

## Copia di Deliberazione del Consiglio Comunale

<p><b>N. 8</b> <i>data 11/02/2011</i></p> <p><i>Classif.</i></p>	<p><b>Oggetto: ADEGUAMENTO DELLA DELIBERA CONSILARE N°97 DEL 30.11.2009 A SEGUITO DELLA LEGGE REGIONALE 21.12.2010 N°19 "INTERVENTI DELLA REGIONE PER IL RIAVVIO DELLE ATTIVITA' EDILIZIE AL FINE DI FRONTEGGIARE LA CRISIECONOMICA, DIFENDERE L'OCCUPAZIONE, MIGLIORARE LA SICUREZZA DEGLI EDIFICI E PROMUOVERE TECNICHE DI EDILIZIA SOSTENIBILE"</b></p>
----------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

L'anno Duemilaundici, il giorno undici del mese di Febbraio alle ore 19:00, nella Residenza Municipale, si è riunito il Consiglio Comunale convocato a norma di legge, in prima/seconda convocazione ed in seduta pubblica.

Dei Consiglieri assegnati a questo Comune ed in carica:

Nominativo		Pres.	Ass.	Nominativo		Pres.	Ass.
	GIOVANNI GASPARI	S			LAZZARI PASQUALINA		S
	ASSENTI ANDREA		S		LORENZETTI MARCO	S	
	BENIGNI CLAUDIO	S			MARINUCCI ANDREA	S	
	BOVARA LORELLA	S			MENZIETTI NAZZARENO		S
	BRUNI FRANCESCO	S			NARCISI MARIO	S	
	CAPPELLI GIUSEPPE	S			NICO GIUSEPPE		S
	CAPRIOTTI GIULIETTA	S			PALESTINI FERNANDO	S	
	CIPOLLONI LIBERO	S			PASQUALINI GIANLUCA	S	
	COSTANTINI EDIO		S		PEZZUOLI SERGIO	S	
	DE VECCHIS GIORGIO		S		PIUNTI PASQUALINO		S
	DEL ZOMPO PALMA	S			POLI GIOVANNI	S	
	EVANGELISTI SILVANO	S			PRIMAVERA DANIELE	S	
	FELICETTI ANTONIO	S			TASSOTTI PIERLUIGI		S
	FORLI' PAOLO	S			URBINATI FABIO	S	
	GABRIELLI BRUNO		S		VIGNOLI LUCA	S	
	LAVERSA GIUSEPPE	S					

risultano presenti n° 22 ed assenti n° 9.

Assume la presidenza , CAPRIOTTI GIULIETTA.

Partecipa il VICE SEGRETARIO GENERALE, DOTT. ROBERTO DE BERARDINIS

Il Presidente, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta.

## PROPOSTA DI DELIBERAZIONE PER IL CONSIGLIO COMUNALE

Oggetto: **ADEGUAMENTO DELLA DELIBERA CONSILARE N°97 DEL 30.11.2009 A SEGUITO DELLA LEGGE REGIONALE 21.12.2010 N°19 "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"**

La Regione Marche, in attuazione dell'Intesa tra Stato, Regioni ed Enti locali, raggiunta in sede di Conferenza unificata in data 1° aprile 2009, contenente misure per il rilancio dell'economia attraverso l'attività edilizia, ha approvato la legge regionale 8 ottobre 2009 n°22, avente ad oggetto "*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*" pubblicata sul BUR Marche n°96 del 15.10.2009, comunemente conosciuta come "Piano Casa" ;

La Giunta regionale, in data 24.11.2009 ha approvato la delibera n°1991 avente ad oggetto "*Atto di indirizzo concernente: "Interpretazione e applicazione della LR n. 22/2009 (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)"*".

Il Consiglio Comunale, ai sensi dell'art.9 della citata Legge regionale n°22/2009, in data 30.11.2009 ha approvato la delibera n°97 con la quale ha fissato le limitazioni e le deroghe ai parametri edilizi previsti all'art.4 della stessa legge, nonché la procedura per la monetizzazione delle aree da destinare agli standard urbanistici di cui all'art.3 del D.M. n°1444/1968.

La Regione ha ritenuto necessario apportare modifiche alla precedente legge regionale n°22/2009, al fine di conseguire un duplice obiettivo: quello di integrare e correggere le relative disposizioni, e quello di introdurre innovazioni e miglioramenti al testo di legge per incrementare ulteriormente, rispetto a quanto già avvenuto, il rilancio dell'attività edilizia in un momento di crisi del settore;

In data 30.12.2010, sul B.U.R. Marche n°14 è stata pubblicata la Legge regionale n°19 del 21 dicembre 2010 avente ad oggetto "*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'art.10 della Legge regionale n°19/2010 al comma 1 stabilisce che i Comuni adeguino gli atti adottati, ai sensi dell'art.9 della legge n°22/2009, limitatamente alle disposizioni previste nella stessa legge n°19/2010, entro il termine perentorio di 45 giorni dalla data di entrata in vigore della legge regionale, ossia entro il 13 febbraio 2010;

Da un'analisi delle innovazioni della legge n°19/2010, le principali modifiche apportate alla legge regionale n°22/2009 risultano essere le seguenti.

- 1) Possibilità di beneficiare degli ampliamenti disciplinati dall'art.1, senza alterare la sagoma dell'edificio, al fine di recuperare la volumetria esistente con l'introduzione del comma 8 bis (art.1 comma 5 L.R. 19/2010).
- 2) Recupero ai fini abitativi dei piani sottotetto con l'introduzione dell'art.1 bis (art.2 comma 1 L.R. 19/2010).
- 3) Aumento delle percentuali degli incrementi volumetrici e di Superficie Utile lorda nei casi di demolizione e ricostruzione di cui all'art.2 della citata legge, differenziando e limitando il miglioramento dell'efficienza energetico-ambientale degli edifici in rapporto alle diverse percentuali di incremento, al fine di contenere i costi e gli adempimenti burocratici da parte dei cittadini (art.2 della L.R. 22/2010 totalmente sostituito dall'art.3 della L.R. 19/2010).
- 4) Viene introdotta, nei casi di demolizione e ricostruzione con ampliamento di cui all'art.2 della legge regionale n°22/09, la disposizione che le distanze dai confini o dai fabbricati è rispettata con riferimento alla sola parte che costituisce ampliamento e sopraelevazione del preesistente edificio, dando la possibilità, quindi, di

- mantenere i distacchi preesistenti laddove gli stessi non vengono modificati (art.2 comma 7 della L.R. 22/2009 come sostituito dall'art.3 della L.R. 19/2010).
- 5) Aumento sostanziale, nella maggior parte degli interventi, delle quantità di incremento volumetrico o di superficie utile lorda essendo stati eliminati i limiti massimi consentiti, precedentemente previsti, fatta eccezione per gli ampliamenti degli edifici e delle unità abitative residenziali ricadenti in zona agricola per i quali è stata confermata la volumetria massima di mc.200.
  - 6) Possibilità, precedentemente esclusa, di cumulare gli incrementi volumetrici di cui alla legge regionale n°22/09 con quelli derivanti dall'applicazione della legge regionale n°14/08 e D.Lgs n°115/08 inerenti l'edilizia sostenibile, a seguito della eliminazione dell'originario secondo ed ultimo periodo del comma 2 dell'art.4 della legge regionale 22/2009 (art.4 comma 2 L.R. 19/2010).
  - 7) Possibilità di realizzare gli ampliamenti previsti dalla legge regionale n°22/2009 in aggiunta agli incrementi volumetrici previsti dal vigente P.R.G. e non ancora utilizzati dagli aventi diritto (art.4 comma 2 della L.R. 22/2009 come modificato dall'art.4 comma 2 della L.R. 19/2010).
  - 8) Possibilità di intervenire anche nei centri storici per il recupero dei sottotetti esistenti, oltre che la demolizione e ricostruzione degli edifici residenziali, qualora risultino realizzati successivamente al 1° gennaio 1950, a condizione che sia presentato un Piano Particolareggiato di Recupero da sottoporre all'approvazione del Comune.
  - 9) Sono state limitate le esclusioni dall'applicazione della legge per gli edifici ricadenti negli ambiti di tutela del P.P.A.R./89 e nei Piani Stralcio di bacino per l'assetto idrogeologico (PAI regionale e PAI Tronto), ove i procedimenti di mitigazione del rischio siano regolarmente conclusi con l'atto comunale di recepimento delle prescrizioni regionali e dell'Autorità Interregionale di Bacino del fiume Tronto e con l'effettiva realizzazione delle opere previste nel Piano di mitigazione.
  - 10) Viene estesa la possibilità di usufruire dei benefici della legge regionale, oltre che agli edifici ultimati, anche agli edifici che alla data del 31 dicembre 2008, erano in corso di ristrutturazione (art.4 comma 1 L.R. 19/2010).
  - 11) E' stata posticipata la scadenza del termine di presentazione della domanda al 30 giugno 2012 (art.9 L.R. 19/2010).

