

**LA PROGETTAZIONE PER GLI EDIFICI RESIDENZIALI
NEL COMUNE DI CERVIA: NUOVA COSTRUZIONE E
INTERVENTI SULL'ESISTENTE IN BASE ALLE
PREVISIONI DEL PIANO URBANISTICO GENERALE
(PUG)**

**Analisi delle possibilità di insediamento residenziale nei
tessuti del PUG**

I tessuti

Il PUG suddivide il territorio urbano in tessuti:

- Centri Storici
- Tessuti a prevalente funzione abitativa e direzionale
- Tessuti a prevalente funzione turistica
- Tessuti specializzati
- Polo Funzionale

Il PUG suddivide il territorio rurale in:

- Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico
- Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola
- Ambiti agricoli periurbani
- Ambito delle Saline

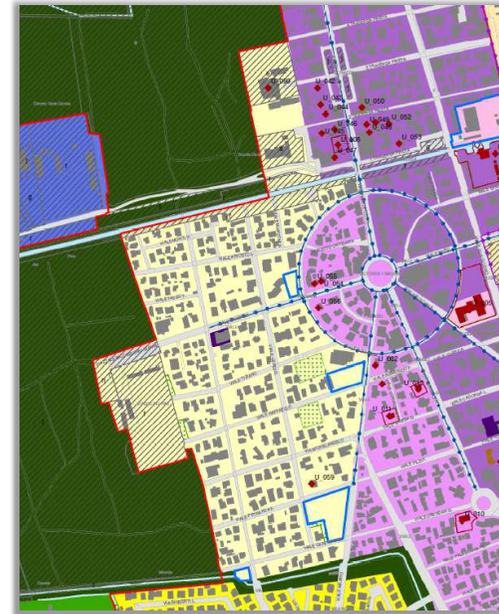
I tessuti a prevalente funzione abitativa e direzionale

Si dividono in:

- Tessuti residenziali a bassa densità
- Tessuti residenziali a bassa densità dei nuclei rurali
- Tessuti residenziali a media densità
- Tessuti residenziali a media densità dei nuclei rurali
- Tessuti residenziali ad alta densità
- Tessuti residenziali pianificati
- Tessuti residenziali di rigenerazione urbana

I tessuti a prevalente funzione abitativa e direzionale

- Tessuti residenziali a bassa densità:
Solo a Milano Marittima
- Tessuti residenziali a bassa densità dei nuclei rurali:
Piccoli borghi del forese



I tessuti a prevalente funzione abitativa e direzionale

- Tessuti residenziali a media densità:
zone residenziali del capoluogo e del forese



- Tessuti residenziali a media densità dei nuclei rurali:
Tantlon, S. Andrea



I tessuti a prevalente funzione abitativa e direzionale

- Tessuti residenziali ad alta densità: zona centrale di Cervia, Pinarella, Tagliata, Savio



- Tessuti residenziali di rigenerazione urbana: parti meno recenti di Malva Nord, Savio e Castiglione



I tessuti a prevalente funzione abitativa e direzionale

- E' ammessa la possibilità di insediare funzioni di cui al gruppo **a** abitative
- Altezze massime diversificate per tessuto
- Restano ferme le regole per la rimozione del vincolo alberghiero per le strutture ricettive b1 esistenti
- Negli interventi di nuova costruzione, di demolizione e ricostruzione di un edificio o negli interventi che comportano incremento di unità immobiliari, la dimensione media degli alloggi non potrà essere < a 80 mq di SL

I tessuti a prevalente funzione turistica

Si dividono in:

- Tessuti turistico-ricettivi a bassa densità
- Tessuti turistico-ricettivi a media densità
- Tessuti turistico-ricettivi ad alta densità
- Tessuti turistico-ricettivi pianificati
- Tessuti turistico-ricettivi di rigenerazione urbana

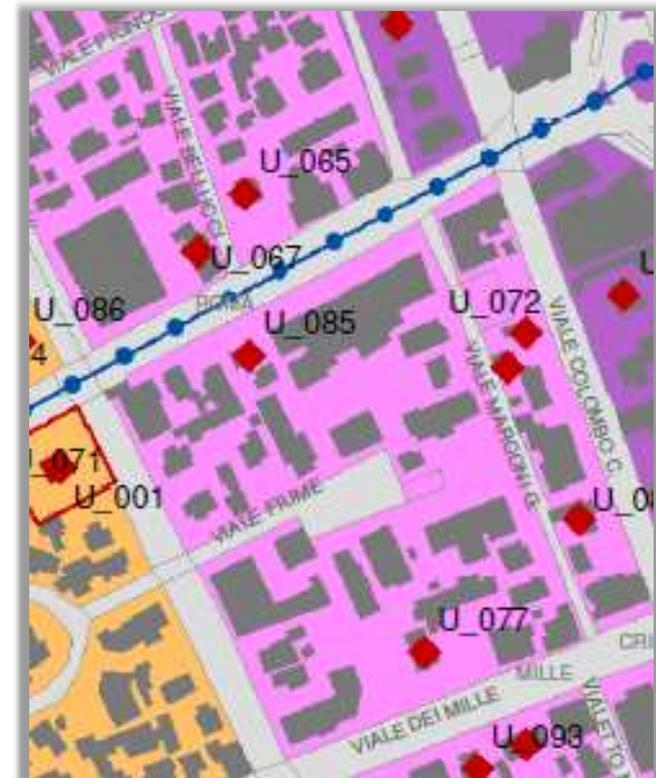
I tessuti a prevalente funzione turistica

- Tessuti turistico-ricettivi a bassa densità:
 - comprendono le strutture ricettive all'aria aperta esistenti;
 - non è ammesso l'insediamento di funzioni di cui al gruppo **a** abitative



I tessuti a prevalente funzione turistica

- Tessuti turistico-ricettivi a media densità:
 - “super-tessuto”, situato subito a ridosso dell’area a maggiore vocazione turistica, nel capoluogo;
 - è ammesso l’insediamento di funzioni di cui al gruppo **a** abitative
 - restano ferme le regole per la rimozione del vincolo alberghiero per le strutture ricettive b1 esistenti
 - negli interventi di nuova costruzione, di demolizione e ricostruzione di un edificio o negli interventi che comportano incremento di unità immobiliari, la dimensione media degli alloggi non potrà essere < a 60 mq di SL.



I tessuti a prevalente funzione turistica

- Tessuti turistico-ricettivi ad alta densità:
 - comprende l'area a maggiore vocazione turistica, più vicina al mare;
 - è ammesso il mantenimento delle quote esistenti di funzioni di cui al gruppo **a** abitative;
 - è ammesso l'insediamento di nuove quote di funzioni di cui al gruppo **a** abitative solo in fabbricati a prevalente funzione a1 residenziale;
 - in tal caso negli interventi di demolizione e ricostruzione di un edificio o negli interventi che comportano incremento di unità immobiliari, la dimensione media degli alloggi non potrà essere < a 60 mq di SL;
 - negli interventi di recupero di edifici esistenti, è ammesso il cambio d'uso da funzione **d1** (ex III e del PRG) a funzione **a1** o **a2**, ferma restando la sola verifica dei posti auto pertinentenziali;
 - restano ferme le regole per la rimozione del vincolo alberghiero per le strutture ricettive b1 esistenti



I tessuti a prevalente funzione turistica

- Tessuti turistico-ricettivi di rigenerazione urbana :
 - comprende prioritariamente la Città delle Colonie;
 - è ammesso il mantenimento delle quote esistenti di funzioni di cui al gruppo **a** abitative;
 - è ammesso l'insediamento di nuove quote di funzioni di cui al gruppo **a** abitative solo in fabbricati a prevalente funzione a1 residenziale;
 - In tal caso, negli interventi di demolizione e ricostruzione di un edificio o negli interventi che comportano incremento di unità immobiliari, la dimensione media degli alloggi non potrà essere < a 60 mq di SL.



I Tessuti specializzati

Si dividono in:

- Tessuti specializzati di servizio;
- Tessuti produttivi;
- Tessuti produttivi pianificati.

Le abitazioni e relativi servizi sono ammesse solo se presenti o connesse all'edificio produttivo o commerciale (abitazione custode), garantendo i requisiti di idoneità previsti dalla normativa di settore;

I Tessuti pianificati

Sono:

- Tessuti residenziali pianificati;
 - Tessuti turistico-ricettivi pianificati;
 - Tessuti produttivi pianificati.
-
- L'insediamento di nuove quote della funzione a1 residenziale è ammesso nei Tessuti residenziali pianificati. Nelle altre due tipologie, la funzione a1 è ammessa solo se già presente o connessa all'edificio produttivo o commerciale (abitazione custode);
 - Sono ammessi gli interventi previsti dai Piani Urbanistici Attuativi approvati (quindi con indici e parametri del PRG e REC previgenti!!!!), anche per gli interventi di regolarizzazione;

Centro Storico e Territorio Rurale

- E' ammesso l'insediamento di nuove quote della funzione a1 residenziale alle condizioni e con le modalità stabilite dal PUG
- Il sistema insediativo Storico e il Territorio Rurale saranno oggetto di trattazione specifica

**LA PROGETTAZIONE PER GLI EDIFICI RESIDENZIALI
NEL COMUNE DI CERVIA: NUOVA COSTRUZIONE E
INTERVENTI SULL'ESISTENTE IN BASE ALLE
PREVISIONI DEL PIANO URBANISTICO GENERALE
(PUG)**

**Nuova costruzione: modalità operative di progettazione per gli edifici
residenziali nei tessuti previsti dal PUG**

I tessuti urbani:

Nei tessuti urbani, l'edificazione avviene sulla base di **pochi parametri**, diversificati in base a tessuti e funzioni:

- distanze;
- altezza;
- Superficie permeabile;
- posti auto pertinenziali;
- dotazioni territoriali pubbliche;

I tessuti urbani:

Tutti gli interventi concorrono alla realizzazione del **progetto urbano** della Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico-Ambientale, tramite la realizzazione e cessione di **dotazioni territoriali**.

Negli interventi di:

- a) Nuova Costruzione su lotto libero, con esclusione di quelli derivanti da piani/progetti di urbanizzazione, purché siano già state realizzate e cedute le relative dotazioni territoriali;
- b) Ristrutturazione edilizia attuata mediante la Demolizione e Ricostruzione con incremento di carico urbanistico;
- c) Aumento delle superfici degli edifici;
- d) Cambio d'uso con o senza opere che determini aumento del carico urbanistico;

devono essere **reperate, realizzate e cedute gratuitamente** al Comune le dotazioni territoriali di cui alle tabelle seguenti

Tutti gli interventi che concorrono al reperimento delle dotazioni territoriali, attuati successivamente alla data di entrata in vigore del PUG, **concorrono cumulativamente** al raggiungimento delle soglie di monetizzazioni

I tessuti urbani:

In sintesi:

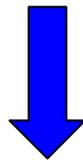
Al fine di favorire gli interventi sull'esistente, a partire dalla **ST esistente come risulta dall'ultimo precedente autorizzativo**, si procede al reperimento delle Dotazioni Territoriali ogni volta che:

- Si realizza una Nuova Costruzione su lotto libero ⇒ le DT devono essere calcolate sull'intera ST di progetto;
- Si attua un intervento di Demolizione e Ricostruzione con incremento di carico urbanistico ⇒ le DT devono essere calcolate limitatamente all'incremento di carico, quindi integralmente per l'intera superficie dell'edificio demolito e ricostruito con incremento di carico, computando la differenza;
- Si attua un intervento che comporta un Aumento delle superfici degli edifici rispetto alla ST esistente ⇒ le DT devono essere calcolate sull'intera ST di progetto in ampliamento;
- Si attua un intervento che comporta un Cambio d'uso con o senza opere che determini aumento del carico urbanistico ⇒ le DT devono essere calcolate integralmente per la superficie soggetta ad incremento di carico urbanistico conseguente al cambio d'uso computando la differenza;

I tessuti urbani:

Grazie alle analisi effettuate nel Quadro Conoscitivo e alla SQUEA, le dotazioni territoriali sono quantificate e/o corrisposte in modo differenziato nei diversi tessuti:

- ✓ Tessuti pianificati
- ✓ Centro storico
- ✓ Tessuti rurali
- ✓ Tessuti turistico-ricettivi di rigenerazione urbana (Città delle Colonie)
- ✓ Tessuti urbani



Coerentemente con la legge regionale,
**si incentivano gli interventi di accorpamento e
rigenerazione sull'esistente**

Superficie Totale:

Superficie Totale = Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio (Def. N. 16 DGR 922/2017)

Le modalità di calcolo sono esplicitate in apposita FAQ pubblicata nella sezione “Domande frequenti”

