consentiti gli interventi previsti dalla L.R. 22/09 come modificata dalla L.R. 19/2010 nel rispetto delle seguenti norme:

- *aumento di volume massimo del 20% del volume dell'edificio esistente;*
- *in caso di interventi di demolizione e ricostruzione il nuovo edificio dovrà occupare almeno la metà dell'area di sedime di quello preesistente;*
- *nel recupero di edifici ex rurali e negli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici ricadenti in zona classificata E ai sensi del D.M. 1444/68 devono esser utilizzate forme, materiali e finiture tipici dell'edilizia rurale locale quali: coperture a falde e coperture con manto in coppi di recupero o coppi analoghi ai coppi di recupero; finitura di facciata in mattoni faccia a vista di recupero ovvero intonaci con cromie delle terre locali; bucatore di facciata prevalentemente allineate e di dimensione omogenea,; sistemazioni esterne che minimizzano le parti pavimentate da realizzarsi in pietra, laterizio, materiali che simulano la terra battuta, in ghiaino lavato, e muri di cinta di modeste dimensioni con finitura in mattoni faccia a vista di recupero ovvero intonaci con cromie delle terre locali.*
- *Nel caso di interventi di recupero che interessano la proprietà di interi edifici, il progetto dovrà prevedere la riqualificazione degli stessi e delle aree di pertinenza. Il progetto dovrà comunque illustrare la compatibilità dell'intervento con la tutela delle visuali che includono il centro storico e delle visuali che includono il paesaggio visto dal centro storico.*

COMUNE DI URBINO
Ufficio Tecnico-Servizio Urbanistica
PARADIGMA DELLE ZONE ESCLUSE O CON UN'APPLICAZIONE LIMITATA DEGLI INTERVENTI PREVISTI DALLA L.R. 2008
del 16/05/2008 art. 10, comma 1
TAVOLA 1 - zone urbanizzate, prossime o a diretto contatto visivo con il centro storico
Scala 1:5000

-  Zone A/n limitrofe al centro storico
-  Zone B limitrofe al Centro Storico
-  Zone F limitrofe al Centro Storico
-  Area ex Fornace Volponi
-  Area ex consorzio agrario
-  Area Beni#
-  Zone E escluse nel tessuto urbano
-  Zone D



COMUNE DI URBINO
Ufficio Tecnico Settore Urbanistica
INNOVAZIONE DELLE ZONE ESCLUSE O CON UN'APPLICAZIONE LIMITATA DEGLI INTERVENTI PREVISTI DALLA L.R. 2008
del 19 novembre 1978, art. 2008

TAVOLA 2 - zone agricole di interesse paesaggistico.
Scala 1:5000

 Aree extraurbane di particolare interesse paesaggistico