Visto l'obbligo di adeguare la delibera consiliare n°97 del 30.11.2009, come stabilito dall'art.10 della Legge regionale n°19/2010.

Considerato che si rende necessario, in base alle integrazioni apportate al dettato della legge regionale n°22/09 dalla legge regionale n°19/2010, tutelare parte del territorio comunale, sia in base alle sue specificità sia in relazione alle previsioni già dettagliate degli strumenti urbanistici vigenti, si ritiene confermare con il presente atto, quanto già disposto con la citata delibera consiliare n°97 del 30.11.2009, salvo gli adeguamenti e dovute precisazioni, e recepire le ulteriori disposizioni e deroghe stabilite dalla legge regionale n°19/2010 con le modifiche e limitazioni di seguito riportate.

- La nuova legislazione dispone all'art.1 bis, il recupero ai fini abitativi dei sottotetti degli edifici che presuppone in numerosi casi la necessità di aumentare le linee di gronda e di colmo.  
Al fine di poter attuare tale disposizione, è necessario consentire che un eventuale innalzamento della quota di gronda e/o di colmo, esclusa la zona omogenea di tipo "A" come stabilito dalla stessa legge, possa avvenire in allineamento all'edificio esistente, derogando quindi, se necessario, al rispetto delle distanze dai confini di proprietà, dai limiti di zona e dalle strade, previste dagli strumenti urbanistici e dal Regolamento Edilizio Comunale, ferme restando le caratteristiche tipologiche di "piano sottotetto".  
E' ammesso il recupero dei sottotetti in applicazione dell'art.1 bis della legge regionale n°22/2009, quando gli stessi contribuiscono al calcolo della volumetria esistente ai sensi dell'art.13 del vigente Regolamento Edilizio Comunale.  
Al riguardo, al fine di raggiungere le altezze previste dal comma 1 dell'art.1 bis della legge regionale n°22/2009 e ferme restando le caratteristiche di "piano sottotetto", come definito nel comma 4 dell'art.1 bis della citata legge:
  - è consentito, in allineamento all'edificio esistente, incrementare l'altezza totale esterna degli edifici fino ad un massimo di ml. 1,00, misurata secondo quanto stabilito dall'art.13 del Regolamento Edilizio Comunale, in deroga alle distanze dai confini, dai limiti di zona e dalle strade, salvo il rispetto del Codice Civile in materia di distanze;

- è prescritto il mantenimento di tutte le falde esistenti e, laddove si renda necessario aumentarne la pendenza, anche a seguito dell'incremento dell'altezza, la stessa pendenza non potrà essere superiore al 60%.
- Gli abbaini di cui all'art.1 bis comma 3, sono consentiti al fine di recuperare la superficie di aeroilluminazione, e contribuiscono al calcolo della volumetria utile lorda, possono essere realizzati in deroga ai distacchi dai confini, dai limiti di zona e dalle strade purché le loro dimensioni siano contenute rispetto alla consistenza della corrispondente falda.  
Viene fatto salvo il rispetto del Codice Civile in materia di distanze.  
Tenuto conto che gli abbaini saranno finalizzati al recupero della superficie di aeroilluminazione e dovranno avere dimensioni contenute rispetto alla consistenza della corrispondente falda, si ritiene che possano non rispettare il distacco minimo tra fabbricati prescritto dagli strumenti urbanistici e regolamenti vigenti.
- La novellata normativa dispone all'art.1 bis comma 2 e all'art.2 comma 3 la possibilità di intervenire anche nei centri storici, sia per il recupero dei sottotetti esistenti senza alcun incremento della quota di gronda e/o di colmo, sia per la demolizione e ricostruzione degli edifici residenziali, qualora siano stati realizzati successivamente al 1° gennaio 1950 e che presentino caratteristiche architettoniche, storiche, paesaggistiche ed ambientali non coerenti con il contesto storico, dietro presentazione di un Piano Particolareggiato di Recupero da sottoporre all'approvazione del Comune.  
Al riguardo si fa presente che nel vigente P.R.G. risultano individuati tre centri storici, ognuno attuato con il relativo Piano di Recupero di iniziativa pubblica: "A1-Paese alto", "A2-Centro", "A3-Porto D'Ascoli".  
Considerate le particolari peculiarità del centro storico "A1" relativo al Paese alto, nel quale permangono alcune testimonianze di classicità dell'impianto edilizio, tenuto conto che il Piano Particolareggiato approvato con delibera consiliare n°4 del 28.01.1986, a seguito di una analisi puntuale dell'intero comparto, regolamenta già dettagliatamente gli interventi consentiti per ogni singolo edificio e/o area al fine di mantenere la continuità strutturale urbanistica della zona, e tutelare la ormai ristretta testimonianza della storicità di San Benedetto del Tronto, se ne propone la conseguente esclusione dall'applicazione della legge.  
In merito ai centri storici "A2-Centro" e "A3-Porto D'Ascoli", in considerazione che i relativi Piani di Recupero regolamentano e consentono già incrementi volumetrici riferiti ai differenti "lotti d'intervento coordinati" nei quali ricadono gli immobili, al fine di contenere una volumetria complessiva accettabile in un contesto storico, seppur mutato nel tempo, si propone, in applicazione dell'art.2 comma 3, che gli incrementi volumetrici stabiliti dalla legge regionale siano alternativi e non cumulabili con quelli previsti dai Piani di Recupero approvati con delibere consiliari n°108 e n°109 del 25.06.1994.
- In merito alla monetizzazione prevista dall'art.1 comma 8 della legge regionale n°22/2009, viene fornito il seguente indirizzo al fine di stabilire se la cessione delle aree a standard possa essere sostituita con la monetizzazione, tenuto conto delle linee guida approvate con Delibera di C.C. n.96 del 7.8.2008.  
Al riguardo, tenuto conto che la nuova disposizione legislativa regionale non fissa più un limite di cubatura massima sia per gli interventi di ampliamento che per quelli di demolizione e ricostruzione ed ampliamento di cui agli artt.1 e 2 (salvo alcuni interventi in zona agricola), le aree da destinare a standard di cui all'art.3 del D.M. n. 1444/1968 che sviluppano una superficie inferiore a mq.500, dovranno essere sempre monetizzate al fine di dare la possibilità al Comune di acquisire aree di dimensioni e localizzazione idonee agli scopi fissati dalla normativa stessa.  
Tuttavia, è demandato al Dirigente del Settore Sviluppo e Qualità del Territorio e dell'Economia Locale la valutazione dell'accettazione di un'eventuale proposta di cessione delle aree, non solo in base agli aspetti quantitativi, ma anche in base agli aspetti qualitativi delle aree che il richiedente sia in condizione di cedere (adeguatezza rispetto al tipo di standard da realizzare, conformazione delle aree ovvero irregolarità del loro perimetro o loro frammentazione, inclusione in aree private o non agevole accessibilità delle aree oppure distanza dalle altre aree a standard, presenza di servitù, impianti o caratteristiche geologiche o idrogeologiche delle aree da cedere che ne rendono difficile l'utilizzazione).  
In presenza di interventi previsti dalla L.R. 22/2009 da realizzare nell'ambito di piani attuativi pubblici o privati la possibilità di reperimento delle aree o la loro monetizzazione sarà stabilita dai Piani stessi.  
Il valore economico delle aree è determinato in riferimento ai valori medi delle aree fabbricabili del Comune ai fini della determinazione dell'imposta I.C.I..