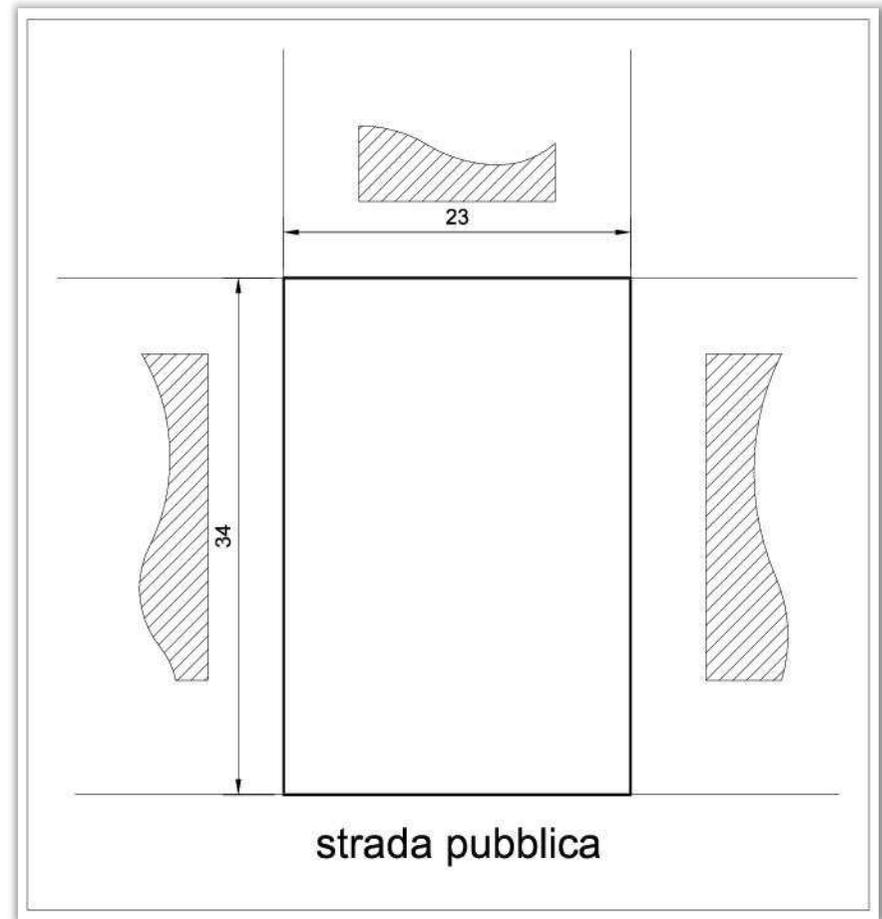
(<http://www.comunecervia.it/aree-tematiche/urbanistica/pug-approvazione/domande-frequenti.html>)

A titolo esemplificativo non esaustivo, si conteggiano in ST:

- Cavedi impiantistici
- Ascensore (x 1 sola volta)
- Balconi di qualsiasi profondità
- Coperture piane praticabili
- Copertura piane non praticabili se dotate di parapetto
- Scale esterne
- Vani tecnici
- Sottotetti con piano di calpestio con altezza misurata dall'intradosso dell'ultimo solaio alla sommità esterna del colmo della falda > 2,50 m e pendenza non compresa fra 30% e 35%

Nuova costruzione

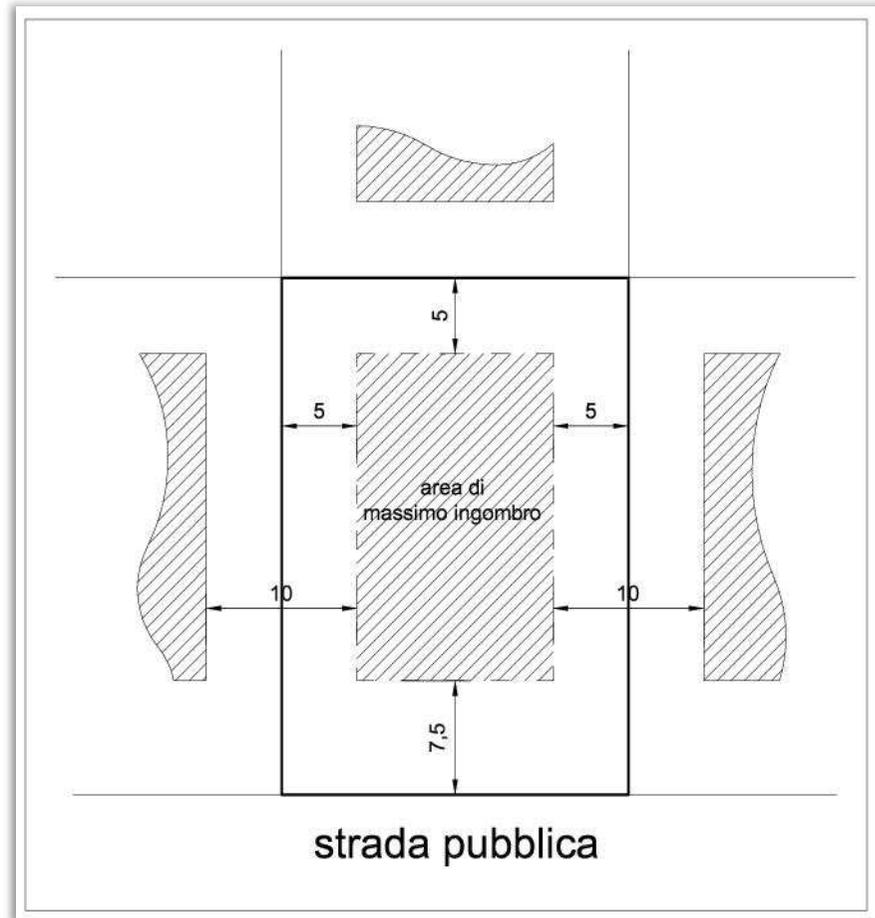
- Intervento di nuova costruzione di edificio residenziale su lotto libero in tessuto residenziale a media densità
- Lotto 23 m x 34 m = 782 mq



Nuova costruzione

Individuazione area di massimo ingombro entro la quale collocare la potenzialità edificatoria, tenendo conto di:

- Distanze dai confini di proprietà;
- Distanze da strade;
- Distanze fra pareti finestrate
- IVL
- Permeabilità



Nuova costruzione

Ipotesi 1.
Realizzazione di
Fabbricato
monofamiliare
di 99 mq di ST.

Su = 65 mq
Sa = 19 mq

Zona B5
Cat. A3

TABELLA CONTEGGIO ONERI URBANIZZAZIONE			
DENTRO IL T.U.			
TABELLA B	Mettere "x" minuscola	U1 (€/mq)	U2 (€/mq)
A) FUNZIONE RESIDENZIALE	x	72,25	93,50
B) Funzione turistico-ricettiva			
D) Funzione direzionale			
ART. 1.2.8	Mettere "x" minuscola in caso di riduzione		
Per le attività socio-assistenziali-sanitarie realizzate da privati (case di cura, ospedali, strutture di lunga degenza, ecc.), si applicano le precedenti Tabelle B e C riferite alla funzione direzionale con una riduzione dei valori unitari pari al 20%.		0%	0%
ART. 1.2.9	Mettere "x" minuscola in caso di riduzione		
Gli oneri da applicare alle funzioni svolte all'aperto sono calcolati nella misura del 2% rispetto ai valori unitari della funzione prevalente di cui alla precedente Tabella B. (riduzione del 98%)		0%	0%
TABELLA C	Mettere "x" minuscola		
NUOVA COSTRUZIONE (NC)	x	0,55	0,55
RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (RU)			
RISTRUTTURAZIONE SENZA AUMENTO DI CU			
RIDUZIONI ART. 1.4.1	Mettere "x" minuscola in caso di riduzione		
Lotti non edificati all'interno del T.U.	x	0%	0%
All'interno del territorio urbanizzato, U1 e U2 sono ridotti in misura non inferiore al 35 per cento, rispetto a quello previsto per le nuove costruzioni, per gli interventi di ristrutturazione urbanistica ed edilizia, addensamento o sostituzione urbana, e per interventi di recupero o riuso di immobili dismessi o in via di dismissione. SEMPRE 35			
Interventi di sostituzione urbana relativamente a tutte le categorie funzionali, per immobili situati all'interno del TU 35 + 5			
Interventi di ristrutturazione urbanistica ed edilizia, addensamento e per interventi di recupero o riuso di immobili dismessi o in via di dismissione relativa a fabbricati con funzione turistico-ricettiva b1, b4, b5 e b9 per quanto di competenza, all'interno del TU 35 + 10			

Nuova costruzione

Ipotesi 1.

Realizzazione di
Fabbricato
monofamiliare
di 99 mq di ST.

Su = 65 mq

Sa = 19 mq

Zona B5

Cat. A3

ALTRE RIDUZIONI	Mettere "x" minuscola in caso di riduzione		
1.4.2. FRAZIONI		0%	0%
1.4.3. <u>RSA</u>		0%	0%
1.4.4. <u>ERS</u>		0%	0%
1.4.7. Tettoie depositi attività produttive		0%	0%
1.4.8. 1 superamento barriere architettoniche: accessibilità		0%	0%
1.4.8. 2 efficienza energetica: raggiungimento minimo classe A		0%	0%
1.4.8. 3 sicurezza sismica non richiesta dalla normativa vigente - interventi di miglioramento		0%	0%
1.4.8. 4 sicurezza sismica non richiesta dalla normativa vigente - interventi di adeguamento		0%	0%
1.4.8. 5 In caso di attuazione contestuale dei miglioramenti di cui ai precedenti punti 1, 2 e 3		0%	0%
1.4.8. 6 In caso di attuazione contestuale dei miglioramenti di cui ai precedenti punti 1, 2 e 4	x	30%	30%
		30%	30%
	Max riduzioni 70%	30%	30%
	Valori Unitari	U1 (€/mq)	U2 (€/mq)
		27,82	36,00
	SU mq	U1 €	U2 €
	65,00	1.808,06 €	2.339,84 €
		U1 + U2	
		4.147,89 €	

Nuova costruzione

Ipotesi 1.

Realizzazione di Fabbricato monofamiliare di 99 mq di ST.

Su = 65 mq Sa= 19 mq

Zona B5 Cat. A3

CALCOLO DI QCC RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE									
SA	SU	SC	B	(i)	P (%)	RIDUZIONE ART. 5.3.12			QCC Costo Costruzione
Superficie Accessoria	Superficie Utile	Superficie Complessiva	Valore di $B=A*(1+M/100)$	Nella nuova costruzione non ci sono riduzioni	Percentuale P in relazione al costo di costruzione unitario maggiorato B	Interventi di ristrutturazione urbanistica ed edilizia, addensamento e per interventi di recupero o riuso di immobili dismessi o in via di dismissione relativa alle funzioni abitative, commerciali e direzionali all'interno del TU	Interventi di sostituzione urbana relativamente a tutte le categorie funzionali, per immobili situati all'interno del TU	Nuova costruzione su lotto libero nessuna riduzione art. 5.3.12	
mq	mq	mq	€/mq					x	
19,00	65,00	76,40	1400,00	100,00%	7		0		€ 7.487,20

Nuova costruzione

Ipotesi 2.

Realizzazione di fabbricato plurifamiliare di 555 mq di ST.

- $H = 9,30 \text{ m} \leq H \text{ max} = 9,30 \text{ m}$
- $SF = 560 \text{ mq}$
- $Sp = 200 \text{ mq} > 35\% SF (196 \text{ mq})$
- $|v| \geq 0,5$
- $N. \text{ alloggi} = 5$
- $Pr1 = 10 \text{ p.a. (interni o esterni)}$
- E' richiesta la realizzazione e cessione di Dotazioni Territoriali per 222 mq (pari a 40 mq/100 di ST di progetto) e la monetizzazione di 111 mq (pari a 20 mq/100 di ST di progetto).

