

## ALLEGATO 3

### Ricognizione delle principali previsioni comunali che risultano abrogate dalla nuova disciplina del contributo di costruzione

Dalla data di entrata in vigore della delibera di consiglio comunale di recepimento della D.A.L. 186/2019 relativa alla nuova disciplina del contributo di costruzione cessano di avere efficacia i seguenti atti e/o disposizioni comunali:

- La deliberazione di Consiglio Comunale n.10 del 18.01.2000 avente ad oggetto "approvazione regolamento di applicazione degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione" ai sensi delle delibere di Consiglio Regionale n.849 del 04.03.1998 e n.1108 del 29.03.1999, comprensiva dell'allegato Regolamento comunale;
- La deliberazione di Consiglio Comunale n.184 del 22.07.1988 avente ad oggetto "adozione di variante particolare alla normativa del vigente P.R.G. relativa alla monetizzazione delle quote di parcheggio" e la successiva delibera di Giunta Comunale n.105 del 27.02.1993 di "adeguamento quote relative alla monetizzazione dei parcheggi di urbanizzazione primaria e secondaria"

nonché ogni altra disposizione in materia di disciplina del contributo di costruzione, prevista in piani, regolamenti e altri atti comunali che risultasse con il presente atto in contrasto.

Sono altresì modificati gli articoli 12, 13, 14, 26, 27, 28, 29 e 35 delle **Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore vigente**, di cui si riporta di seguito il testo confrontato.

#### Legenda:

Testo abrogato: in colore blu e barrato contemplati

Testo aggiunto: in colore blu e sottolineato ammessi

#### **Art. 12 - Concessione onerosa**

1. Nei casi in cui l'intervento non rientri fra quelli ~~contemplati agli Artt. 7 e 9 punto b) della legge 28.1.1977 n. 10~~ ammessi a riduzione od esonero dalla disciplina vigente, la concessione, in conformità dell'Art. 28 della Legge Regionale 7.12.1978 n. 47 e successive modificazioni, deve prevedere, fra l'altro:

- gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, realizzate o da realizzare a cura del Comune, ~~in proporzione al volume ed alla superficie edificabile, determinati ai sensi dell'Art. 5 della Legge 28.1.1977 n. 10 e ai sensi dello Art. 31 della legge regionale 7/12/78, n. 47~~ secondo quanto disciplinato dalla delibera di Consiglio Comunale n. .... del ..... relativa alla disciplina del contributo di costruzione, oppure, qualora dette spese vengano coperte tutte od in parte attraverso la diretta esecuzione delle opere, le relative garanzie finanziarie, gli elementi progettuali delle opere da eseguire e le modalità di controllo sulla loro esecuzione, nonché i criteri e le modalità per il loro eventuale trasferimento al Comune;

- la quota di contributo commisurata al costo di costruzione determinato ai sensi ~~dell'Art. 6 della legge 28.1.1977 n. 10, fatto salvo il disposto dell'Art. 10 della stessa legge~~ della Delibera di Consiglio Comunale n. .... Del ..... relativa alla disciplina del contributo di costruzione;
- la cessione gratuita al Comune delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, ove richiesta e nei modi previsti dal P.R.G. ed ove ciò non sia avvenuto in forza degli interventi urbanistici preventivi;
- le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da realizzare e le relative destinazioni d'uso;
- l'obbligo di mantenere la destinazione d'uso nel rispetto delle Norme del P.R.G. in relazione alle disposizioni di cui all'ultimo comma dell'Art. ~~40-34~~ della Legge ~~28.1.1977~~30.07.2013 n. ~~4015~~;
- le sanzioni per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione o nell'atto unilaterale d'obbligo.

2. Il Consiglio Comunale, per opere di particolare o di rilevante interesse, può disporre che la concessione venga subordinata anche alla stipula di una convenzione o atto unilaterale di obbligo, che oltre a contenere le condizioni di cui al precedente punto 5), devono essere pure trascritte.