Il calcolo del valore di monetizzazione delle aree a standard sarà redatto dal progettista o da un tecnico abilitato sulla base di quanto specificato nella presente deliberazione e dovrà essere allegato alla richiesta di intervento. Le modalità ed i tempi di corresponsione del valore di monetizzazione saranno analoghi a quelli stabiliti dal Comune per il contributo di costruzione.

Le somme derivanti dalla monetizzazione sono specificatamente destinate all'acquisizione di aree da destinare a standard urbanistici o al miglioramento della quantità degli standard esistenti ai sensi dell'art. 1, comma 8.

- Poiché la legge regionale differenzia gli interventi secondo le zone omogenee di cui al D.M. 1444/68 e al fine di individuare tutte le zone del vigente P.R.G., viene predisposto un prospetto semplificato per l'attuazione della stessa legge allegato alla presente.

Pertanto:

### **SI PROPONE**

1. Di confermare con il presente atto, quanto già disposto con la citata delibera consiliare n°97 del 30.11.2009, salvo gli adeguamenti e dovute precisazioni, e recepire le ulteriori disposizioni e deroghe stabilite dalla legge regionale n°19/2010 con le modifiche e limitazioni di seguito riportate.
2. Di far proprio quale parte integrante della motivazione il documento istruttorio che qui si intende riportato anche se non materialmente ritrascritto, predisposto dal competente Servizio Sportello Unico dell'Edilizia del Settore Sviluppo e Qualità del Territorio e dell'Economia Locale che allegato alla presente ne fa parte integrante e sostanziale, comprensivo del prospetto indicante le zone di P.R.G., allegato sotto la lettera A.
3. Di integrare ed aggiornare l'elenco degli immobili sui quali non sono ammessi gli interventi di cui alla legge regionale n°22/2009, art. 4 comma 5, di seguito indicato.
  - a. Edifici e unità abitative residenziali, compresi gli eventuali accessori da accorparsi ai sensi dell'art.1 comma 1 bis e comma 6 della legge regionale n.22/2009, individuati dal Piano attuativo di salvaguardia e riqualificazione del patrimonio edilizio extraurbano (categorie I,II,III sottoposte a restauro e risanamento conservativo – ved. Tavola n°3) approvato definitivamente con D.C.C. n°149 del 21.09.2007;
  - b. Edifici individuati dal Piano attuativo di salvaguardia e riqualificazione del patrimonio edilizio urbano (tutte le tipologie e categorie – ved. Tavola n°3), approvato definitivamente con D.C.C. n°13 del 26.02.2002;
  - c. Zone demaniali marittime non sdemanializzate (art.44 N.T.A.) e zone dell'arenile (art.56 delle NTA).
  - d. Gli immobili ricadenti all'interno del centro storico A1-Paese Alto, così come perimetrato nel vigente PRG approvato con D.P.G.R. Marche n°8369/1990, attuato dal Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n°4 del 28.01.1986.
  - e. Gli immobili inseriti nei piani di lottizzazione di iniziativa privata convenzionati alla data della presente delibera, per i quali non siano intervenuti il collaudo e la cessione delle opere di urbanizzazione al Comune.

Resta inteso che su tali immobili potranno essere realizzati gli interventi di cui alla legge regionale n°22/2009 qualora, nel periodo di validità stabilito dal comma 2 dell'art.9 della medesima legge regionale, intervengano il collaudo e la cessione al Comune delle opere di urbanizzazione previste in convenzione.
  - f. Gli immobili ricadenti nelle seguenti zone del vigente P.R.G.:
    - i. zona ferroviaria (art.47 N.T.A.),
    - ii. zona di tutela della vegetazione riparia (art.51 N.T.A.),
    - iii. zona di rispetto fluviale (art.52 N.T.A.),
    - iv. zona di rispetto e arredo stradale (art.53 N.T.A.),
    - v. zona della Sentina (art.57 N.T.A.) ad eccezione degli immobili per i quali, l'eventuale Piano di gestione del parco preveda interventi di recupero mediante ristrutturazione edilizia o demolizione e ricostruzione, nel rispetto tuttavia della scadenza del termine previsto dall'art.9 comma 2 della legge regionale n°22/2009 per la presentazione delle domande.

4. Di integrare e adeguare la delibera consiliare n°97 del 30.11.2009 in relazione alle indicazioni di cui all'art.9, comma 1 della legge regionale n°22/2009, come modificato dalla legge regionale n°19/2010 con le seguenti ulteriori disposizioni e specifiche condizioni, al fine di regolamentare il più possibile gli interventi previsti dalla legge stessa, in rapporto alle previsioni degli strumenti urbanistici ed al Regolamento Edilizio Comunale vigenti.

#### **Recupero dei piani sottotetto**

In applicazione dell'art.1 bis della legge regionale n°22/2009, è ammesso il recupero dei sottotetti che già contribuiscono al calcolo della volumetria utile esistente ai sensi dell'art.13 del vigente Regolamento Edilizio Comunale.

Al riguardo, al solo fine di raggiungere le altezze previste dal comma 1 dell'art.1 bis della legge regionale n°22/2009 e ferme restanti le caratteristiche di "piano sottotetto", come definito nel comma 4 dell'art.1 bis della citata legge:

- è consentito, in allineamento all'edificio esistente, incrementare l'altezza totale esterna degli edifici fino ad un massimo di ml. 1,00, misurata secondo quanto stabilito dall'art.13 del Regolamento Edilizio Comunale, in deroga alle distanze dai confini, dai limiti di zona e dalle strade, salvo il rispetto del Codice Civile in materia di distanze;
- è prescritto il mantenimento di tutte le falde esistenti e, laddove si renda necessario aumentarne la pendenza, anche a seguito dell'incremento dell'altezza, la stessa pendenza non potrà essere superiore al 60%.

#### **Abbaini**

Gli abbaini di cui all'art.1 bis comma 3 sono consentiti al fine di recuperare la superficie di aeroilluminazione e contribuiscono al calcolo della volumetria utile lorda; essi possono essere realizzati in deroga ai distacchi dai confini, dai limiti di zona e dalle strade purché le loro dimensioni siano contenute rispetto alla consistenza della corrispondente falda.

Viene fatto salvo il rispetto del Codice Civile in materia di distanze.

Essendo gli abbaini finalizzati esclusivamente al recupero della superficie di aeroilluminazione dovranno avere dimensioni contenute rispetto alla consistenza della corrispondente falda e, conseguentemente, potranno non rispettare il distacco minimo tra fabbricati prescritto dagli strumenti urbanistici e regolamenti vigenti.

#### **Densità edilizia, Indice di utilizzazione fondiaria e rapporto di copertura**

Si consente la deroga della densità edilizia, dell'indice di utilizzazione fondiaria e dell'indice di copertura, ove previsti, ai fini dell'attuazione della legge regionale n°22/2009.

#### **Altezze totali esterne**

Le altezze massime degli edifici risultanti dagli interventi di cui alla legge regionale n°22/2009 non potranno superare quelle stabilite dal vigente P.R.G. per ogni singola zona, nonché i limiti massimi stabiliti dai piani attuativi di iniziativa pubblica o privata, ove esistenti.