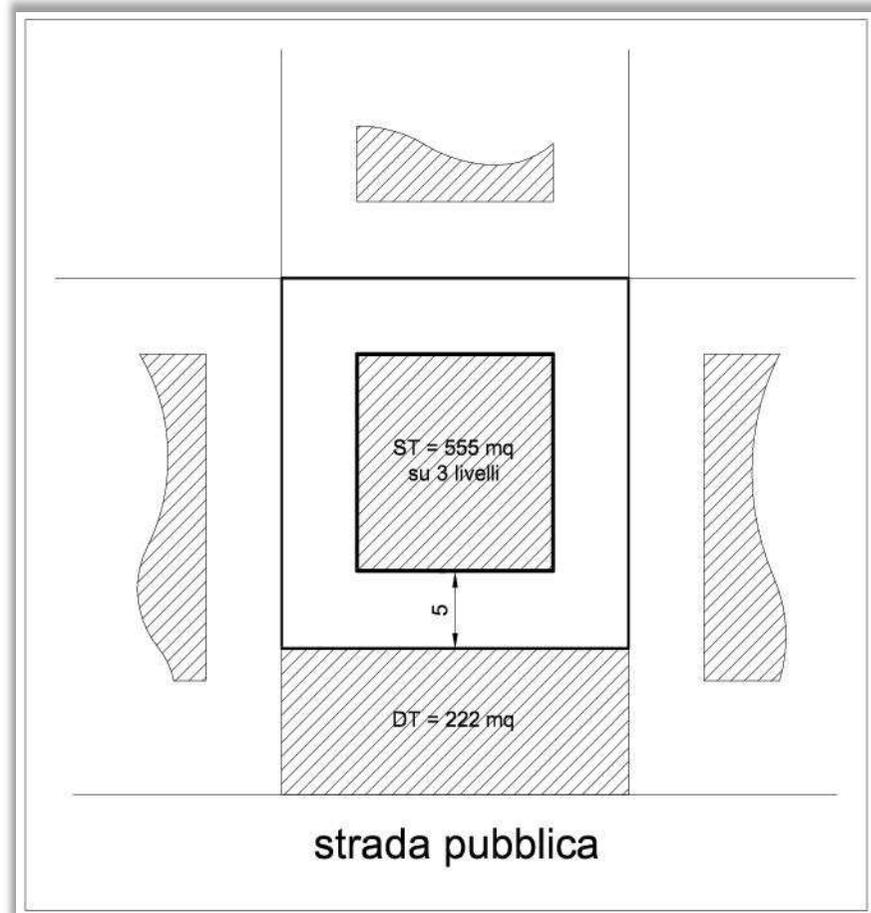
In Microzona 2 sono: 32.634€

- Ipotizzando $Su = 280 \text{ mq}$ $Sa = 190 \text{ mq}$ (Zona B5 – Cat. A3):

$U1 = 7.788,55 \text{ €}$

$U2 = 10.079,30 \text{ € (*)}$

$QCC = 40.542,60 \text{ €}$



(*) Tale importo sarà decurtato delle spese sostenute per la realizzazione delle Dotazioni Territoriali

Nuova costruzione

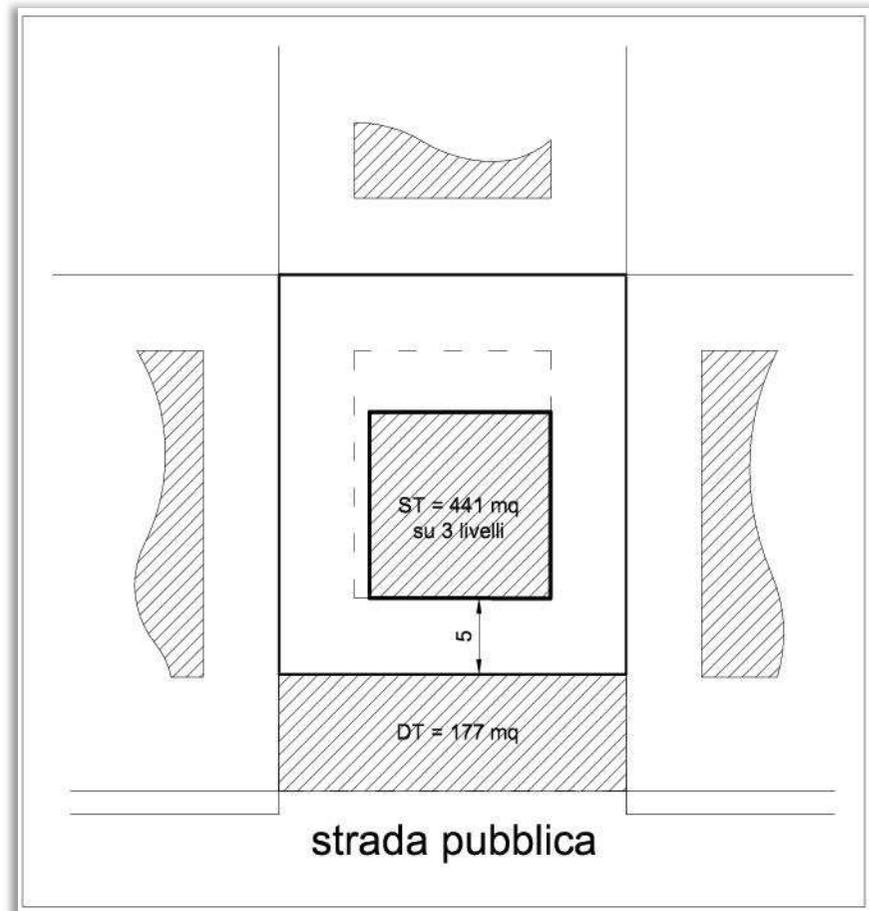
Ipotesi 3.

Realizzazione di fabbricato plurifamiliare di 441 mq di ST.

- $H = 9,30 \text{ m} \leq H \text{ max} = 9,30 \text{ m}$
- $SF = 605 \text{ mq}$
- $Sp = 250 \text{ mq} > 35\% SF (212 \text{ mq})$
- $|v| \geq 0,5$
- $N. \text{ alloggi} = 4$
- $Pr1 = 8 \text{ p.a. (interni o esterni)}$
- E' richiesta la realizzazione e cessione di Dotazioni Territoriali per 177 mq (pari a 40 mq/100 di ST di progetto) e la monetizzazione di 88,2 mq (pari a 20 mq/100 di ST di progetto).

In Microzona 2 sono: 25.930,8€

- Ipotizzando $Su = 314 \text{ mq}$ $Sa = 60 \text{ mq}$:
 $U1 = 8.734,30 \text{ €}$
 $U2 = 11.303,22 \text{ € (*)}$
 $QCC = 34.300 \text{ €}$



(*) Tale importo sarà decurtato delle spese sostenute per la realizzazione delle Dotazioni Territoriali

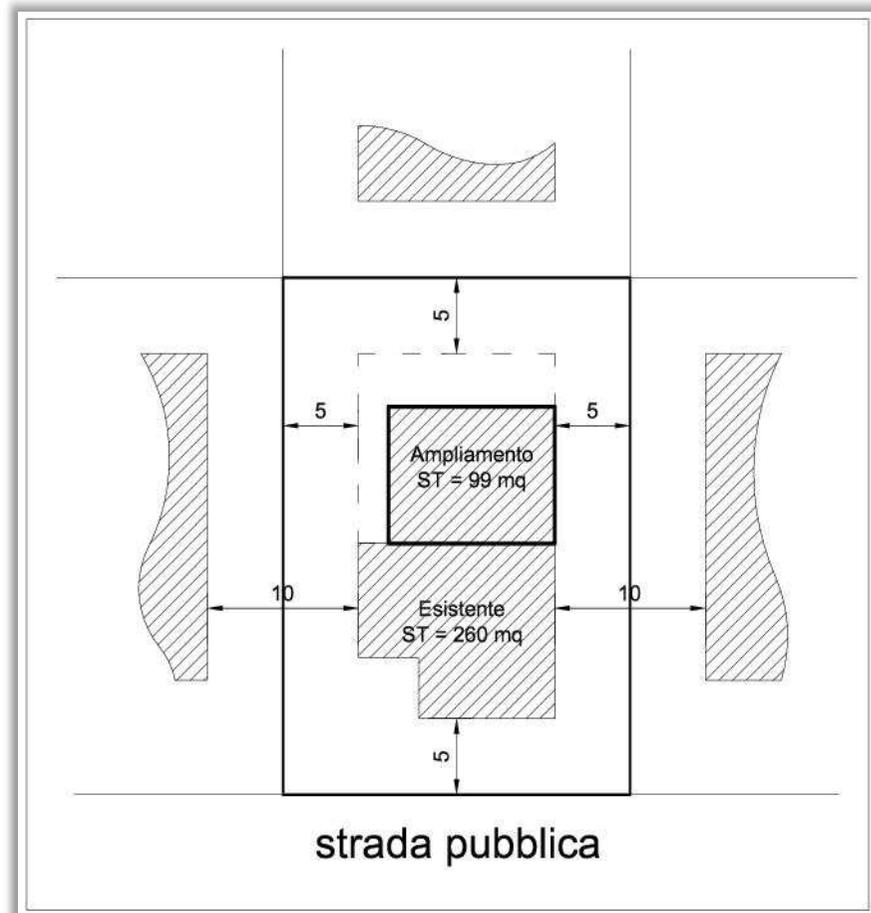
**LA PROGETTAZIONE PER GLI EDIFICI RESIDENZIALI
NEL COMUNE DI CERVIA: NUOVA COSTRUZIONE E
INTERVENTI SULL'ESISTENTE IN BASE ALLE
PREVISIONI DEL PIANO URBANISTICO GENERALE
(PUG)**

**Interventi sul patrimonio edilizio residenziale esistente: le peculiarità della
progettazione in relazione alle politiche del riuso**

Ampliamento

Ipotesi 1 : Intervento di ampliamento di edificio residenziale esistente in tessuto residenziale a media densità

- Poiché l'edificio esistente è posto a 5 m dalla strada, è preclusa la possibilità di realizzare e cedere le Dotazioni Territoriali richieste.
In questo caso quindi, l'ampliamento **non può superare** i 99 mq.
- $H = 3 \text{ m} \leq H \text{ max} = 9,30 \text{ m}$
- SF = 782 mq
- $S_p = 290 \text{ mq} > 35\% \text{ SF} (273 \text{ mq})$
- $l_v \geq 0,5$
- Ipotizzando invariato l'esistente e che l'ampliamento sia 1 nuovo alloggio indipendente, allora dovrà essere garantito $Pr_1 = 1 \text{ p.a.}$ (interni o esterni)
- E' richiesta la monetizzazione di 59,4 mq di Dotazioni Territoriali (pari a 60 mq/100 di ST di progetto).
In Microzona 2 sono: 17.463,60€
- Ipotizzando $S_u = 65 \text{ mq}$ $S_a = 19 \text{ mq}$:
 $U_1 = 1.175,24 \text{ €}$
 $U_2 = 1.520,89 \text{ €}$
 $QCC = 3.743,60 \text{ €}$



Ampliamento

Ipotesi 1.
Intervento di
ampliamento di 99 mq
di ST di
edificio residenziale
esistente in tessuto
residenziale a media
densità

Su = 65 mq
Sa = 19 mq

Zona B5
Cat. A3

TABELLA CONTEGGIO ONERI URBANIZZAZIONE			
DENTRO IL T.U.			
TABELLA B	Mettere "x"	U1 (€/mq)	U2 (€/mq)
A) FUNZIONE RESIDENZIALE	x	72,25	93,50
B) Funzione turistico-ricettiva			
D) Funzione direzionale			
ART. 1.2.8	Mettere "x" minuscola in caso di		
Per le attività socio-assistenziali-sanitarie realizzate da privati (case di cura, ospedali, strutture di lunga degenza, ecc.), si applicano le precedenti Tabelle B e C riferite alla funzione direzionale con una riduzione dei valori unitari pari al 20%.		0%	0%
ART. 1.2.9	Mettere "x" minuscola in caso di		
Gli oneri da applicare alle funzioni svolte all'aperto sono calcolati nella misura del 2% rispetto ai valori unitari della funzione prevalente di cui alla precedente Tabella B. (riduzione del 98%)		0%	0%
TABELLA C	Mettere "x"		
NUOVA COSTRUZIONE (NC)	x	0,55	0,55
RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (RU)			
RISTRUTTURAZIONE CON AUMENTO DI CU			
RISTRUTTURAZIONE SENZA AUMENTO DI CU			
RIDUZIONI ART. 1.4.1	Mettere "x" minuscola in caso di		
Lotti non edificati all'interno del T.U.			
All'interno del territorio urbanizzato, U1 e U2 sono ridotti in misura non inferiore al 35 per cento, rispetto a quello previsto per le nuove costruzioni, per gli interventi di ristrutturazione urbanistica ed edilizia, addensamento o sostituzione urbana, e per interventi di recupero o riuso di immobili dismessi o in via di dismissione. SEMPRE 35	x	35%	35%
Interventi di sostituzione urbana relativamente a tutte le categorie funzionali, per immobili situati all'interno del TU 35 + 5			
Interventi di ristrutturazione urbanistica ed edilizia, addensamento e per interventi di recupero o riuso di immobili dismessi o in via di dismissione relativa a fabbricati con funzione turistico-ricettiva b1, b4, b5 e b9 per quanto di competenza, all'interno del TU 35 + 10			

Ampliamento

Ipotesi 1.
Intervento di
ampliamento
di 99 mq di
Edificio
residenziale
esistente in
tessuto
residenziale a
Media densità

Su = 65 mq
Sa = 19 mq

Zona B5
Cat. A3

ALTRE RIDUZIONI	Mettere "x" minuscola in caso di		
1.4.2. FRAZIONI		0%	0%
1.4.3. <u>RSA</u>		0%	0%
1.4.4. <u>ERS</u>		0%	0%
1.4.7. Tettoie depositi attività produttive		0%	0%
1.4.8. 1 superamento barriere architettoniche: accessibilità		0%	0%
1.4.8. 2 efficienza energetica: raggiungimento minimo classe A		0%	0%
1.4.8. 3 sicurezza sismica non richiesta dalla normativa vigente - interventi di miglioramento		0%	0%
1.4.8. 4 sicurezza sismica non richiesta dalla normativa vigente - interventi di adeguamento		0%	0%
1.4.8. 5 In caso di attuazione contestuale dei miglioramenti di cui ai precedenti punti 1, 2 e 3		0%	0%
1.4.8. 6 In caso di attuazione contestuale dei miglioramenti di cui ai precedenti punti 1, 2 e 4	x	30%	30%
		30%	30%
	Max riduzioni 70%	30%	30%
	Valori Unitari	U1 (€/mq)	U2 (€/mq)
		18,08	23,40
	SU mq	U1 €	U2 €
	65,00	1.175,24 €	1.520,89 €
		U1 + U2	
		2.696,13 €	

Ampliamento

Ipotesi 1.