### **Art. 13 - Concessione convenzionata**

1. La concessione convenzionata si applica nei casi di ~~cui agli Artt. 7 e 9 punto b) della legge 28.1.1977 n. 10~~edilizia abitativa convenzionata, anche relativa ad edifici esistenti, ai sensi degli articoli 32 e 33 della L.R. 15/2013 e ss. mm. e ii.
2. La concessione è subordinata alla stipula di una convenzione o un atto unilaterale di obbligo che deve prevedere, sulla base ed in conformità alla convenzione tipo stabilita dalla Regione ai sensi dell'Art. ~~8-33~~ della Legge ~~28.1.1977~~30.07.2013 n. ~~4015~~, ed ai sensi di quanto previsto dall'Art. 29 della L.R. 7.12.1978 n. 47 e successive modificazioni:
  - a. gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, realizzate o da realizzare a cura del Comune, ~~in proporzione al volume o alla superficie edificabile, determinati ai sensi dell'Art. 5 della Legge 28.1.1977 n. 10 e ai sensi dell'Art. 31 della L.R. 7.12.1978 n. 47 e successive modificazioni~~secondo quanto disciplinato dalla Delibera di Consiglio Comunale n. ... del ..... relativa alla disciplina del contributo di costruzione, oppure qualora dette spese vengano coperte tutte o in parte attraverso la diretta esecuzione delle opere, le relative garanzie finanziarie, gli elementi progettuali delle opere da eseguire e le modalità di controllo sulla loro esecuzione, nonché i criteri e le modalità per il loro eventuale trasferimento al Comune;
  - b. le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da realizzare e le relative destinazioni d'uso;
  - c. l'obbligo a rispettare le destinazioni d'uso previste dalla convenzione;

- d. i criteri per la determinazione e la revisione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione degli alloggi o delle altre opere edilizie realizzate, ai sensi dell'Art. 32 della L.R. 7.12.1978 n. 47 e successive modificazioni;
- e. le sanzioni per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione. Viene comunque fatto salvo quanto previsto dall'ultimo comma dell'Art. 32 della Legge 5.8.1978 n. 457.

#### **Art. 14 - Concessione gratuita**

1. Nei casi previsti all'Art. ~~9-32~~ della legge ~~28.1.1977~~30.07.2013 n. ~~40-15~~ la concessione è gratuita e non risulta dovuto il pagamento degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione.

2. La concessione deve in questo caso prevedere tra l'altro:

- le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da realizzare e le relative destinazioni d'uso;
- l'obbligo di rispettare le destinazioni d'uso nei casi di cui ~~alle lettere a), b) e d) del~~al 31<sup>o</sup> comma dell'Art. ~~9-34~~ della legge ~~28.1.1977~~30.07.2013 n. ~~4015, comunque nel rispetto di quanto disposto nell'ultimo comma dell'articolo 10 della citata legge;~~
- le sanzioni per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione o nell'atto unilaterale d'obbligo.

3. Il Consiglio Comunale, per opere di particolare o rilevante interesse, può disporre che la concessione venga subordinata anche alla stipula di una convenzione o atto unilaterale d'obbligo che, ne contenga le condizioni.

#### **Art. 26 - Opere di urbanizzazione**

Le opere di urbanizzazione si suddividono in opere di urbanizzazione primaria ed opere di urbanizzazione secondaria e sono definite al punto 1.1 della delibera dell'Assemblea legislativa n.186/2018 della Regione Emilia Romagna, così come recepite nella Delibera di Consiglio Comunale n. .... Del .... relativa alla disciplina del contributo di costruzione.

~~Le opere di urbanizzazione, ai fini della gestione urbanistica comunale e dell'applicazione delle presenti Norme sono quelle classificate all'Art. 31 della Legge Regionale 7.12.1978 n. 47 e successive modificazioni.~~

## **Art. 27 - Opere di urbanizzazione primaria**

Il rilascio di concessione è sempre subordinato alla presenza delle opere di urbanizzazione primaria, nei termini previsti dal presente articolo o alla previsione di una loro realizzazione da parte dei proprietari prima dell'ultimazione dei lavori.