E' fatta eccezione per gli edifici che ricadono nelle zone di completamento di tipo B, compreso le zone attuate da Piani di Recupero, le cui altezze massime, derivanti dall'applicazione della legge regionale, potranno raggiungere l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti.

Ove lo strumento urbanistico non preveda l'altezza massima consentita degli edifici, è prescritto il mantenimento dell'altezza degli edifici esistenti.

Nella zona agricola si confermano le altezze massime consentite degli edifici in relazione alla loro destinazione d'uso (legge regionale n°22/2009).

#### **Distanze dai confini di proprietà e dai limiti di zona**

E' prescritta una distanza pari alla metà dell'altezza con un minimo di ml.5,00, salvo quanto stabilito per il recupero dei sottotetti.

- E' consentito derogare alle distanze dai confini del lotto di proprietà, previa acquisizione formale dell'assenso da parte dei confinanti aventi diritto con le seguenti limitazioni:

- in caso di sopraelevazione è prescritta una distanza minima di ml.1,50, salvo quanto stabilito per il recupero dei sottotetti;
  - in caso di ampliamenti planimetrici è prescritta una distanza minima di ml.3,00.
- E' consentito costruire sul confine di proprietà (pareti non finestrate) se è intercorso un accordo con i proprietari confinanti (art.25 N.T.A. vigente P.R.G.).
  - Non costituisce limite di zona il limite della fascia di rispetto alla viabilità (art.46 N.T.A. vigente P.R.G.)
  - Deve essere rispettata la distanza minima di ml.10,00 dai confini di proprietà e dai limiti di zona per i fabbricati ricadenti in zona agricola (art.45 N.T.A. vigente P.R.G.).
  - Per le zone PEEP e per i piani attuativi di iniziativa pubblica o privata, valgono le distanze prescritte dalle relative norme.

### **Distanze dalle strade**

E' prescritta una distanza pari alla metà dell'altezza con un minimo di ml.5,00, salvo quanto stabilito per il recupero dei sottotetti.

- Per gli edifici che ricadono in zona di completamento di tipo B, è consentito l'allineamento con gli edifici esistenti (disposizione vigente P.R.G.)
- Per gli edifici che ricadono in zona di espansione di tipo C, si applicano le distanze di cui all'art.9 del D.M. 1444/68.
- Per gli edifici che ricadono nelle zone PEEP e per quelli che ricadono nei piani attuativi di iniziativa pubblica o privata, valgono le distanze prescritte dalle relative norme.
- Per gli edifici che ricadono in zona agricola, si applicano le distanze di cui al D.M. 1404/68.

### **Distanze dai fabbricati**

E' prescritta una distanza minima assoluta di ml.10,00 tra pareti di edifici antistanti di cui almeno una finestrata.

- Si applicano le disposizioni di cui all'art.13 lettera "o" del vigente Regolamento Edilizio Comunale in merito alla definizione di "edifici fronteggianti".
- Per le zone di espansione di tipo C, la distanza tra fabbricati è pari all'altezza dell'edificio più alto con un minimo di ml.10,00.
- E' consentito costruire a confine se preesiste parete in confine (art.25 N.T.A. vigente P.R.G.).
- Per gli edifici che ricadono nelle zone PEEP e per quelli che ricadono nei piani attuativi di iniziativa pubblica o privata, valgono le distanze prescritte dalle relative norme.

### **Lotto minimo**

Si consente la deroga del parametro relativo al lotto minimo, ove previsto dalle norme degli strumenti urbanistici. E' fatta eccezione per gli edifici siti nelle zone produttive di completamento e di espansione (artt.40-41-42-43 delle N.T.A. del P.R.G.) in cui è possibile derogare il parametro del lotto minimo, Sm (Superficie minima del lotto), fino alla misura massima del 20% in meno rispetto a quella prevista dalle N.T.A. del vigente P.R.G.. Per gli edifici che ricadono nei piani attuativi di iniziativa pubblica o privata convenzionati, non è consentita la deroga del lotto minimo che deve corrispondere alle previsioni del relativo Piano.

### **Incrementi volumetrici previsti dal vigente P.R.G.**

Gli ampliamenti previsti dalla legge regionale n°22/2009 possono essere realizzati in aggiunta agli incrementi volumetrici previsti dal vigente P.R.G. e non ancora utilizzati dagli aventi diritto, come disposto dall'art.4 comma 2 della legge medesima, salvo per le zone omogenee di tipo "A" i cui ampliamenti saranno alternativi e non cumulabili.

In tutti gli altri casi, qualunque incremento volumetrico derivante dall'applicazione di qualsiasi altra disposizione di legge, salvo le deroghe relative al miglioramento dell'efficienza energetica di cui alla legge regionale n°14/2008, sarà alternativo e non cumulabile.

### **Norme specifiche per gli interventi sugli edifici non residenziali siti nelle zone produttive**

In tali zone la legge regionale n°22/09 potrà essere applicata con le seguenti limitazioni.

- L'ampliamento di cui all'art.1 della legge regionale dovrà essere realizzato esclusivamente per le parti non residenziali.
- In merito agli ampliamenti previsti dall'art.2 (demolizione e ricostruzione), non è ammesso il mutamento della destinazione d'uso della parte produttiva, né l'aumento del numero e della superficie degli alloggi massimi prescritti dalle vigenti disposizioni degli strumenti urbanistici generali e attuativi vigenti.

### **Norme specifiche per la zona portuale – Aree sdemanializzate**

Per le aree sdemanializzate all'interno della zona portuale, valgono le vigenti disposizioni di cui all'art.44 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G..

### **Norme specifiche per l'edilizia ricettiva alberghiera**

Per gli edifici ed impianti esistenti delle strutture ricettive alberghiere ricadenti nell'ambito di applicazione dell'art.19 della legge regionale 11.07.2006 n°9, gli incrementi volumetrici restano disciplinati dalle disposizioni di cui all'art.4 comma 7 della legge regionale n°22/2009.

### **Norme specifiche per i parcheggi**

Negli interventi di ampliamento con la demolizione e ricostruzione anche parziale degli edifici ai sensi dell'art.2 della L.R. 22/2009, dovrà essere prevista superficie destinata a parcheggio almeno nella misura minima dettata dall'art.41 sexies della legge 17.08.1942 n°1150 e ss.mm.ii., per i volumi ricostruiti e ampliati, salvo il rispetto di ulteriori disposizioni in materia di legge e/o di regolamento.

### **Comproprietà e/o condominio negli edifici**

Per gli edifici costituiti da più unità immobiliari appartenenti a diversi proprietari, è necessario, a seconda delle situazioni giuridiche coinvolte (la comproprietà o il condominio negli edifici), la presentazione della relativa documentazione.

5. Di fornire il seguente indirizzo in merito alla monetizzazione prevista dall'art.1 comma 8 della legge regionale n°22/2009:
  - le aree da destinare a standard di cui all'art.3 del D.M. n. 1444/1968 che sviluppano una superficie inferiore a mq.500, dovranno essere sempre monetizzate al fine di dare la possibilità al Comune di acquisire aree di dimensioni e localizzazione idonee agli scopi fissati dalla normativa stessa;
  - tuttavia è demandata al Dirigente del Settore Sviluppo e Qualità del Territorio e dell'Economia Locale la valutazione dell'accettazione di un'eventuale proposta di cessione delle aree, non solo in base agli aspetti quantitativi, ma anche in base agli aspetti qualitativi delle aree che il richiedente sia in condizione di cedere (adeguatezza rispetto al tipo di standard da realizzare, conformazione delle aree ovvero irregolarità del loro perimetro o loro frammentazione, inclusione in aree private o non agevole accessibilità delle aree oppure distanza dalle altre aree a standard, presenza di servitù, impianti o caratteristiche geologiche o idrogeologiche delle aree da cedere che ne rendono difficile l'utilizzazione);
  - In presenza di interventi previsti dalla L.R. 22/2009 da realizzare nell'ambito di piani attuativi pubblici o privati la possibilità di reperimento delle aree o la loro monetizzazione sarà stabilita dai Piani stessi.
  - Il valore economico delle aree è determinato in riferimento ai valori medi delle aree fabbricabili del Comune ai fini della determinazione dell'imposta I.C.I..
  - Il calcolo del valore di monetizzazione delle aree a standard sarà redatto dal progettista o da un tecnico abilitato sulla base di quanto specificato nella presente deliberazione e dovrà essere allegato alla richiesta di intervento.
  - Le modalità ed i tempi di corresponsione del valore di monetizzazione saranno analoghi a quelli stabiliti dal Comune per il contributo di costruzione.
  - Le somme derivanti dalla monetizzazione sono specificatamente destinate all'acquisizione di aree da destinare a standard urbanistici o al miglioramento della quantità degli standard esistenti ai sensi dell'art. 1, comma 8.
6. Di confermare i seguenti criteri per il calcolo delle volumetrie.