Intervento di ampliamento di 99 mq di ST di Edificio residenziale esistente in tessuto residenziale a media densità.

Su = 65 mq Sa= 19 mq

Zona B5 Cat. A3

		CALCOLO DI QCC RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE							
SA	SU	SC	B	(i)	P (%)	RIDUZIONE ART. 5.3.12			QCC Costo Costruzione
Superficie Accessoria	Superficie Utile	Superficie Complessiva	Valore di $B=A*(1+M/100)$	Nella nuova costruzione non ci sono riduzioni	Percentuale P in relazione al costo di costruzione unitario maggiorato B	Interventi di ristrutturazione urbanistica ed edilizia, addensamento e per interventi di recupero o riuso di immobili dismessi o in via di dismissione relativa alle funzioni abitative, commerciali e direzionali all'interno del TU	Interventi di sostituzione urbana relativamente a tutte le categorie funzionali, per immobili situati all'interno del TU	Nuova costruzione su lotto libero nessuna riduzione art 5.3.12	
mq	mq	mq	€/mq			x			
19,00	65,00	76,40	1400,00	100,00%	7		50		€ 3.743,60

Ampliamento

Ipotesi 2 : Intervento di ampliamento di edificio residenziale esistente in tessuto residenziale a media densità posto a 8,50 m dalla strada

- Ampliamento di 200 mq
- $H = 6,10 \text{ m} \leq H \text{ max} = 9,30 \text{ m}$
- $SF = 701,5 \text{ mq}$
- $S_p = 290 \text{ mq} > 35\% SF (245 \text{ mq})$
- $l_v \geq 0,5$
- 2 nuovi alloggi
- $Pr1 = 200\text{mq}/3,3\text{mq} = 2 \text{ p.a.}$ (interni o esterni)
- E' richiesta la realizzazione e cessione di Dotazioni Territoriali per 80 mq (pari a 40 mq/100 di ST di progetto) e la monetizzazione di 40 mq (pari a 20 mq/100 di ST di progetto).

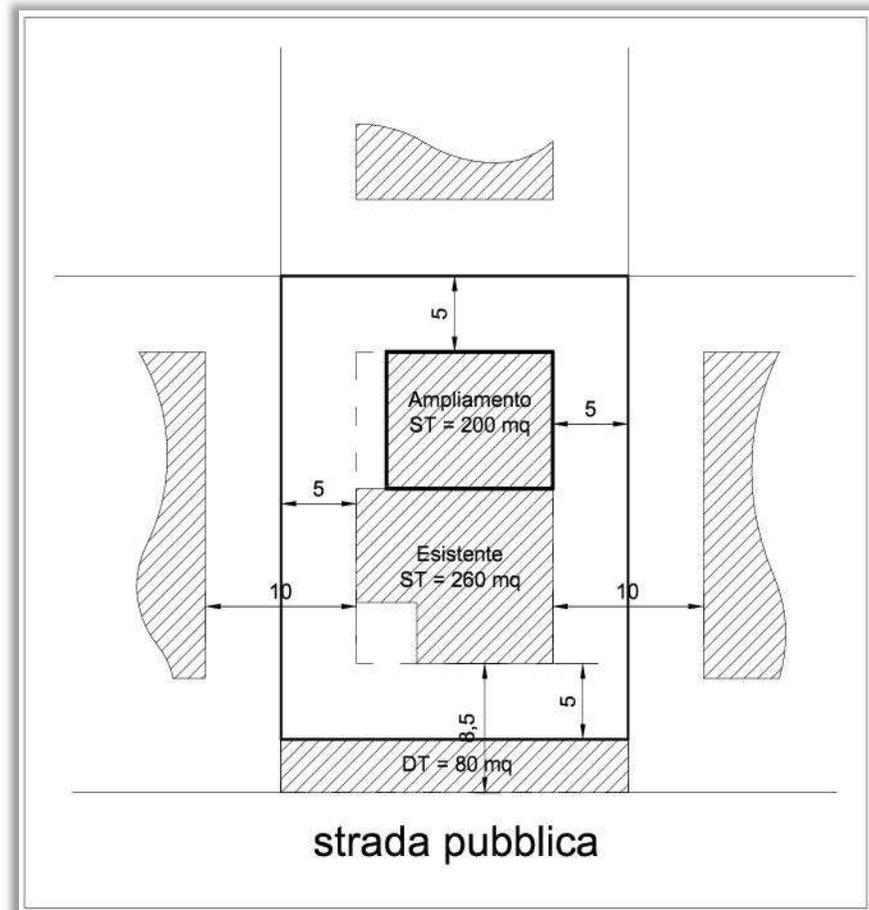
In Microzona 2 sono: 11.760€

- Ipotizzando $S_u = 120 \text{ mq}$ $S_a = 50 \text{ mq}$ (Zona B5 Cat. A3) :

$U1 = 2.169,67 \text{ €}$

$U2 = 2.807,81 \text{ €} (*)$

$QCC = 7.350 \text{ €}$



(*) Tale importo sarà decurtato delle spese sostenute per la realizzazione delle Dotazioni Territoriali

Demolizione e nuova costruzione

Ipotesi 1

Demolizione di fabbricato residenziale esistente di 260 mq di ST e nuova costruzione di fabbricato plurifamiliare di 561 mq di ST

- Ampliamento di 301mq
- $H = 9,30 \text{ m} \leq H \text{ max} = 9,30 \text{ m}$
- $SF = 662 \text{ mq}$
- $Sp = 240 \text{ mq} > 35\% SF (231 \text{ mq})$
- $|v| \geq 0,5$
- N. max alloggi = 6
- Pr1= 6 p.a. (interni o esterni)
- E' richiesta la realizzazione e cessione di Dotazioni Territoriali per 120,4 mq (pari a 40 mq/100 di ST di progetto) e la monetizzazione di 60,2 mq (pari a 20 mq/100 di ST di progetto).

In Microzona 2 sono: 17.698,80 €

- Ipotizzando $Su = 387 \text{ mq}$ $Sa = 90 \text{ mq}$

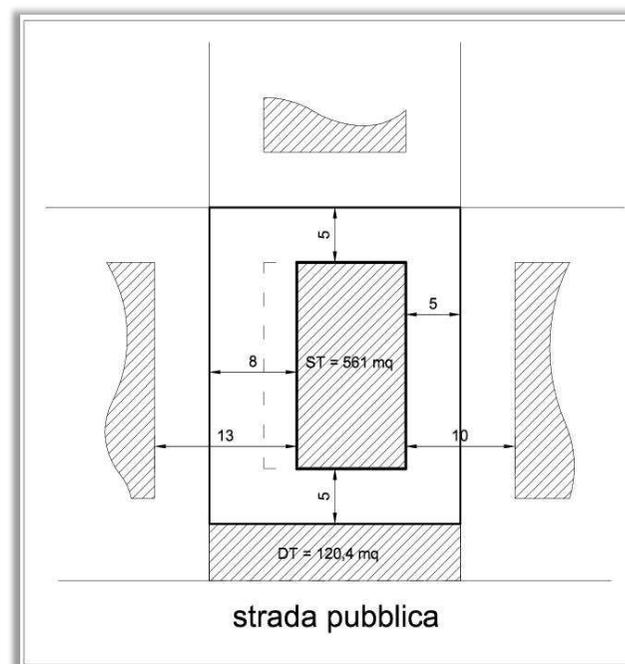
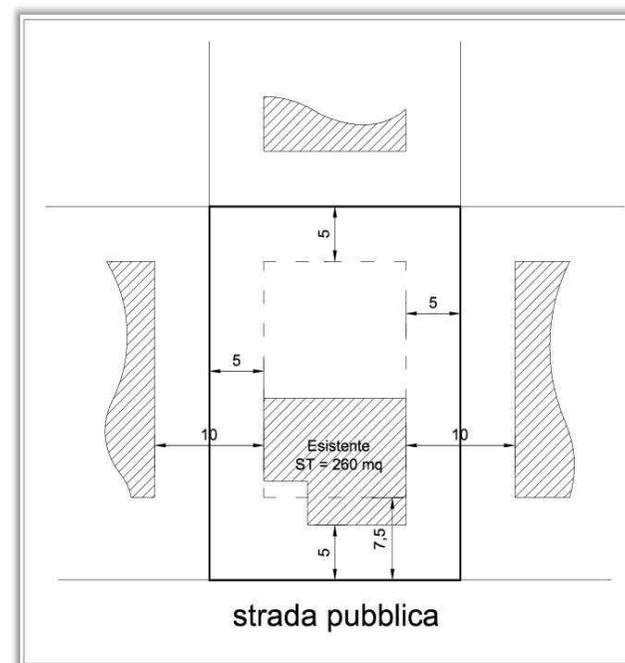
(Zona B5 Cat. A3) :

U1 = 6.458,93 €

U2 = 8.358,62 € (*)

QCC = 15.126,30 €

(*) Tale importo sarà decurtato delle spese sostenute per la realizzazione delle Dotazioni Territoriali



Demolizione e nuova costruzione

Ipotesi 1
 Demolizione di
 fabbricato residenziale
 esistente di 260 mq di
 ST e nuova
 costruzione di
 fabbricato plurifamiliare
 di 561 mq di ST

Su = 387 mq
 Sa = 90 mq

Zona B5
 Cat. A3

TABELLA CONTEGGIO ONERI URBANIZZAZIONE			
DENTRO IL T.U.			
TABELLA B	Mettere "x" minuscola	U1 (€/mq)	U2 (€/mq)
A) FUNZIONE RESIDENZIALE	x	72,25	93,50
B) Funzione turistico-ricettiva			
D) Funzione direzionale			
ART. 1.2.8	Mettere "x" minuscola in caso di riduzione		
Per le attività socio-assistenziali-sanitarie realizzate da privati (case di cura, ospedali, strutture di lunga degenza, ecc.), si applicano le precedenti Tabelle B e C riferite alla funzione direzionale con una riduzione dei valori unitari pari al 20%.		0%	0%
ART. 1.2.9	Mettere "x" minuscola in caso di riduzione		
Gli oneri da applicare alle funzioni svolte all'aperto sono calcolati nella misura del 2% rispetto ai valori unitari della funzione prevalente di cui alla precedente Tabella B. (riduzione del 98%)		0%	0%
TABELLA C	Mettere "x" minuscola		
NUOVA COSTRUZIONE (NC)	x	0,55	0,55
RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (RIU)			
RISTRUTTURAZIONE CON AUMENTO DI CU			
RISTRUTTURAZIONE SENZA AUMENTO DI CU			
RIDUZIONI ART. 1.4.1	Mettere "x" minuscola in caso di riduzione		
Lotti non edificati all'interno del T.U.			
All'interno del territorio urbanizzato, U1 e U2 sono ridotti in misura non inferiore al 35 per cento, rispetto a quello previsto per le nuove costruzioni, per gli interventi di ristrutturazione urbanistica ed edilizia, addensamento o sostituzione urbana, e per interventi di recupero o riuso di immobili dismessi o in via di dismissione. SEMPRE 35		40%	40%
Interventi di sostituzione urbana relativamente a tutte le categorie funzionali, per immobili situati all'interno del TU 35 + 5	x		
Interventi di ristrutturazione urbanistica ed edilizia, addensamento e per interventi di recupero o riuso di immobili dismessi o in via di dismissione relativa a fabbricati con funzione turistico-ricettiva b1, b4, b5 e b9 per quanto di competenza, all'interno del TU 35 + 10			