Per ciascun tipo di nuovo insediamento previsto dal P.R.G. l'area edificabile si considera servita da opere di urbanizzazione primaria quando è verificata l'esistenza di:

- strada asfaltata connessa con continuità alla rete di strade e servizi esistenti, della sezione carrabile minima di m. 5,00 e comunque non inferiore alle previsioni del P.R.G.,
- fognature bianche e nere,
- acquedotto,
- rete per l'energia termica (es, teleriscaldamento) e/o rete gas (ove esiste la rete urbana),
- rete elettrica, forza motrice,
- centrali energetiche di quartiere o di frazione;
- telefono,
- rete di illuminazione stradale connessa con continuità a quella urbana,
- spazi di sosta o parcheggio pubblico, spazi di verde, da realizzare in prossimità dell'insediamento o nell'ambito del quartiere nelle quantità fissate dalle singole Norme di zona, come indicato nella tabella contenuta all'art. 104.

Sono altresì opere di urbanizzazione primaria gli allacciamenti ai pubblici servizi non aventi carattere generale, ma al diretto servizio dell'insediamento.

In tutto il territorio agricolo il rilascio di concessioni edilizie è comunque subordinato, ~~ai sensi della legge n. 10/1977,~~ all'esistenza delle opere di urbanizzazione e/o al pagamento dei relativi oneri.

Un insediamento agricolo si considera dotato di opere di urbanizzazione primaria quando sussistano almeno le seguenti condizioni:

- collegamento alla viabilità ordinaria con strada carrabile pavimentata e dotata di sistema di scolo delle acque meteoriche, con sezione di almeno m. 3;
- collegamento alla rete di distribuzione dell'energia elettrica;
- collegamento alla rete di fognatura pubblica, ovvero, in mancanza, di adeguato sistema di raccolta delle acque di rifiuto provenienti da scarichi civili, in conformità alle prescrizioni del vigente Regolamento comunale d'Igiene;
- adeguato sistema di raccolta, depurazione e smaltimento delle acque di rifiuto provenienti da scarichi di processo di insediamenti produttivi, in conformità alle prescrizioni delle presenti Norme;

- collegamento alla rete di distribuzione idrica, ovvero, in mancanza, di adeguato pozzo per uso domestico di cui sia garantita la potabilità.

Per i casi in cui sono dovuti, a seconda del tipo di intervento, l'entità degli oneri di urbanizzazione nonché quelli per le opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi (D) e di quelli necessari alla sistemazione dei luoghi (S) ove ne siano state alterate le caratteristiche, risulta quella stabilita dall'apposita deliberazione comunale relativa agli oneri di costruzione, per la classe di appartenenza del Comune, in conformità alle relative Tabelle Parametriche Regionali disposte in attuazione dell'Art. 5 della legge n.10/1977.

Ai sensi dell'Art. 14-16 della Legge n.10/1977380/2001 e ss. mm. e ii., con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune, il concessionario può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione e quelle per lo smaltimento dei rifiuti e la sistemazione dei terreni a scomputo parziale o totale delle quote dei relativi oneri di urbanizzazione dovuti, con conseguente acquisizione delle opere realizzate al patrimonio indisponibile del comune.

Le opere necessarie al trattamento ed allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi, prodotti da insediamenti industriali od artigianali e quelli di cui al punto d) dell'Art. 24 della Legge regionale 7.12.1978 n. 47, non possono essere in alcun caso considerate opere di urbanizzazione generale.

Per esse è dovuto un contributo di concessione-costruzione ai sensi dell'art.34 della L.R.15/2013 e ss. mm. e ii. e della delibera relativa alla disciplina degli oneri di costruzione approvata dal Consiglio Comunale con n. ... il ..... primo comma dell'Art. 10 della legge 22.1.1971 n. 10, sia nel caso in cui siano al servizio dell'intero insediamento, sia come impianti necessari al singolo processo produttivo, qualora interessino un unico impianto produttivo.

Nel caso in cui i proprietari intervengono direttamente per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, l'incidenza degli oneri corrispondenti è pari a quella realmente sostenuta per tale realizzazione, anche qualora essa risulti inferiore rispetto alle previsioni delle tabelle parametriche regionali di cui all'Art. 5 della legge 28.1.1977 n. 10.

