

COMUNE DI AREZZO

Servizio Pianificazione Urbanistica

Ufficio Edilizia

**CRITERI DI ANALISI E VALUTAZIONE
DELLE ISTANZE E DEPOSITI DI
TITOLI ABILITATIVI IN MATERIA EDILIZIA**
(Nota Segreteria Comunale n. 51877 del 06.05.2014)

Arezzo, maggio 2014

1. Titolo:

CRITERI DI ANALISI E VALUTAZIONE DELLE ISTANZE E DEPOSITI DI TITOLI ABILITATIVI IN MATERIA EDILIZIA.

2. Contenuto documento:

Le istanze in materia edilizia (Permesso di Costruire) e i depositi di titoli (SCIA e Comunicazioni) sono tesi a legittimare le successive trasformazioni edilizie del territorio che si intendono attuare. Per ogni procedimento deve essere effettuato:

- la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto,
- una valutazione di conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie,
- una valutazione di conformità del progetto alle norme di settore e di riferimento vigenti,
- calcolo/verifica del contributo di costruzione dovuto.

3. Criteri

3.1 Qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento

Legge Regionale 03,01,2005 n. 1

<input type="checkbox"/> Nuova costruzione, Art. 78, c.1, lett. a)	<input type="checkbox"/> Occupazioni di suolo, art. 79, c.1, lett. e)
<input type="checkbox"/> Installazione di manufatti, Art. 78, c.1, lett. b)	<input type="checkbox"/> Altre trasformazioni edilizie, art. 79 c.1 lett. f)
<input type="checkbox"/> Opere di urbanizzazione, Art. 78, c.1, lett. c)	<input type="checkbox"/> Superamento barriere architettoniche, art. 79 c.2 lett. a)
<input type="checkbox"/> Infrastrutture, Art. 78, c.1, lett. d)	<input type="checkbox"/> Manutenzione Straordinaria, art. 79, c. 2, lett. b) per interventi diversi da quelli disciplinati dall'art. 80, comma 2, lett. a) della L.R. 01/05
<input type="checkbox"/> Deposito merci/materiali, Art. 78, c.1, lett. e)	<input type="checkbox"/> Restauro e risanamento conserv., art. 79, c. 2, lett. c)
<input type="checkbox"/> Ristrutturazione urbanistica, Art. 78, c.1, lett.f)	<input type="checkbox"/> Ristrutturazione edilizia, art. 79, c. 2, lett. d)
<input type="checkbox"/> Addizione volumetrica, Art. 78, c.1, lett. g)	<input type="checkbox"/> Demolizione e fedele ricostruzione, art. 79, c. 2, lett. d) punto 1)
<input type="checkbox"/> Sostituzione edilizia, Art. 78, c.1, lett. g)	<input type="checkbox"/> Recupero dei sottotetti, art. 79, c. 2, lett. d) punto 2)
<input type="checkbox"/> Reinterro e scavo, art. 79, c.1, lett. b)	<input type="checkbox"/> Addizioni funzionali, art. 79, c. 2, lett. d) punto 3)
<input type="checkbox"/> Cambio d'uso, art. 79, c.1, lett. c)	<input type="checkbox"/> Interventi pertinenziali, art. 79, c. 2, lett. e)
<input type="checkbox"/> Demolizioni, art. 79, c.1, lett. d)	

3.2 Conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche

Regolamento Urbanistico

U.T.O.E. n (da 1 a 33) _____, nome _____

Ambito di intervento:

- Territorio Urbanizzato (Parte 2° Titolo VIII, Tavole in scala 1:2.000, artt. 60-79 NTA)

Sottosistema insediativo	
Tipo insediativo	
Zona omogenea DM 1444/68 / n. piani	
Destinazione d'uso esclusiva	
Intervento esclusivo	

- Territorio Rurale (Parte 2° Titolo IX, Tavole scala 1:10.000, artt. 80-100 NTA)

Sottosistema insediativo	
Tipi e varianti di paesaggio	
Zona omogenea DM 1444/68 / n. piani	
Tutele ed invarianti	
Destinazione d'uso esclusiva	

- Edificio classificato "Altri edifici di antica formazione":
- Edifici da sottoporre a conservazione;
 - Edifici di valore limitato;
 - Ruderer;
 - Edifici non rilevati;
- Schemi Direttori e Aree di Trasformazione (Parte 3° Titoli X e XI, artt. 108-138 NTA)
- SD Schema direttore (numero) _____
- ATS Area di trasformazione strategica (utoe/numero progressivo) _____
- PAT Potenziale area di trasformazione (utoe/numero progressivo) _____
- AT Area di trasformazione urbanistica (utoe/numero progressivo) _____
- ATPA Piano attuativo in corso (utoe/numero progressivo) _____
- Edifici specialistici, ville ed edilizia rurale di pregio (artt. 79 e 101 NTA): scheda num. (da 1 a 786) _____, edificio/edifici num. _____
- Centri antichi ed aggregati (Parte 2° Titolo IX , art. 102 NTA), (scheda numero da 1 a 84) _____, edificio/i numero _____