Demolizione e nuova costruzione

Ipotesi 1
 Demolizione di
 fabbricato
 residenziale
 esistente di
 260 mq di
 ST e nuova
 costruzione di
 fabbricato
 plurifamiliare
 di 561 mq di ST

Su = 387 mq
 Sa = 90 mq

Zona B5
 Cat. A3

AL TRE RIDUZIONI	Mettere "x" minuscola in caso di riduzione		
1.4.2. FRAZIONI		0%	0%
1.4.3. <u>RSA</u>		0%	0%
1.4.4. <u>ERS</u>		0%	0%
1.4.7. Tettoie depositi attività produttive		0%	0%
1.4.8. 1 superamento barriere architettoniche: accessibilità		0%	0%
1.4.8. 2 efficienza energetica: raggiungimento minimo classe A		0%	0%
1.4.8. 3 sicurezza sismica non richiesta dalla normativa vigente - interventi di miglioramento		0%	0%
1.4.8. 4 sicurezza sismica non richiesta dalla normativa vigente - interventi di adeguamento		0%	0%
1.4.8. 5 In caso di attuazione contestuale dei miglioramenti di cui ai precedenti punti 1, 2 e 3		0%	0%
1.4.8. 6 In caso di attuazione contestuale dei miglioramenti di cui ai precedenti punti 1, 2 e 4	x	30%	30%
		30%	30%
	Max riduzioni 70%	30%	30%
	Valori Unitari	U1 (€/mq)	U2 (€/mq)
		16,69	21,60
	SU mq	U1 €	U2 €
	387,00	6.458,93 €	8.358,62 €
		U1 + U2	
		14.817,55 €	

Demolizione e nuova costruzione

Ipotesi 1: Demolizione di fabbricato residenziale esistente di 260 mq di ST e nuova costruzione di fabbricato plurifamiliare di 561 mq di ST

Su = 387 mq Sa= 90 mq

Zona B5 Cat. A3

CATEGORIE CATASTALI		
A/2	CIVILE ABITAZIONE	VALORE "A" 2100 B2 2100 B4 2100 B5 2100 D1 1400 D2 1400 D3 876 R1 742 E2
A/3	ABITAZIONI ECONOMICHE	VALORE "A" 2100 B2 1750 B4 1400 B5 1400 D1 1050 D2 1050 D3 656 R1 656 E2
A/1	ABITAZIONI SIGNORILI	VALORE "A" 3010 B2 2373 B4 2113 B5 2100 D1 1736 D2 1720 D3 1050 R1 1050 E2
A/11	ABITAZIONI TIPICHE DEI LUOGHI	VALORE "A" 2100 B2 2100 B4 1400 B5 1400 D1 1099 D2 1088 D3 779 R1 661 E2
A/7 e A/8	VILLE E VILLINI	VALORE "A" 2100 B2 2100 B4 2100 B5 2100 D1 1400 D2 1400 D3 876 R1 742 E2

SCHEDA A				
Calcolo QCC per interventi di nuova costruzione e per interventi di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione. Categoria funzionale: residenza				
TABELLA 1 - INCREMENTO PER SUPERFICIE UTILE ABITABILE - i1				
n° ALLOGGI	Superficie utile SU (mq)	Rapporto rispetto al totale di SU	% di incremento	% incremento per classi di superficie
(2)	(3)	(4)=(3)/SU	(5)	(6)=(4)*(5)
1	65,00	0,17	0	0,00
1	55,00	0,14	0	0,00
1	60,00	0,16	0	0,00
1	45,00	0,12	0	0,00
1	80,00	0,21	0	0,00
1	82,00	0,21	0	0,00
1		0,00	0	0,00
1		0,00	0	0,00
1		0,00	0	0,00
1		0,00	0	0,00
				i1=% incremento
	387,00			0
TABELLA 2 - INCREMENTO PER SERVIZI ED ACCESSORI - i2				
Tot. SA	Tot. SU	R=(SA:SU)*100=...%		i2=% incremento
90,00	387,00	23,26		0
TABELLA 3 - CALCOLO INCREMENTO I E MAGGIORAZIONE M				
			Classe edificio (art.8 - DM 801 del 10/05/77)	Maggiorazione M % (art.8 - DM 801 del 10/05/77)
M	i1+i2=i	0,00	FALSO	0
A	Moltiplicare il valore di A in base alla categoria catastale e alla zona OMI e inserir			1400,00
B	COSTO DI COSTRUZIONE MAGGIORATO		B=A*(1+M/100)	1400,00

Demolizione e nuova costruzione

Ipotesi 1: Demolizione di fabbricato residenziale esistente di 260 mq di ST e nuova costruzione di fabbricato plurifamiliare di 561 mq di ST
 Su = 387 mq Sa= 90 mq Zona B5 Cat. A3

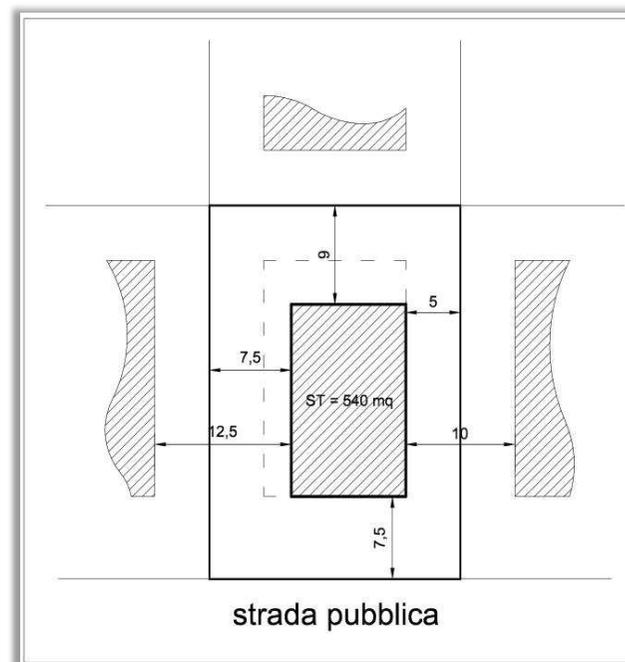
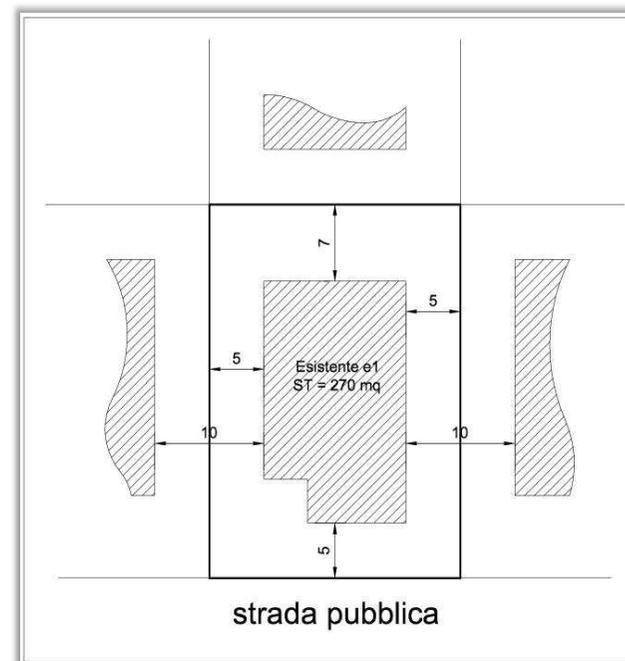
		CALCOLO DI QCC RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE							
SA	SU	SC	B	(i)	P (%)	RIDUZIONE ART. 5.3.12			QCC Costo Costruzione
Superficie Accessoria mq	Superficie Utile mq	Superficie Complessiva mq	Valore di B=A*(1+M/100) €/mq	Nella nuova costruzione non ci sono riduzioni	Percentuale P in relazione al costo di costruzione unitario maggiorato B	Interventi di ristrutturazione urbanistica ed edilizia, addensamento e per interventi di recupero o riuso di immobili dismessi o in via di dismissione relativa alle funzioni abitative, commerciali e direzionali all'interno del TU	Interventi di sostituzione urbana relativamente a tutte le categorie funzionali, per immobili situati all'interno del TU	Nuova costruzione su lotto libero nessuna riduzione art. 5.3.12	
90,00	387,00	441,00	1400,00	100,00%	7		x		€ 15.126,30

Demolizione e nuova costruzione

Ipotesi 2

Demolizione di fabbricato con destinazione e1 (esercizi di vicinato) esistente di 270 mq di ST e nuova costruzione di fabbricato plurifamiliare di 540 mq di ST

- $H = 9,30 \text{ m} \leq H \text{ max} = 9,30 \text{ m}$
 - $SF = 782 \text{ mq}$
 - $Sp = 350 \text{ mq} > 35\% SF (273,7 \text{ mq})$
 - $|v| \geq 0,5$
 - N. max alloggi = 6
 - $Pr1 = 6 \text{ p.a.}$ (interni o esterni)
 - Dotazioni territoriali virtualmente conseguite per funzione e1: $P2+Ad = 216 \text{ mq}$; $V = 54 \text{ mq}$
 - Dotazioni territoriali richieste per funzione a1: $P2+Ad = 216 \text{ mq}$; $V = 108 \text{ mq}$
 - Pertanto non è richiesta la realizzazione e cessione di Dotazioni Territoriali , ma è necessaria la monetizzazione di 54 mq (pari a $V = 108 - 54 \text{ mq}$).
- In Microzona 2 sono: 15.876 €
- Ipotizzando $Su = 390 \text{ mq}$ $Sa = 70 \text{ mq}$
(Zona B5 Cat. A3) :
 $U1 = 6.509,00 \text{ €}$
 $U2 = 8.423,42 \text{ €}$
 $QCC = 14.817,60 \text{ €}$

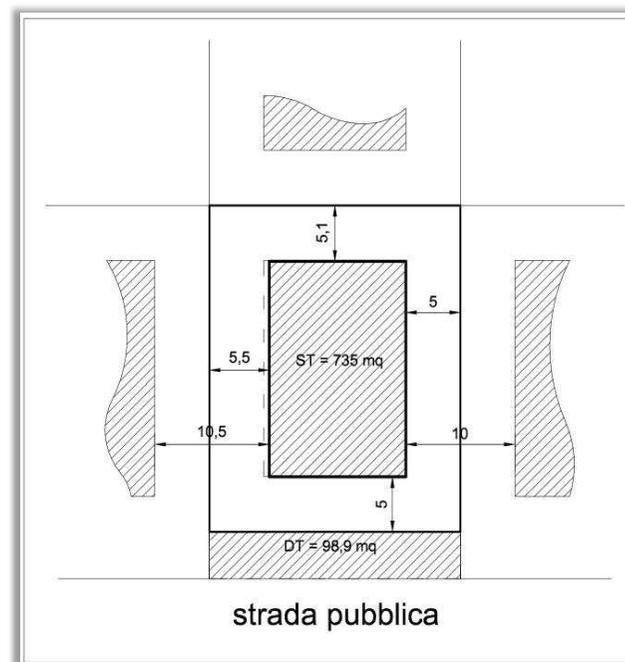
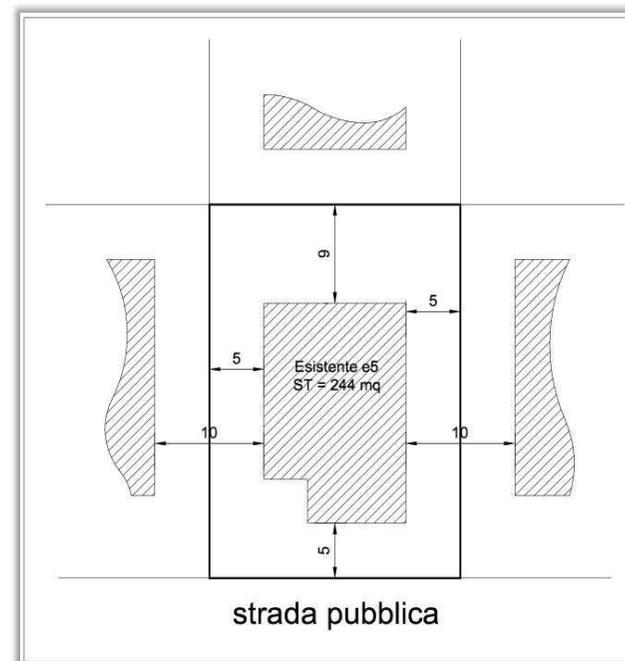


Demolizione e nuova costruzione

Ipotesi 3

Demolizione di fabbricato con destinazione e5 (pubblici esercizi) esistente di 244 mq di ST e nuova costruzione di fabbricato plurifamiliare di 735 mq di ST