Per la volumetria esistente deve essere adottato il sistema di calcolo di cui all'art.13 del Regolamento Edilizio Comunale anche per gli edifici costruiti prima del 12.03.1992, data di entrata in vigore del Regolamento stesso. Per gli immobili costruiti, o che comunque hanno subito variazioni volumetriche dopo l'entrata in vigore del Regolamento Edilizio Comunale, si assume la volumetria assentita.

7. Di demandare alla Giunta comunale l'organizzazione della struttura comunale in modo da gestire, nella piena efficienza, i procedimenti relativi alle istanze dei soggetti interessati (Permessi di Costruire, accordi di programma con gli ERAP, Piani di Recupero, altri strumenti urbanistici di iniziativa privata, predisposizione di eventuali strumenti urbanistici di iniziativa pubblica, piani delle alienazioni e valorizzazioni di cui all'art. 58 della legge 6 agosto 2008, n. 133). Per il potenziamento della struttura la Giunta comunale può utilizzare le entrate derivanti dall'eventuale aumento dei diritti di segreteria, anche attivando i progetti di produttività di cui all'art. 5, comma 4, della Legge Regionale n°22/2009.

Il Responsabile del procedimento  
Geom. Giorgio Rossi

---

IL DIRIGENTE PROPONENTE per quanto riguarda la regolarità tecnica  
esprime parere FAVOREVOLE, ai sensi dell'art.49 del D.lgs.n.267/2000.

Il Dirigente  
SVILUPPO E QUALITÀ DEL TERRITORIO  
E DELL'ECONOMIA LOCALE

ing. Germano Polidori

---

## IL CONSIGLIO COMUNALE

**VENGONO** nominati scrutatori i Consiglieri Palestini, Poli, Bovara;

**DATO ATTO** che entrano i Consiglieri Menzietti, Assenti, Gabrielli;

**ASCOLTATA** la relazione del Sindaco;

**VISTE** le proposte di Emendamenti proposte dal Sindaco che si allegano al presente provvedimento sotto i numeri 1 e 2;

**POSTA** a votazione dal Presidente la proposta di Emendamento n. 1;

**DATO ATTO** che non partecipa al voto il Consigliere Primavera;

Con voti favorevoli 24 (Assenti, Benigni, Bovara, Bruni, Cappelli, Capriotti, Cipolloni, Del Zompo, Evangelisti, Felicetti, Forlì, Gabrielli, Gaspari, Laversa, Lorenzetti, Marinucci, Menzietti, Narcisi, Palestini, Pasqualini, Pezzuoli, Poli, Urbinati, Vignoli) **il Consiglio approva l'Emendamento n. 1;**

**POSTA** a votazione dal Presidente la proposta di Emendamento n. 2;

**DATO ATTO** che non partecipa al voto il Consigliere Primavera;

Con voti favorevoli 23 (Assenti, Benigni, Bovara, Bruni, Cappelli, Capriotti, Cipolloni, Del Zompo, Evangelisti, Felicetti, Forlì, Gabrielli, Gaspari, Laversa, Marinucci, Menzietti, Narcisi, Palestini, Pasqualini, Pezzuoli, Poli, Urbinati, Vignoli) e 1 astenuto (Lorenzetti,) **il Consiglio approva l'Emendamento n. 2;**

**PRESO ATTO** che la Regione ha ritenuto necessario apportare modifiche alla precedente legge regionale n°22/2009, al fine di conseguire un duplice obiettivo: quello di integrare e correggere le relative disposizioni, e quello di introdurre innovazioni e miglioramenti al testo di legge per incrementare ulteriormente, rispetto a quanto già avvenuto, il rilancio dell'attività edilizia in un momento di crisi del settore;

**DATO ATTO** che in data 30.12.2010, sul B.U.R. Marche n°14 è stata pubblicata la Legge regionale n°19 del 21 dicembre 2010 avente ad oggetto "*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"*";

**RICHIAMATO** l'art.10 della Legge regionale n°19/2010 che al comma 1 stabilisce che i Comuni adeguino gli atti adottati, ai sensi dell'art.9 della legge n°22/2009, limitatamente alle disposizioni previste nella stessa legge n°19/2010, entro il termine perentorio di 45 giorni dalla data di entrata in vigore della legge regionale, ossia entro il 14 febbraio 2010;

**RICHIAMATA** la delibera n°37 del 30.11.2009 con la quale il Consiglio Comunale ha fissato le limitazioni e le deroghe ai parametri edilizi previsti all'art.4 della legge n°22/2009;

**VISTO** l'obbligo di adeguare la delibera consiliare n°37 del 30.11.2009, come stabilito dall'art.10 della Legge regionale n°19/2010.

**POSTO** a votazione dal Presidente il punto all'ordine del giorno come emendato;

**DATO ATTO** che non partecipa al voto il Consigliere Primavera;

Con voti favorevoli 24 (Assenti, Benigni, Bovara, Bruni, Cappelli, Capriotti, Cipolloni, Del Zompo, Evangelisti, Felicetti, Forlì, Gabrielli, Gaspari, Laversa, Lorenzetti, Marinucci, Menzietti, Narcisi, Palestini, Pasqualini, Pezzuoli, Poli, Urbinati, Vignoli)