Valutazione della fattibilità geomorfologica, idraulica e sismica:

- Valutazione di fattibilità indicata nella scheda n. _____ della tav. n. _____
- In assenza di scheda specifica, la valutazione di fattibilità per l'area oggetto è:
- | | | | | |
|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Fattibilità geomorfologica | <input type="checkbox"/> 1 | <input type="checkbox"/> 2 | <input type="checkbox"/> 3 | <input type="checkbox"/> 4 |
| Fattibilità idraulica | <input type="checkbox"/> 1 | <input type="checkbox"/> 2 | <input type="checkbox"/> 3 | <input type="checkbox"/> 4 |
| Fattibilità sismica | <input type="checkbox"/> 1 | <input type="checkbox"/> 2 | <input type="checkbox"/> 3 | <input type="checkbox"/> 4 |

Destinazione d'uso prevalente

art. 59 Lr. 01/05	Regolamento Urbanistico (artt. 11-17 NTA)	Attuale	Progetto
Residenziale	R Civile abitazione	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	R Collegi, convitti, studentati, pensionati	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	R Strutture ricettive extra-alberghiere (caratteristiche della civile abitazione)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
industriale e artigianale	I Fabbriche, officine, autofficine e laboratori artigiani	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	I Laboratori artistici e botteghe artigiane	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	I Artigianato di servizi personali e residenziali con sup. vendita > 250 mq	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	I Magazzini	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	I Depositi coperti e scoperti	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Ia Impianti a servizio dell'agricoltura	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Ia Magazzini e impianti per zootecnia	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Id Autodemolizioni e recupero rifiuti	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Ie Attività estrattive	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Ir Aree di recupero ambientale	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	If Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili non destinati all'uso domestico e/o autoconsumo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
commerciale	Te1 Esercizi di vicinato	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Te1 Bar e ristoranti	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Te2 Medie strutture di vendita	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Te3 Grandi strutture di vendita	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Te1/2/3 Commercio al dettaglio (S.U.L. minima 500 mq) materiali edili, auto, mobili	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Commerciale all'ingrosso e depositi	Te4 Attività commerciali all'ingrosso	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Te4 Commercio al dettaglio non alimentare congiunte e coordinate alle attività di commercio all'ingrosso	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Turistico-ricettiva	Tr1 Alberghi e residenze turistiche alberghiere	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Tr2 Campeggi	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Tr3 Villaggi turistici, aree sosta.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Tr4 Strutture extra-alberghiere per ospitalità collettiva (case per ferie, ostelli)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Tr5 Residence	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Tr6 Pesca sportiva	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Direzionale	Tu1 Uffici privati, Studi professionali, Sedi di associazioni, altre attività direzionali non comprese nelle categorie Tu2 e Tu3	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Tu2 Agenzie bancarie, banche, Centri di ricerca, Sportelli di assicurazione, Agenzie Immobiliari	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Tu3 Uffici amministrativi e tecnici delle attività produttive e/o commerciali	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Sa Servizi amministrativi	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Sb Servizi per l'istruzione di base	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Servizi ed attrezzature di uso pubblico	Sm Servizi cimiteriali e attività ad essi connesse	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Sd Servizi culturali, sociali e ricreativi	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Sh Servizi per l'assistenza socio-sanitaria	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	So Servizi ospedalieri e case di cura	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Si Servizi per l'istruzione superiore	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Ps campi sportivi scoperti	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Sr Servizi religiosi	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Ss Servizi sportivi coperti	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	St Servizi tecnici	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Su Università e servizi universitari, attrezzature didattiche e di ricerca, scuole speciali di livello universitario, residenze universitarie	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Aree per la riduzione di rischio idraulico (casce di espansione, invasi e canali di salvaguardia)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Agricola	Attività agricole	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Vincoli di PIANO STRUTTURALE e sovraordinati