- $H = 9,30 \text{ m} \leq H \text{ max} = 9,30 \text{ m}$
 - $SF = 683 \text{ mq}$
 - $Sp = 300 \text{ mq} > 35\% SF (239 \text{ mq})$
 - $|v| \geq 0,5$
 - $N. \text{ max alloggi} = 8$
 - $Pr1 = 8 \text{ p.a. (interni o esterni)}$
 - Dotazioni territoriali virtualmente conseguite per funzione e1: $P2+Ad = 195,2 \text{ mq}$; $V = 48,8 \text{ mq}$
 - Dotazioni territoriali richieste per funzione a1: $P2+Ad = 294 \text{ mq}$; $V = 147 \text{ mq}$
 - Pertanto è richiesta la realizzazione e cessione di Dotazioni Territoriali per 98,8 mq (pari a $294-195,2$) e la monetizzazione di 98,2 mq (pari a $147-48,8$).
In Microzona 2 sono: 28.870,8 €
 - Ipotizzando $Su = 520 \text{ mq}$ $Sa = 105 \text{ mq}$
(Zona B5 Cat. A3) :
 $U1 = 8.678,67 \text{ €}$
 $U2 = 11.231,22 \text{ € (*)}$
 $QCC = 19.996,90 \text{ €}$
- (*) Tale importo sarà decurtato delle spese sostenute per la realizzazione delle Dotazioni Territoriali



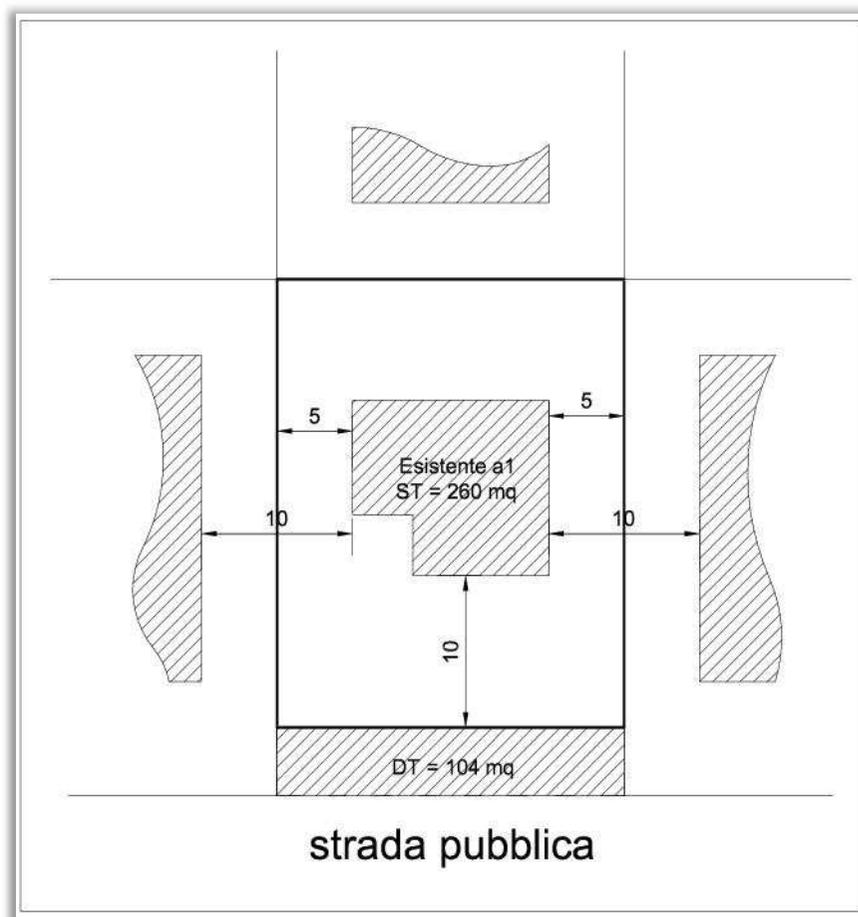
Cambio d'uso con aumento di CU

Ipotesi 1: Cambio d'uso senza opere di fabbricato residenziale esistente di 260 mq di ST, in sede di attività culturale (funzione d3)

- SF di partenza = 782 mq
- ST insediata = 260 mq
- Dotazioni territoriali virtualmente conseguite per funzione a1: P2+Ad = 104 mq ; V = 52 mq
- Dotazioni territoriali richieste per funzione d3: P2+Ad = 208 mq ; V = 52 mq

Pertanto è richiesta la realizzazione e cessione di Dotazioni Territoriali per 104 mq (pari a 208-104). Non è richiesta la monetizzazione del Verde (52-52)

- SF di arrivo = 678 mq
- Ipotizzando Su = 196 mq Sa= 25 mq:
U1 = 0
U2 = 0
QCC = 8.671,05 €



Cambio d'uso con aumento di CU

Ipotesi 1: Cambio d'uso senza opere di fabbricato residenziale esistente di 260 mq di ST, in sede di attività culturale (funzione d3)

- U1-U2

“Deve essere corrisposta la differenza tra gli oneri di urbanizzazione, previsti nelle nuove costruzioni, per la nuova destinazione dell'immobile e quelli relativi alla destinazione d'uso vigente al momento della presentazione del titolo edilizio, moltiplicati per la superficie interessata dal mutamento della destinazione d'uso” (art. 1.3.4 DAL 186/2018)

Per funzione d3: U1 = 7.788,55 € U2 = 10.079,30 €

Per funzione a1: U1 = 7.788,55 € U2 = 10.079,30 €

Quindi : non sono dovuti U1 e U2

- QCC

*“ [...] in caso di **mutamento di destinazione d'uso, senza opere** [...] il valore A è calcolato utilizzando le Schede A e C dei punti 5.4.1. e 5.5.3. come differenza tra la Media dei valori OMI della destinazione di progetto e quella della destinazione vigente all'atto della presentazione del titolo edilizio: $A = (\text{Media Valori OMI di zona con destinazione d'uso e tipologia edilizia di progetto} - \text{Media Valori OMI di zona con destinazione d'uso e tipologia edilizia vigenti}) \times 0,475$ ” (art. 5.3.5 DAL 186/2018)*

Quindi: A = 410,95 €/mq

Cambio d'uso con aumento di CU

Ipotesi 1: Cambio d'uso senza opere di fabbricato residenziale esistente di 260 mq di ST, in sede di attività culturale (funzione d3)

SCHEDA C Calcolo QCC per interventi di nuova costruzione e per interventi di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione. Categoria funzionale: commerciali, turistico ricettive, direzionali o fornitrici di servizi, di carattere non artigianale								
SA	SU	SC	A	% RIDUZIONE ART. 5.5.2	RIDUZIONE ART. 5.3.12			
Superficie Accessoria	Superficie Utile	Superficie Complessiva	Selezionare un valore di A	Il Comune conferma la percentuale del 10% fissata dalla DAL n. 186/2018 per attività commerciali, turistico-ricettive, direzionali o fornitrici di servizi, di carattere non artigianale	Interventi di ristrutturazione urbanistica ed edilizia, addensamento e per interventi di recupero o riuso di immobili dismessi o in via di dismissione relativa alle funzioni abitative, commerciali e direzionali all'interno del TU	Interventi di sostituzione urbana relativamente a tutte le categorie funzionali, per immobili situati all'interno del TU	Nuova costruzione su lotto libero nessuna riduzione art. 5.3.12	QCC Costo Costruzione
mq	mq	mq	€/mq	%				
25,00	196,00	211,00	410,95	10%		0		€ 8.671,05

Cosa verificare?

	INTERVENTI SU PATRIMONIO ESISTENTE								AMPLIAMENTO	NUOVA COSTRUZIONE	
	MANUTENZIONE STRAORDINARIA (SOLO FRAZIONAMENTI)	CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO SENZA OPERE	RISTRUTTURAZIONE CON MANTENIMENTO DELL'EDIFICIO			RISTRUTTURAZIONE CON DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE DEL MEDESIMO VOLUME				N.C. PREVIA DEMOLIZIONE DI EDIFICIO ESISTENTE	N.C. SU LOTTO LIBERO
			SENZA CAMBIO D'USO E SENZA AUMENTO DELLE UNITA' IMMOBILIARI	SENZA CAMBIO D'USO CON AUMENTO DELLE UNITA' IMMOBILIARI	CON CAMBIO D'USO E CON AUMENTO DELLE UNITA' IMMOBILIARI	SENZA CAMBIO D'USO E SENZA AUMENTO DELLE UNITA' IMMOBILIARI	SENZA CAMBIO D'USO CON AUMENTO DELLE UNITA' IMMOBILIARI	CON CAMBIO D'USO E CON AUMENTO DELLE UNITA' IMMOBILIARI			
REPERIMENTO DOTAZIONI TERRITORIALI	NO	SI' SOLO PER INCREMENTO DI CU	SI' SOLO PER ST IN AUMENTO RISPETTO LEGITTIMATO AL 15.06.2017	SI' SOLO PER ST IN AUMENTO RISPETTO LEGITTIMATO AL 15.06.2017	SI' SOLO PER INCREMENTO DI CU O PER ST IN AUMENTO RISPETTO LEGITTIMATO AL 15.06.2017	SI' SOLO PER ST IN AUMENTO RISPETTO LEGITTIMATO AL 15.06.2017	SI' SOLO PER ST IN AUMENTO RISPETTO LEGITTIMATO AL 15.06.2017	SI' SOLO PER INCREMENTO DI CU O PER ST IN AUMENTO RISPETTO LEGITTIMATO AL 15.06.2017	SI'	SI' SOLO PER INCREMENTO DI CU O PER ST IN AUMENTO RISPETTO LEGITTIMATO AL 15.06.2017	SI'
DISTANZE DAI CONFINI	NO	NO	NO	NO	NO	SI'	SI'	SI'	SI'	SI' (*)	SI'
DISTANZE DALLE STRADE	NO	NO	NO	NO	NO	SI'	SI'	SI'	SI'	SI' (*)	SI'
DISTANZE FRA PARETI FINESTRATE	NO	NO	SI' SE MODIFICATE LE PARETI FINESTRATE	SI' SE MODIFICATE LE PARETI FINESTRATE	SI' SE MODIFICATE LE PARETI FINESTRATE	SI'	SI'	SI'	SI'	SI' (*)	SI'
INDICE DI VISUALE LIBERA	NO	NO	NO	NO	NO	SI'	SI'	SI'	SI'	SI' (*)	SI'
PARCHEGGI PERTINENZIALI	SI'	SI'	SI' SOLO PER ST IN AUMENTO RISPETTO LEGITTIMATO AL 15.06.2017	SI'	SI'	SI'	SI'	SI'	SI'	SI'	SI'
SUPERFICIE LOTTO MINIMO (ART. 8.5)	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI'
SUPERFICIE PERMEABILE	NO	NO	NO	NO	NO	SI'	SI'	SI'	SI'	SI'	SI'
VOLUME TOTALE	NO	NO	NO	NO	NO	SI'	SI'	SI'	NO	NO	NO
NUMERO DEI PIANI FUORITERRA	NO	NO	NO	NO	NO	SI'	SI'	SI'	SI'	SI'	SI'
ALTEZZA DELL'EDIFICIO	NO	NO	NO	NO	NO	SI'	SI'	SI'	SI'	SI'	SI'
DIMENSIONE MEDIA ALLOGGIO	SI'	NO	NO	SI'	SI'	SI'	SI'	SI'	SI' SOLO PER REALIZZAZIONE DI NUOVE UNITA' ABITATIVE	SI'	SI'

(*) Resta ferma la possibilità di avvalersi in interventi di cui all'art. 10 della LR 24/2014.

NB. Il progetto dovrà comunque indicare anche i seguenti parametri: Superficie Fondiaria; Superficie Totale; Superficie Utile; Superficie Accessoria, calcolate ai sensi della DGR 922/2017.