In tutti i casi in cui sia previsto l'intervento urbanistico preventivo e in tutti gli altri casi in cui ciò sia richiesto dalle presenti Norme, le aree necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria sono cedute gratuitamente dai proprietari prima del rilascio della concessione; esse potranno tuttavia essere utilizzate in via provvisoria da questi nel corso dei lavori di cantiere.

## **Art. 28 - Opere di urbanizzazione secondaria e standards urbanistici**

1. Le opere di urbanizzazione secondaria vanno realizzate sulle aree a ciò riservate dal P.R.G. in attuazione di quanto previsto dall'Art. 46 della L.R. 7.12.1978 n. 47 e successive modificazioni ed integrazioni.

2. Le opere di urbanizzazione secondaria comprendono:

- ~~— gli asili nido e le scuole materne;~~
- ~~— le scuole dell'obbligo;~~
- ~~— i mercati di quartiere;~~
- ~~— le delegazioni comunali;~~
- ~~— le chiese e gli altri edifici per servizi religiosi;~~
- ~~— i centri civici e sociali, le attrezzature culturali e sanitarie di quartiere o di frazione;~~
- ~~— gli spazi pubblici attrezzati a parco o per lo sport;~~
- ~~— i parcheggi pubblici, ivi comprese le eventuali strutture in elevazione per parcheggi di uso pubblico a pagamento;~~
- ~~— aree attrezzate per cassonetti e altri raccoglitori r.s.u.~~

~~32.~~ Nelle zone soggette ad intervento urbanistico preventivo, le aree destinate alle opere di urbanizzazione secondaria in rapporto ad ogni abitante insediato o da insediare, o in rapporto ad altri parametri indicati dalle presenti Norme sulla base degli appositi standards urbanistici, vanno cedute dai proprietari secondo quanto indicano le modalità di attuazione previste per tali aree.

~~43.~~ Lo standard urbanistico, e le corrispondenti aree da cedere, risulta definito dalle singole Norme di zona.

## **Art. 29 - Descrizione dei parametri urbanistici**

Il PRG assume le "Definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia" di cui all'allegato A alla Delibera dell'Assemblea Legislativa Regione Emilia Romagna n. 279 del 04/02/2010. Ad esse si aggiungono quelle nel seguito riportate, riguardanti elementi peculiari e/o di utilizzo consolidato nella disciplina urbanistica comunale, non indicate tra le definizioni regionali ma utili all'attuazione del PRG.

### **1) S1 = Superficie per opere di urbanizzazione primaria**

1. La superficie per le opere di urbanizzazione primaria è quella necessaria alla realizzazione delle opere elencate dalla L.R. 47/78 Delibera dell'Assemblea Legislativa della Regione Emilia Romagna n.186/2018 e successive modificazioni ed ~~in particolare~~ è rappresentata dalla somma:

- a. delle superfici destinate alle strade ~~interne all'area, classificate come di "interesse locale" o come "strade interne" ai sensi dell'Art. 101 delle presenti Norme,~~ agli spazi e percorsi pedonali, alle piste ciclabili, alle fermate ed alle stazioni del sistema dei trasporti collettivi, agli spazi ed alle attrezzature per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti,
- b. delle superfici destinate a parcheggi pubblici ed a spazi di sosta e di distribuzione al diretto servizio dell'insediamento, esclusi quelli per urbanizzazione secondaria, ed altri eventuali spazi destinati alle reti ed alle centrali tecnologiche al servizio dell'area,

- c. delle superfici destinate ad eventuali spazi verdi primari, non classificabili come verde pubblico attrezzato ai sensi del punto c) dell'Art. 3 del D.M. 2/4/1968, nonché le infrastrutture verdi urbane con prevalente funzione ecologica ambientale.

2. Tale superficie viene determinata in sede di intervento urbanistico preventivo o in sede di intervento edilizio diretto nei casi previsti dalle presenti Norme.