### **DELIBERA**

1. Di confermare con il presente atto, quanto già disposto con la citata delibera consiliare n°97 del 30.11.2009, salvo gli adeguamenti e dovute precisazioni, e recepire le ulteriori disposizioni e deroghe stabilite dalla legge regionale n°19/2010 con le modifiche e limitazioni di seguito riportate.
2. Di far proprio quale parte integrante della motivazione il documento istruttorio che qui si intende riportato anche se non materialmente ritrascritto, predisposto dal competente Servizio Sportello Unico dell'Edilizia del Settore Sviluppo e Qualità del Territorio e dell'Economia Locale che allegato alla presente ne fa parte integrante e sostanziale, comprensivo del prospetto indicante le zone di P.R.G., allegato sotto la lettera A.
3. Di integrare ed aggiornare l'elenco degli immobili sui quali non sono ammessi gli interventi di cui alla legge regionale n°22/2009, art. 4 comma 5, di seguito indicato.
  - a. Edifici e unità abitative residenziali, compresi gli eventuali accessori da accorparsi ai sensi dell'art.1 comma 1 bis e comma 6 della legge regionale n.22/2009, individuati dal Piano attuativo di salvaguardia e riqualificazione del patrimonio edilizio extraurbano (categorie I,II,III sottoposte a restauro e risanamento conservativo – ved. Tavola n°3) approvato definitivamente con D.C.C. n°149 del 21.09.2007;
  - b. Edifici individuati dal Piano attuativo di salvaguardia e riqualificazione del patrimonio edilizio urbano (tutte le tipologie e categorie – ved. Tavola n°3), approvato definitivamente con D.C.C. n°13 del 26.02.2002;
  - c. Zone demaniali marittime non sdemanializzate (art.44 N.T.A.) e zone dell'arenile (art.56 delle NTA).
  - d. Gli immobili ricadenti all'interno del centro storico A1-Paese Alto, così come perimetrato nel vigente PRG approvato con D.P.G.R. Marche n°8369/1990, attuato dal Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n°4 del 28.01.1986.
  - e. Gli immobili inseriti nei piani di lottizzazione di iniziativa privata convenzionati alla data della presente delibera, per i quali non siano intervenuti il collaudo e la cessione delle opere di urbanizzazione al Comune.  
Resta inteso che su tali immobili potranno essere realizzati gli interventi di cui alla legge regionale n°22/2009 qualora, nel periodo di validità stabilito dal comma 2 dell'art.9 della medesima legge regionale, intervengano il collaudo e la cessione al Comune delle opere di urbanizzazione previste in convenzione.
  - f. Gli immobili ricadenti nelle seguenti zone del vigente P.R.G.:
    - vi. zona ferroviaria (art.47 N.T.A.),
    - vii. zona di tutela della vegetazione riparia (art.51 N.T.A.),
    - viii. zona di rispetto fluviale (art.52 N.T.A.),
    - ix. zona di rispetto e arredo stradale (art.53 N.T.A.),
    - x. zona della Sentina (art.57 N.T.A.) ad eccezione degli immobili per i quali, l'eventuale Piano di gestione del parco, preveda interventi di recupero mediante ristrutturazione edilizia o demolizione e ricostruzione, nel rispetto tuttavia della scadenza del termine previsto dall'art.9 comma 2 della legge regionale n°22/2009 per la presentazione delle domande.
4. Di integrare e adeguare la delibera consiliare n°97 del 30.11.2009 in relazione alle indicazioni di cui all'art.9, comma 1 della legge regionale n°22/2009, come modificato dalla legge regionale n°19/2010 con le seguenti ulteriori disposizioni e specifiche condizioni, al fine di regolamentare il più possibile gli interventi previsti dalla legge stessa, in rapporto alle previsioni degli strumenti urbanistici ed al Regolamento Edilizio Comunale vigenti.

#### **Recupero dei piani sottotetto**

In applicazione dell'art.1 bis della legge regionale n°22/2009, è ammesso il recupero dei sottotetti che già contribuiscono al calcolo della volumetria utile esistente ai sensi dell'art.13 del vigente Regolamento Edilizio Comunale.

Al riguardo, al solo fine di raggiungere le altezze previste dal comma 1 dell'art.1 bis della legge regionale n°22/2009 e ferme restanti le caratteristiche di "piano sottotetto", come definito nel comma 4 dell'art.1 bis della citata legge:

- è consentito, in allineamento all'edificio esistente, incrementare l'altezza totale esterna degli edifici fino ad un massimo di ml. 1,00, misurata secondo quanto stabilito dall'art.13 del Regolamento Edilizio Comunale, in deroga alle distanze dai confini, dai limiti di zona e dalle strade, salvo il rispetto del Codice Civile in materia di distanze;
- è prescritto il mantenimento di tutte le falde esistenti e, laddove si renda necessario aumentarne la pendenza, anche a seguito dell'incremento dell'altezza, la stessa pendenza non potrà essere superiore al 60%.

### **Abbaini**

Gli abbaini di cui all'art.1 bis comma 3 sono consentiti al fine di recuperare la superficie di aeroilluminazione e contribuiscono al calcolo della volumetria utile lorda; essi possono essere realizzati in deroga ai distacchi dai confini, dai limiti di zona e dalle strade purché le loro dimensioni siano contenute rispetto alla consistenza della corrispondente falda.

Viene fatto salvo il rispetto del Codice Civile in materia di distanze.

Essendo gli abbaini finalizzati esclusivamente al recupero della superficie di aeroilluminazione dovranno avere dimensioni contenute rispetto alla consistenza della corrispondente falda e, conseguentemente, potranno non rispettare il distacco minimo tra fabbricati prescritto dagli strumenti urbanistici e regolamenti vigenti.

### **Densità edilizia, Indice di utilizzazione fondiaria e rapporto di copertura**

Si consente la deroga della densità edilizia, dell'indice di utilizzazione fondiaria e dell'indice di copertura, ove previsti, ai fini dell'attuazione della legge regionale n°22/2009.

### **Altezze totali esterne**

Le altezze massime degli edifici risultanti dagli interventi di cui alla legge regionale n°22/2009 non potranno superare quelle stabilite dal vigente P.R.G. per ogni singola zona, nonché i limiti massimi stabiliti dai piani attuativi di iniziativa pubblica o privata, ove esistenti.

E' fatta eccezione per gli edifici che ricadono nelle zone di completamento di tipo B, compreso le zone attuate da Piani di Recupero, le cui altezze massime, derivanti dall'applicazione della legge regionale, potranno raggiungere l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti.

Ove lo strumento urbanistico non preveda l'altezza massima consentita degli edifici, è prescritto il mantenimento dell'altezza degli edifici esistenti.

Nella zona agricola si confermano le altezze massime consentite degli edifici in relazione alla loro destinazione d'uso (legge regionale n°22/2009).

### **Distanze dai confini di proprietà e dai limiti di zona**

***- E' prescritta una distanza pari alla metà dell'altezza con un minimo di ml.5,00, salvo quanto stabilito per il recupero dei sottotetti.***

***- E' prescritta una distanza minima di ml.10,00 dai confini di proprietà e dai limiti di zona per i fabbricati ricadenti in zona agricola (art.45 N.T.A. vigente P.R.G.), salvo quanto stabilito per il recupero dei sottotetti.***

- ***E' consentito derogare alle distanze dai confini del lotto di proprietà e dai limiti di zona sopra indicate, previa acquisizione formale dell'assenso da parte dei confinanti aventi diritto con le seguenti limitazioni:***
  - ***in caso di sopraelevazione è prescritta una distanza minima di ml.1,50, salvo quanto stabilito per il recupero dei sottotetti;***
  - ***in caso di ampliamenti planimetrici è prescritta una distanza minima di ml.3,00.***
- ***E' consentito nelle zone di completamento di tipo "B" (artt.30-31-32-33), per gli ampliamenti di cui all'art.1 della legge regionale n°22/2009, derogare alle distanze dai confini di proprietà e dai limiti di zona escludendo l'obbligo del rispetto della distanza pari alla metà dell'altezza dell'edificio, ferma restante la distanza minima di ml.5,00.***

- **Non costituisce limite di zona il limite della fascia di rispetto alla viabilità (art.46 N.T.A. vigente P.R.G.)**
- **Per le zone PEEP e per i piani attuativi di iniziativa pubblica o privata, valgono le distanze prescritte dalle relative norme.**
- **E' consentito costruire sul confine di proprietà (pareti non finestrate) se è intercorso un accordo con i proprietari confinanti (art.25 N.T.A. vigente P.R.G.).**

#### **Distanze dalle strade**

E' prescritta una distanza pari alla metà dell'altezza con un minimo di ml.5,00, salvo quanto stabilito per il recupero dei sottotetti.

- Per gli edifici che ricadono in zona di completamento di tipo B, è consentito l'allineamento con gli edifici esistenti (disposizione vigente P.R.G.)
- Per gli edifici che ricadono in zona di espansione di tipo C, si applicano le distanze di cui all'art.9 del D.M. 1444/68.
- Per gli edifici che ricadono nelle zone PEEP e per quelli che ricadono nei piani attuativi di iniziativa pubblica o privata, valgono le distanze prescritte dalle relative norme.
- Per gli edifici che ricadono in zona agricola, si applicano le distanze di cui al D.M. 1404/68.

#### **Distanze dai fabbricati**

E' prescritta una distanza minima assoluta di ml.10,00 tra pareti di edifici antistanti di cui almeno una finestrata.