**LA PROGETTAZIONE PER GLI EDIFICI RESIDENZIALI
NEL COMUNE DI CERVIA: NUOVA COSTRUZIONE E
INTERVENTI SULL'ESISTENTE IN BASE ALLE
PREVISIONI DEL PIANO URBANISTICO GENERALE
(PUG)**

**Nuova costruzione: modalità operative di progettazione per gli edifici
residenziali nei tessuti previsti dal PUG**

Le Dotazioni Territoriali

- Cosa sono?
- Principali caratteristiche, localizzazione e configurazione
- Caratteristiche costruttive
- Procedura di attuazione e adempimenti previsti dalla normativa vigente

Le Dotazioni Territoriali

Le Dotazioni Territoriali sono
Opere di Urbanizzazione Secondaria

La realizzazione delle stesse comporta lo scomputo della relativa quota del Contributo di Costruzione

Trattandosi di opere pubbliche, devono necessariamente sottostare alle disposizioni del vigente Codice dei Contratti Pubblici (D.Lgs. 50/2016)

Le Dotazioni Territoriali

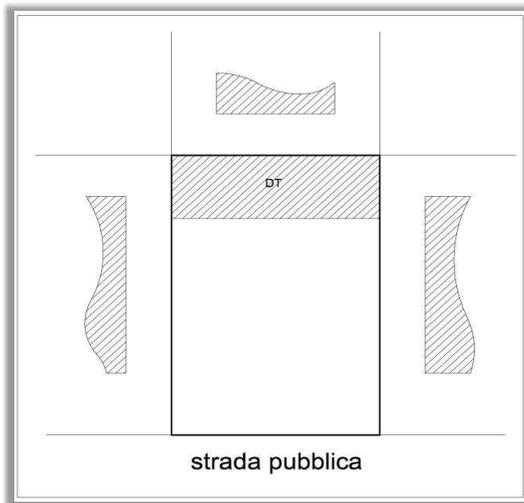
Le aree da realizzare e cedere con attrezzamento a Parcheggio devono:

- Essere **accessibili** da strada o parcheggio pubblici;
- Essere **conformi** al Codice della Strada;
- Essere **distinte** da quelle destinate a posti auto pertinenziali (di proprietà privata);
- Gli interventi edilizi devono rispettare una distanza di almeno 5,00 m dalle aree previste in cessione.
- Essere comunque **compatta e fruibile**.
- La configurazione dell'area da realizzare e cedere deve essere studiata in relazione alla **ubicazione** dell'area di intervento e alla **pericolosità** della strada pubblica in adiacenza.

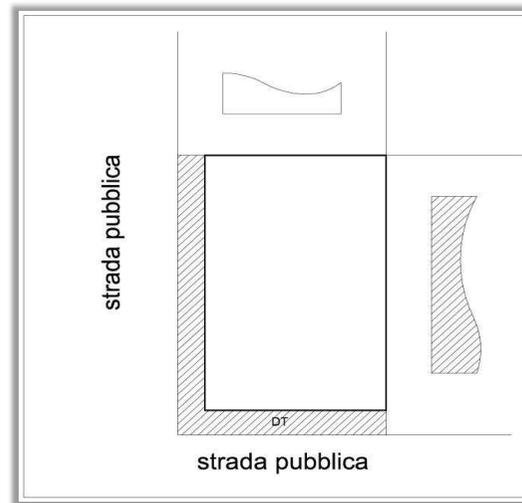
Le Dotazioni Territoriali

- La configurazione dell'area da realizzare e cedere deve essere **compatta e fruibile**

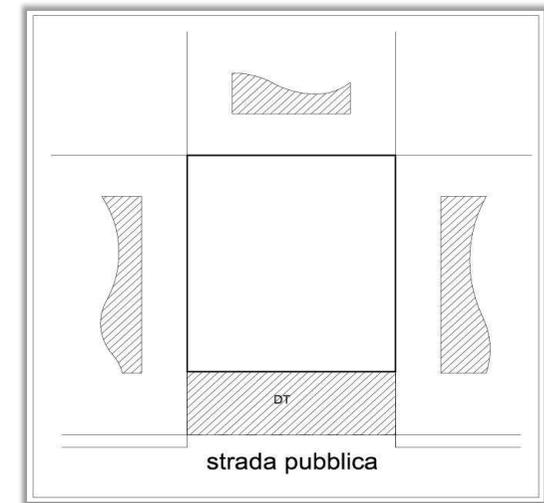
NO



NO

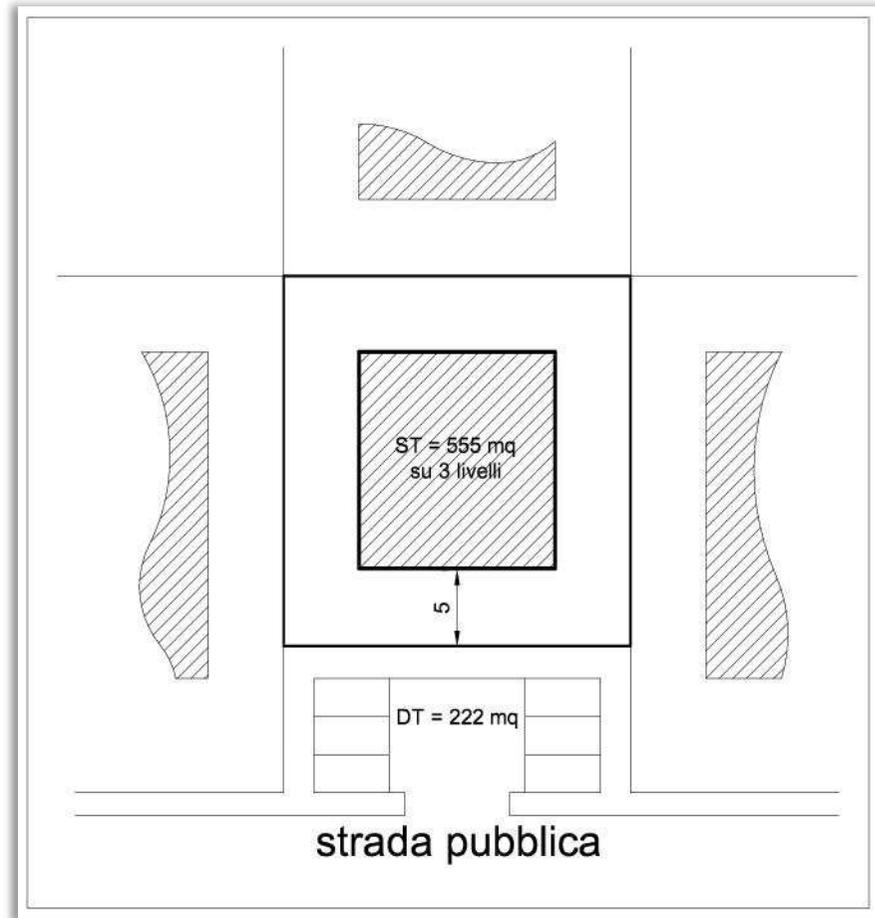


SI



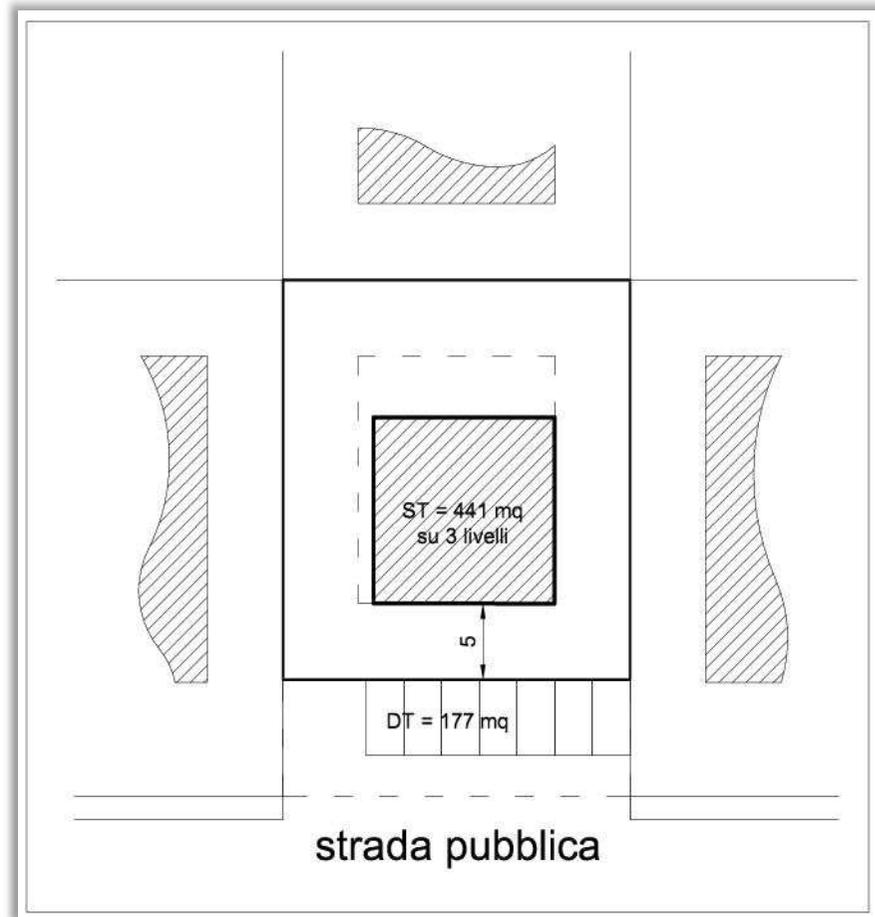
Le Dotazioni Territoriali

La configurazione dell'area da realizzare e cedere deve essere studiata in relazione alla **ubicazione** dell'area di intervento e alla **pericolosità** della strada pubblica in adiacenza.



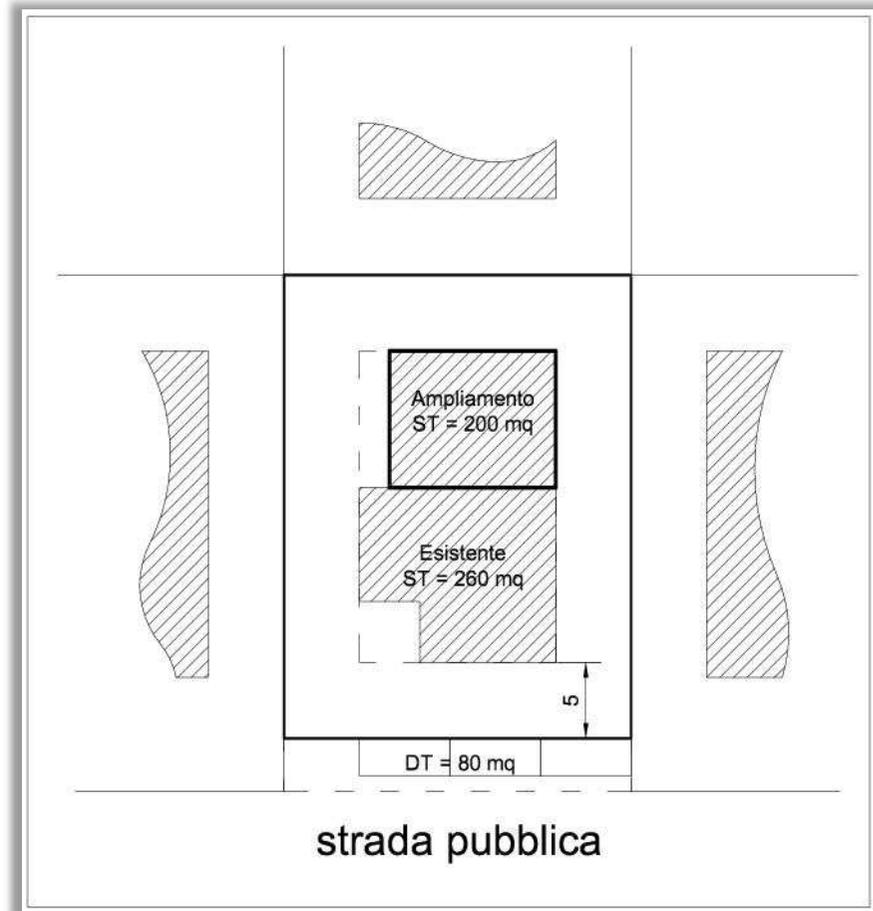
Le Dotazioni Territoriali

La configurazione dell'area da realizzare e cedere deve essere studiata in relazione alla **ubicazione** dell'area di intervento e alla **pericolosità** della strada pubblica in adiacenza.