<input type="checkbox"/> Paesistico ambientale (D. L.vo 42/04): <input type="checkbox"/> aree ex 1497/39 <input type="checkbox"/> aree ex 431/85 (<input type="checkbox"/> aree boscate <input type="checkbox"/> corsi d'acqua)	<input type="checkbox"/> Permeabilità DPGR 2R-2007
<input type="checkbox"/> Storico artistico ex L. 1089/39 (D.L.vo 42/04)	<input type="checkbox"/> Aree protette (D.C.R: 296/88)
<input type="checkbox"/> Acque pubbliche (R.D. 523/1904)	<input type="checkbox"/> Fascia di rispetto ferroviario (D.P.R. 753/80)
<input type="checkbox"/> Fascia rispetto strada (N.T.A. art. 31)	<input type="checkbox"/> Cimiteriale (R.D. 1265/34, NTA art. 107)
<input type="checkbox"/> Idrogeologico (R.D. 3267/23)	<input type="checkbox"/> Piano Arno (D.C.R. 450/93, 226/95)
<input type="checkbox"/> Autorità di bacino fiume Arno	<input type="checkbox"/> Archeologico (D.C.P. 30/94)
<input type="checkbox"/> Militare (L. 898/76, L. 104/90)	<input type="checkbox"/> Elettrodotti (D.P.C.M. 23/04/92)
<input type="checkbox"/> Piano di bacino Fiume Arno (PAI) Legge 183/89	<input type="checkbox"/> Altro (specificare)
<input type="checkbox"/> Aeroportuale (R.D. 327/42, L. 58/63, L. 43/73)	
<input type="checkbox"/> Metanodotti (D.M. 29/9/94)	

3.3. Conformità del progetto alle prescrizioni edilizie

Precedenti titoli autorizzativi dell'immobile:

- immobile costruito prima dell'ottobre 1942 se in ambito urbano (DCC N.135/86) o prima del 01/09/1967 se in ambito extraurbano
- precedenti titoli autorizzativi:

Parametri Urbanistici-Edilizi

PARAMETRI		
	Attuale	Modificato
Superficie fondiaria (Sf) mq		
Superficie utile lorda (Sul) mq		
Superficie escluse dal computo della SUL mq		
Superficie coperta (Sc) mq		
Rapporto di copertura (Rc) %		
Altezza massima (H max) ml		
Altezza massima (num. piani)		
Distanza confini ml		
Volume (V) mc		

Servizi

Approvvigionamento idrico	
Smaltimento acque luride	

In mancanza di smaltimento in pubblica fognatura necessita autorizzazione allo scarico da parte del competente Ufficio Ambiente della Amministrazione Comunale per gli scarichi domestici o assimilati ovvero dell'Amministrazione Provinciale per gli altri casi (D.l.g.s. 152/99 e L.R. 64/2001)

3.4 Conformità del progetto alle norme di riferimento vigenti

- DM 1444/1968: distanze tra pareti finestrate
- Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio D. Lgs. 42/04
- D. Lgs. 81/2008 : Tutela della salute e sicurezza nei luoghi di lavoro
- DM 05/07/1975 Normative igienico sanitarie
- D.M. 37/08, D. Lgs 28/2011 Impianti tecnologici
- Legge 10/91, D. L.vo 192/05 e 311/06 e D.P.R. 59/2009 Requisiti minimi in materia di prestazioni energetiche
- DM 161/2012 ovvero art. 41 bis L. 98/2013 Terre e rocce da scavo di cui al D.Lgs 152/2006
- DPCM 05/12/1997 Requisiti acustici dell'edificio.

- L.R. 39/05 Disposizioni in materia di energia

- Titolo VI Capo V LR 01/2005: Costruzioni in zone soggette a rischio sismico
- Art 84 LR 01/2005: Pareri, nulla osta, atti d'assenso compresi quelli relativi a vincoli
- Art. 82 commi 13 e 14 L.R. 1/2005: lavori in copertura
- Art. 86 l.r. 01/05 e D.P.R. 380/2001: Attestazione di abitabilità

3.5 Calcolo e/o verifica dei contributi di costruzione dovuti.

Determinazione oneri concessori, ai sensi del titolo VII L.R. 01/05

- Per l'intervento in oggetto non sono dovuti gli oneri concessori in quanto:
- Ricorrono i casi di gratuità di cui all'art. 124 L.R. 01/05;
 - L'intervento non è relativo a nuova costruzione e non determina aumento del carico urbanistico in funzione di:
 1. Aumento delle superfici utili degli edifici
 2. Mutamento di destinazione d'uso degli immobili
 3. Aumento del numero delle unità immobiliari

- L'intervento in oggetto è oneroso, nella seguente misura:

Oneri Urbanizzazione Primaria

Importo Unitario (Euro/mc mq)	Mc/mq	Importo Dovuto (Euro)
Importo Totale		

Oneri Urbanizzazione Secondaria

Importo Unitario (Euro/mc mq)	Mc/mq	Importo Dovuto (Euro)
Importo Totale		

Costo di Costruzione

Importo Unitario (Euro/mc mq)	Mc/mq	Importo Dovuto (Euro)
Importo Totale		

Diritti di Segreteria

Importo Totale	
-----------------------	--