- Si applicano le disposizioni di cui all'art.13 lettera "o" del vigente Regolamento Edilizio Comunale in merito alla definizione di "edifici fronteggianti".
- Per le zone di espansione di tipo C, la distanza tra fabbricati è pari all'altezza dell'edificio più alto con un minimo di ml.10,00.
- E' consentito costruire a confine se preesiste parete in confine (art.25 N.T.A. vigente P.R.G.).
- Per gli edifici che ricadono nelle zone PEEP e per quelli che ricadono nei piani attuativi di iniziativa pubblica o privata, valgono le distanze prescritte dalle relative norme.

#### **Lotto minimo**

Si consente la deroga del parametro relativo al lotto minimo, ove previsto dalle norme degli strumenti urbanistici. E' fatta eccezione per gli edifici siti nelle zone produttive di completamento e di espansione (artt.40-41-42-43 delle N.T.A. del P.R.G.) in cui è possibile derogare il parametro del lotto minimo, Sm (Superficie minima del lotto), fino alla misura massima del 20% in meno rispetto a quella prevista dalle N.T.A. del vigente P.R.G.. Per gli edifici che ricadono nei piani attuativi di iniziativa pubblica o privata convenzionati, non è consentita la deroga del lotto minimo che deve corrispondere alle previsioni del relativo Piano.

#### **Incrementi volumetrici previsti dal vigente P.R.G.**

Gli ampliamenti previsti dalla legge regionale n°22/2009 possono essere realizzati in aggiunta agli incrementi volumetrici previsti dal vigente P.R.G. e non ancora utilizzati dagli aventi diritto, come disposto dall'art.4 comma 2 della legge medesima, salvo per le zone omogenee di tipo "A" i cui ampliamenti saranno alternativi e non cumulabili.

In tutti gli altri casi, qualunque incremento volumetrico derivante dall'applicazione di qualsiasi altra disposizione di legge, salvo le deroghe relative al miglioramento dell'efficienza energetica di cui alla legge regionale n°14/2008, sarà alternativo e non cumulabile.

***Nei casi in cui la legge regionale n°22/2009 preveda che la trasformazione edilizia avvenga mediante l'approvazione di strumenti urbanistici attuativi, gli stessi dovranno tenere conto degli aspetti informativi dei corrispondenti Piani Particolareggiati vigenti.***

#### **Norme specifiche per gli interventi sugli edifici non residenziali siti nelle zone produttive**

In tali zone la legge regionale n°22/09 potrà essere applicata con le seguenti limitazioni.

- L'ampliamento di cui all'art.1 della legge regionale dovrà essere realizzato esclusivamente per le parti non residenziali.

- In merito agli ampliamenti previsti dall'art.2 (demolizione e ricostruzione), non è ammesso il mutamento della destinazione d'uso della parte produttiva, né l'aumento del numero e della superficie degli alloggi massimi prescritti dalle vigenti disposizioni degli strumenti urbanistici generali e attuativi vigenti.

### **Norme specifiche per la zona portuale – Aree sdemanializzate**

Per le aree sdemanializzate all'interno della zona portuale, valgono le vigenti disposizioni di cui all'art.44 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G..

### **Norme specifiche per l'edilizia ricettiva alberghiera**

Per gli edifici ed impianti esistenti delle strutture ricettive alberghiere ricadenti nell'ambito di applicazione dell'art.19 della legge regionale 11.07.2006 n°9, gli incrementi volumetrici restano disciplinati dalle disposizioni di cui all'art.4 comma 7 della legge regionale n°22/2009.

### **Norme specifiche per i parcheggi**

Negli interventi di ampliamento con la demolizione e ricostruzione anche parziale degli edifici ai sensi dell'art.2 della L.R. 22/2009, dovrà essere prevista superficie destinata a parcheggio almeno nella misura minima dettata dall'art.41 sexies della legge 17.08.1942 n°1150 e ss.mm.ii., per i volumi ricostruiti e ampliati, salvo il rispetto di ulteriori disposizioni in materia di legge e/o di regolamento.

### **Comproprietà e/o condominio negli edifici**

Per gli edifici costituiti da più unità immobiliari appartenenti a diversi proprietari, è necessario, a seconda delle situazioni giuridiche coinvolte (la comproprietà o il condominio negli edifici), la presentazione della relativa documentazione.

5. Di fornire il seguente indirizzo in merito alla monetizzazione prevista dall'art.1 comma 8 della legge regionale n°22/2009:
  - le aree da destinare a standard di cui all'art.3 del D.M. n. 1444/1968 che sviluppano una superficie inferiore a mq.500, dovranno essere sempre monetizzate al fine di dare la possibilità al Comune di acquisire aree di dimensioni e localizzazione idonee agli scopi fissati dalla normativa stessa;
  - tuttavia è demandata al Dirigente del Settore Sviluppo e Qualità del Territorio e dell'Economia Locale la valutazione dell'accettazione di un'eventuale proposta di cessione delle aree, non solo in base agli aspetti quantitativi, ma anche in base agli aspetti qualitativi delle aree che il richiedente sia in condizione di cedere (adeguatezza rispetto al tipo di standard da realizzare, conformazione delle aree ovvero irregolarità del loro perimetro o loro frammentazione, inclusione in aree private o non agevole accessibilità delle aree oppure distanza dalle altre aree a standard, presenza di servitù, impianti o caratteristiche geologiche o idrogeologiche delle aree da cedere che ne rendono difficile l'utilizzazione);
  - In presenza di interventi previsti dalla L.R. 22/2009 da realizzare nell'ambito di piani attuativi pubblici o privati la possibilità di reperimento delle aree o la loro monetizzazione sarà stabilita dai Piani stessi.
  - Il valore economico delle aree è determinato in riferimento ai valori medi delle aree fabbricabili del Comune ai fini della determinazione dell'imposta I.C.I..
  - Il calcolo del valore di monetizzazione delle aree a standard sarà redatto dal progettista o da un tecnico abilitato sulla base di quanto specificato nella presente deliberazione e dovrà essere allegato alla richiesta di intervento.
  - Le modalità ed i tempi di corresponsione del valore di monetizzazione saranno analoghi a quelli stabiliti dal Comune per il contributo di costruzione.
  - Le somme derivanti dalla monetizzazione sono specificatamente destinate all'acquisizione di aree da destinare a standard urbanistici o al miglioramento della quantità degli standard esistenti ai sensi dell'art. 1, comma 8.
6. Di confermare i seguenti criteri per il calcolo delle volumetrie.

Per la volumetria esistente deve essere adottato il sistema di calcolo di cui all'art.13 del Regolamento Edilizio Comunale anche per gli edifici costruiti prima del 12.03.1992, data di entrata in vigore del Regolamento stesso.

Per gli immobili costruiti, o che comunque hanno subito variazioni volumetriche dopo l'entrata in vigore del Regolamento Edilizio Comunale, si assume la volumetria assentita.

7. Di demandare alla Giunta comunale l'organizzazione della struttura comunale in modo da gestire, nella piena efficienza, i procedimenti relativi alle istanze dei soggetti interessati (Permessi di Costruire, accordi di programma con gli ERAP, Piani di Recupero, altri strumenti urbanistici di iniziativa privata, predisposizione di eventuali strumenti urbanistici di iniziativa pubblica, piani delle alienazioni e valorizzazioni di cui all'art. 58 della legge 6 agosto 2008, n. 133). Per il potenziamento della struttura la Giunta comunale può utilizzare le entrate derivanti dall'eventuale aumento dei diritti di segreteria, anche attivando i progetti di produttività di cui all'art. 5, comma 4, della Legge Regionale n°22/2009.