3. Dopo la realizzazione e il collaudo, le opere di urbanizzazione primaria e le aree relative vanno cedute al Comune secondo le modalità fissate nella convenzione o nella concessione.

## **2) S2 = Superficie per opere di urbanizzazione secondaria**

La superficie per le opere di urbanizzazione secondaria è quella necessaria alla realizzazione delle opere elencate all'Art. 26 delle presenti Norme.

La quantità di superficie per le opere di urbanizzazione secondaria da cedere al Comune in sede di intervento urbanistico preventivo è determinata dalle presenti Norme, per ciascuna zona, in rapporto al volume e/o alla superficie utile realizzabile.

La superficie per opere di urbanizzazione secondaria deve essere ceduta al Comune secondo le modalità fissate nella convenzione allegata allo strumento urbanistico preventivo.

## **3) Sm = Superficie minima di intervento**

Non possono essere approvati piani urbanistici attuativi che investano solo una porzione delle singole unità di "zone territoriali omogenee", qualora la porzione di zona omogenea residua risulti inferiore alla superficie minima di intervento fissata dalle presenti Norme.

La superficie minima di intervento per i piani urbanistici preventivi è di norma individuata graficamente dalle tavole del P.R.G. con apposito contorno che individua comparti di intervento unitari ai fini dell'attuazione del P.R.G.

## **4) Ut = Indice di utilizzazione territoriale**

L'indice di utilizzazione territoriale rappresenta la massima superficie complessiva realizzabile per ogni unità di superficie territoriale.

L'indice di utilizzazione territoriale si usa in caso di intervento urbanistico preventivo per calcolare la superficie complessiva realizzabile su una determinata superficie territoriale.

L'indice di utilizzazione territoriale è predeterminato per ciascuna zona omogenea dalle presenti Norme.

L'indice di utilizzazione territoriale si esprime in metri quadrati/ettaro.

## **5) Uf = Indice di utilizzazione fondiaria**

L'indice di utilizzazione fondiaria rappresenta la massima superficie complessiva realizzabile per ogni unità di superficie fondiaria.

L'indice di utilizzazione fondiaria, in caso di intervento edilizio diretto (concessione) permette di calcolare la superficie complessiva massima realizzabile sul lotto di intervento.

L'indice di utilizzazione fondiaria è predeterminato dalle presenti Norme per tutte le zone omogenee in cui è ammessa una destinazione che comporti un intervento edilizio diretto.

Per le zone in cui risulta obbligatoria la redazione di uno strumento urbanistico preventivo, l'indice di utilizzazione fondiaria può essere stabilito dallo stesso piano preventivo in modo tale che la somma delle superfici complessive ottenibili applicando l'indice di utilizzazione fondiaria di ciascun lotto non risulti superiore alla superficie complessiva ottenibile applicando l'indice di utilizzazione territoriale prevista dal P.R.G. per il comparto interessato.

### **Art. 35 - Restauro scientifico**

Gli interventi di restauro scientifico consistono in un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio, ne consentano la conservazione valorizzandone i caratteri e rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche.

2. Il tipo di intervento prevede:

il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate, tramite:

- il restauro e il ripristino dei fronti esterni ed interni,
- il restauro o il ripristino degli ambienti interni,
- la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite,
- la conservazione o il ripristino dell'impianto tipologico e distributivo-organizzativo originari,
- la conservazione o il ripristino degli spazi liberi, quali fra gli altri, le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri;
- il consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione o la quota dei seguenti elementi strutturali:
  - murature portanti sia interne che esterne,
  - solai e volte,
  - scale,
  - tetto con ripristino del manto di copertura originale;
- la eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
- l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

3. La categoria del restauro scientifico è applicabile nelle zone territoriali omogenee A e nella generalità del patrimonio edilizio storico, ad eccezione delle costruzioni soggette a demolizione senza ricostruzione. ~~Ai sensi dell'Art. 43, comma 4, della L.R. 7/12/78, n.47 e successive modificazioni, gli interventi di restauro scientifico sono soggetti a concessione gratuita.~~