Le Dotazioni Territoriali

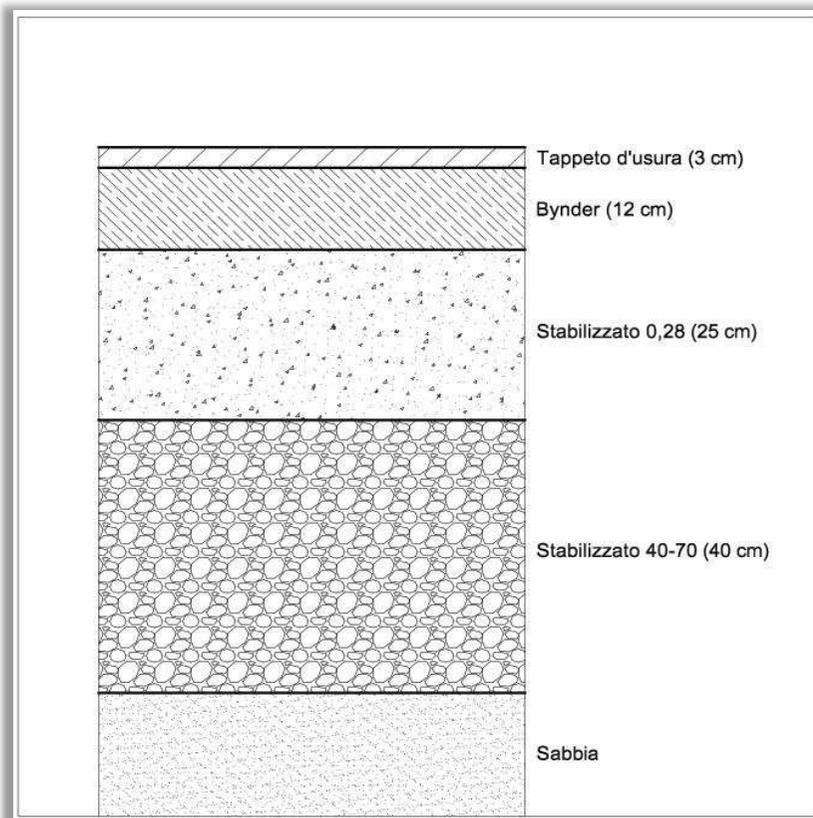
La configurazione dell'area da realizzare e cedere deve essere studiata in relazione alla **ubicazione** dell'area di intervento e alla **pericolosità** della strada pubblica in adiacenza.



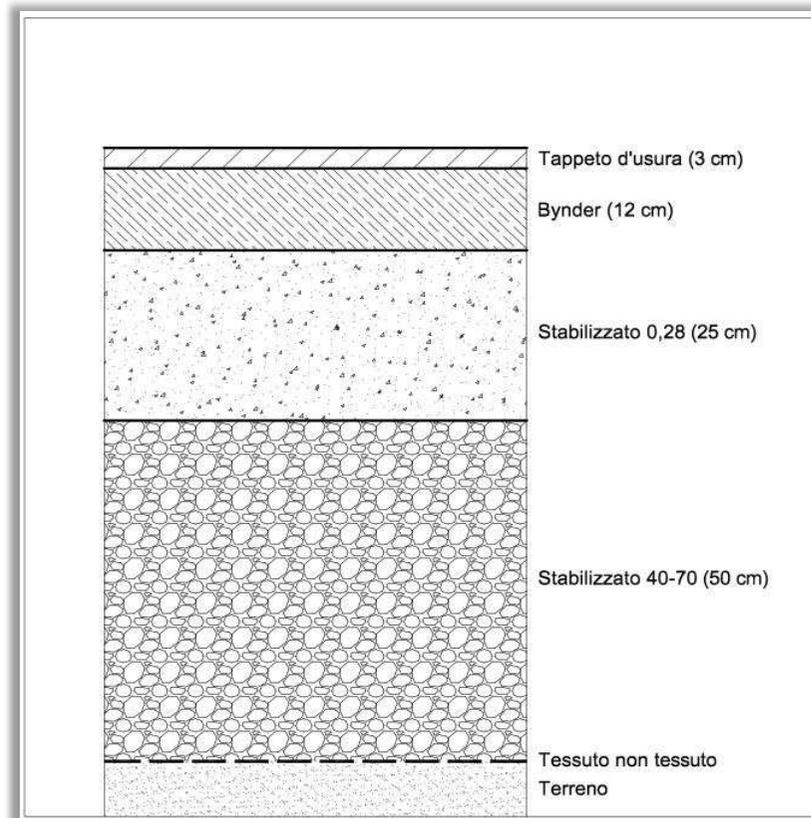
Le Dotazioni Territoriali

Caratteristiche costruttive:

Capoluogo



Forese



NB. Eventuali variazioni degli spessori sopra indicati potranno essere valutate in funzione delle tipologie di materiale dei riempimenti

Le Dotazioni Territoriali

Per le aree destinate alla sosta dei veicoli il materiale dello strato di usura può essere:

- conglomerato bituminoso modificato
- materiale lapideo
- masselli autobloccanti in calcestruzzo

Se l'area destinata alla sosta dei veicoli deve garantire una elevata permeabilità del terreno o se si inserisce in aree verdi (confini di parchi e giardini) lo strato di usura può essere in masselli drenanti in calcestruzzo. Tale materiale può essere utilizzato anche per i collegamenti pedonali di pertinenza.

Le Dotazioni Territoriali

Procedura per interventi diretti con opere di urbanizzazione realizzate a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria

1. Presentazione del **titolo abilitativo** che comprende i seguenti elaborati:
 - Modulistica e dichiarazione atto notorio
 - Progetto dei fabbricati per interventi diretti
 - Progetto definitivo-esecutivo delle **opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria** redatto ai sensi dell'art. 23 co. 3 del D.Lgs. 50/2016 e ai sensi degli art. 33-43 del DPR 207/2010 – comprensivo di quadro economico con individuazione dell'importo dei lavori oggetto di garanzia fidejussoria
 - relazione generale e specialistiche (idraulica, illuminotecnica,...);
 - elaborati grafici comprensivi anche di quelli delle strutture, degli impianti e di ripristino e miglioramento ambientale;
 - computo metrico estimativo;
 - quadro tecnico economico costituito da: importo da Computo metrico estimativo con oneri sicurezza e IVA;
 - Comunicazione del nominativo del **Responsabile Unico del Procedimento** (RUP) nominato dal privato ai sensi dell'art. 31 del D.Lgs. 50/2016 – Il RUP **NON DEVE COINCIDERE** con progettista, direttore lavori, responsabile della sicurezza
 - Schema di atto unilaterale d'obbligo redatto in conformità all'allegato C della Del. di G.C. 66/2019;

Le Dotazioni Territoriali

2. Adempimento degli uffici comunali: Acquisizione pareri degli enti e servizi competenti con eventuale richiesta di integrazioni / Trasmissione pareri al tecnico

3. Consegna della documentazione completa integrata con le indicazioni/prescrizioni derivanti dai pareri acquisiti. Contestualmente deve essere consegnato atto unilaterale d'obbligo e garanzia fidejussoria.

4. Adempimento degli uffici comunali: In questa fase il RUP interno all'A.C. prende il CUP inserendo:
 - Oggetto dei lavori
 - Importo da quadro economico

CUP (Codice Unico Progetto): è un codice alfanumerico che identifica un progetto d'investimento pubblico ed è lo strumento cardine per il funzionamento del sistema di monitoraggio degli investimenti pubblici

Le Dotazioni Territoriali

5. Adempimento degli uffici comunali: Rilascio del PDC e comunicazione in merito al monitoraggio dei lavori
6. Individuazione dell'operatore economico aggiudicatario dei lavori inerenti le opere di urbanizzazione secondo i criteri di cui all'art. 36 del D.Lgs. 50/2016 e trasmissione di CIG o Smart-CIG:

Importo lavori da quadro economico	Modalità di affidamento delle opere	Smart-CIG o CIG
Da 1.000 a 20.000 euro	Affidamento diretto anche senza previa consultazione di due o più operatori economici	Smart-CIG
Da 20.000 a 40.000 euro	Affidamento diretto anche senza previa consultazione di due o più operatori economici	Smart-CIG
Da 40.000 a 150.000 euro	Affidamento diretto previa valutazione di 3 preventivi	CIG

Le Dotazioni Territoriali

- CIG - Codice Identificativo di Gara: codice alfanumerico generato dal Sistema SIMOG dell'ANAC (Autorità Nazionale Anticorruzione) con funzione connessa alla tracciabilità delle movimentazioni finanziarie degli affidamenti dei lavori
- Smart CIG è un CIG semplificato che può essere preso introducendo un numero ridotto di informazioni
- Per ottenere CIG o Smart-CIG il RUP deve essere registrato come utente ai servizi dell'Anac (sezione [Registrazione e Profilazione Utenti](#)), richiedere il profilo di “Responsabile del procedimento ai sensi del D.lgs. n. 50/2016” associato al soggetto rappresentato “Stazione Appaltante” ([pagina di creazione profili](#)) e accedere al Sistema Informativo Monitoraggio Gare (SIMOG)

Le Dotazioni Territoriali

7. Inizio lavori che comprende i seguenti elaborati:

- Comunicazione del nominativo dell'operatore economico aggiudicatario con contestuale trasmissione della documentazione inerente la selezione del contraente e l'aggiudicazione dei lavori compreso il contratto d'appalto con indicazione dell'importo di aggiudicazione
- Documentazione antimafia ai sensi dell'art. 89 del D.Lgs. 159/2011
- DURC
- Trasmissione dello Smart-CIG o CIG dei lavori, dei nominativi del RUP, del Direttore lavori, del Coordinatore sicurezza in fase di esecuzione ed altri tecnici coinvolti
- Notifica Preliminare Art.99 e Allegato XII° DLgs 81/2008 integrata ai sensi della Delibera di Giunta Regionale 25/2/2013 n. 217
- Denuncia di inizio attività per cantiere edile

Le Dotazioni Territoriali

8. Trasmissione della documentazione necessaria per effettuare il monitoraggio dei lavori. Durante l'esecuzione dei lavori, il RUP deve trasmettere le quietanze di pagamento relative agli Stati di Avanzamento dei Lavori (SAL)
(Informazioni necessarie per il monitoraggio nelle seguenti date 28/02, 30/04, 30/06, 31/08, 31/10, 31/12:
Data rilascio PDC, Data inizio lavori, Data prevista fine lavori (scadenza PDC), Importi a base d'asta (CIG), Importi di aggiudicazione, Pagamenti)
9. Comunicazione di fine lavori delle opere di urbanizzazione e trasmissione del certificato di regolare esecuzione sottoscritto dal Direttore dei lavori, ai sensi dell'art. 102 del D.Lgs. 50/2016. Tale certificato deve riportare i dati riassuntivi relativi al lavoro eseguito specificando l'importo dei lavori, gli estremi catastali delle aree oggetto di cessione ed una tabella indicante la consistenza degli eventuali sottoservizi previsti.
- 9bis: Adempimento degli uffici comunali: Nel caso in cui l'importo dei lavori sia inferiore all'importo degli oneri di urbanizzazione corrisposti, gli uffici comunali provvederanno a comunicare al privato l'importo oggetto di conguaglio che dovrà essere corrisposto dal privato prima della presentazione della Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e Agibilità (SCCEA).

Le Dotazioni Territoriali

10. Adempimento degli uffici comunali: Comunicazione in merito alla data di sopralluogo per visionare i lavori eseguiti alla presenza dei tecnici comunali e sottoscrizione del verbale di sopralluogo.
11. Adempimento degli uffici comunali: Determina Dirigenziale con la quale si ritiene ammissibile il certificato di regolare esecuzione ai sensi dell'art. 234, co. 2 del DPR 207/2010 e si dà mandato al Servizio Patrimonio di procedere all'acquisizione a titolo gratuito delle aree interessate dalle opere di urbanizzazione e delle opere stesse.
12. Atto di cessione delle aree e delle opere, a rogito del notaio individuato dal Soggetto Attuatore, con contestuale restituzione della garanzia fidejussoria in data da concordare con il Servizio Patrimonio.

Le Dotazioni Territoriali

13. Adempimento degli uffici comunali: Comunicazione da parte degli uffici in relazione alla presa in carico delle opere e delle reti agli enti gestori e agli uffici competenti e comunicazione all'ANAC in merito a opere a scomputo degli oneri di urbanizzazione ai sensi del Comunicato del Presidente del 21 Luglio 2010.
14. Presentazione Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e Agibilità (SCCEA) relativa ai fabbricati

**LA PROGETTAZIONE PER GLI EDIFICI RESIDENZIALI
NEL COMUNE DI CERVIA: NUOVA COSTRUZIONE E
INTERVENTI SULL'ESISTENTE IN BASE ALLE
PREVISIONI DEL PIANO URBANISTICO GENERALE
(PUG)**

Alcuni consigli utili

Alcuni consigli utili (per il bene di tutti):

E' bene ricordare sempre di:

- Predisporre sempre un elenco elaborati;
- Qualora si scelga l'invio tramite PEC, allegare l'elenco elaborati alla prima PEC;
- Qualora si scelga l'invio tramite PEC, numerare ciascuna PEC (es. 1di5; 2di5; 3di5; ecc....)
- Nominare i file con la stessa dicitura dell'elenco elaborati;
- Organizzare il materiale costitutivo del progetto in modo da agevolare la lettura e comprensione (con numerazione e sigle);
- Tutti gli elaborati devono essere firmati digitalmente;
- Se presentati dal tecnico, questo deve allegare la Procura sottoscritta da parte della proprietà;
- Chi presenta una pratica deve averne titolo;
- Verificare la completezza della pratica;