**QUINDI** viene posta a votazione dal Presidente l'immediata eseguibilità;

**DATO ATTO** che non partecipa al voto il Consigliere Primavera

Con voti favorevoli 24 (Assenti, Benigni, Bovara, Bruni, Cappelli, Capriotti, Cipolloni, Del Zompo, Evangelisti, Felicetti, Forlì, Gabrielli, Gaspari, Laversa, Lorenzetti, Marinucci, Menzietti, Narcisi, Palestini, Pasqualini, Pezzuoli, Poli, Urbinati, Vignoli)

### **DELIBERA**

di rendere il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134 del D.Lgs n°267/2000 mediante separata votazione, considerata l'urgenza connessa con il termine indicato dall'art.9 della legge regionale n°22/2009.

---

F.to IL PRESIDENTE  
CAPRIOTTI GIULIETTA

---

F.to IL VICE SEGRETARIO GENERALE  
DOTT. ROBERTO DE BERARDINIS

---

---

**CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE**

- ❑ La presente deliberazione è pubblicata all'albo pretorio in data 22/02/2011 ed iscritta al n. 514 del Registro di Pubblicazione.  
La presente deliberazione è rimasta affissa all'albo pretorio dal 22/02/2011 al 09/03/2011 per 15 giorni consecutivi, ex art. 124 comma 1, del D.Lgs.n.267/2000



Il Direttore del Servizio di Staff  
Segreteria Generale

---

---

**CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'**

- ❑ La presente deliberazione è immediatamente eseguibile, ai sensi e per gli effetti dell'art.134 comma 4, del D.Lgs n.267/2000.
- ❑ La presente deliberazione è divenuta esecutiva a seguito di pubblicazione all'albo pretorio per 10 giorni consecutivi il 11/02/2011 ex art.134 comma 3, del D.Lgs.n.267/2000.
- ❑ La presente deliberazione è divenuta esecutiva per conferma del Consiglio Comunale con deliberazione n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ su invito del Difensore Civico prot.n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, ex art. 127 comma 2, del D.Lgs.n.267/2000.



Il Direttore del Servizio di Staff  
Segreteria Generale

---

La presente copia, di n. \_\_\_\_\_ fogli, è conforme all'originale depositato agli atti in questo Ufficio.

li \_\_\_\_\_



Il Direttore del Servizio di Staff  
Segreteria Generale

---





1

**EMENDAMENTO di modifica del dispositivo della proposta di delibera del Consiglio Comunale avente come oggetto: ADEGUAMENTO DELLA DELIBERA CONSILARE N°97 DEL 30.11.2009 A SEGUITO DELLA LEGGE REGIONALE 21.12.2010 N°19 "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".**

Il sottoscritto Sindaco Giovanni Gaspari riferisce al Consiglio e propone il seguente emendamento. A seguito dell'incontro pubblico avvenuto nel pomeriggio del 9 febbraio 2011, è emersa l'esigenza, espressa da tecnici liberi professionisti esperti nel settore dell'edilizia, di derogare la distanza dai confini prescritta dal vigente P.R.G. pari alla metà dell'altezza del fabbricato, ferma restando la distanza minima prescritta di ml.5,00 salvo l'assenso dei confinanti.

Quanto sopra al fine di consentire ulteriori ampliamenti ammessi dalla legge regionale n°22/2009, incentivando l'attività edilizia senza, tra l'altro, ledere i diritti dei confinanti.

Al riguardo, considerato che il D.M. n°1444/68 e l'art.60 del vigente Regolamento Edilizio Comunale non prescrivono per le zone di completamento il rispetto della distanza dai confini pari alla metà dell'altezza del fabbricato, si ritiene possibile accettare la deroga richiesta per le sole zone omogenee di completamento di tipo "B" di cui al D.M.1444/68 (artt.30-31-32-33 delle N.T.A. del P.R.G.).

Tale deroga, peraltro, persegue il duplice obiettivo dell'Amministrazione comunale: quello di fronteggiare la crisi economica e quindi difendere l'occupazione locale e quello di tutelare e non stravolgere, con l'applicazione della legge, l'assetto del territorio.

Si propone pertanto di modificare la parte del dispositivo della proposta di delibera del Consiglio comunale: "Distanze dai confini di proprietà e dai limiti di zona" riordinata nella struttura al fine di evitare dubbi interpretativi:

**"Distanze dai confini di proprietà e dai limiti di zona"**

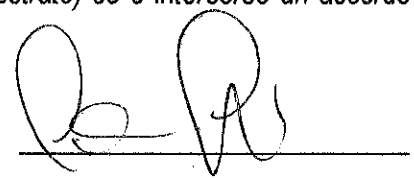
- E' prescritta una distanza pari alla metà dell'altezza con un minimo di ml.5,00, salvo quanto stabilito per il recupero dei sottotetti.

- E' prescritta una distanza minima di ml.10,00 dai confini di proprietà e dai limiti di zona per i fabbricati ricadenti in zona agricola (art.45 N.T.A. vigente P.R.G.), salvo quanto stabilito per il recupero dei sottotetti.

- E' consentito derogare alle distanze dai confini del lotto di proprietà e dai limiti di zona sopra indicate, previa acquisizione formale dell'assenso da parte dei confinanti aventi diritto con le seguenti limitazioni:
  - in caso di sopraelevazione è prescritta una distanza minima di ml.1,50, salvo quanto stabilito per il recupero dei sottotetti;
  - in caso di ampliamenti planimetrici è prescritta una distanza minima di ml.3,00.
- E' consentito nelle zone di completamento di tipo "B" (artt.30-31-32-33), per gli ampliamenti di cui all'art.1 della legge regionale n°22/2009, derogare alle distanze dai confini di proprietà e dai limiti di zona escludendo l'obbligo del rispetto della distanza pari alla metà dell'altezza dell'edificio, ferma restando la distanza minima di ml.5,00.
- Non costituisce limite di zona il limite della fascia di rispetto alla viabilità (art.46 N.T.A. vigente P.R.G.)
- Per le zone PEEP e per i piani attuativi di iniziativa pubblica o privata, valgono le distanze prescritte dalle relative norme.
- E' consentito costruire sul confine di proprietà (pareti non finestrate) se è intercorso un accordo con i proprietari confinanti (art.25 N.T.A. vigente P.R.G.)."

San Benedetto del Tronto, li 11 febbraio 2011

Parere di competente tecnico favorevole, ai sensi dell'art. 45 del D.Lgs. n. 267/00 e r.m.i.



IL DIRIGENTE DEL SETTORE SVILUPPO E QUALITÀ DEL TERRITORIO E DELL'ECONOMIA LOCALE  
Felice Felice

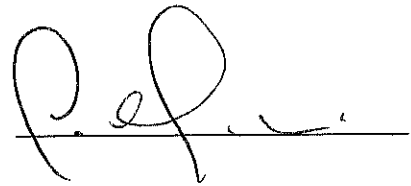
2

**EMENDAMENTO** in aggiunta al dispositivo della proposta di delibera del Consiglio Comunale avente come oggetto: **ADEGUAMENTO DELLA DELIBERA CONSILIARE N°97 DEL 30.11.2009 A SEGUITO DELLA LEGGE REGIONALE 21.12.2010 N°19 "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".**

Considerato che per le strutture ricettive alberghiere e per alcuni interventi in zona agricola e nei centri storici "A2-Centro" e "A3-Porto D'Ascoli", la legge regionale novellata richiede l'approvazione di strumenti urbanistici attuativi, al fine di uniformare le caratteristiche degli interventi medesimi alla strumentazione urbanistica di dettaglio già vigente, si propone di aggiungere al dispositivo della proposta di deliberazione consiliare il seguente punto aggiuntivo, da posizionare successivamente al paragrafo avente come titolo "Incrementi volumetrici previsti dal vigente P.R.G."

**"Nei casi in cui la legge regionale n°22/2009 preveda che la trasformazione edilizia avvenga mediante l'approvazione di strumenti urbanistici attuativi, gli stessi dovranno tenere conto degli aspetti informativi dei corrispondenti Piani Particolareggiati vigenti."**

San Benedetto del Tronto, lì 11 febbraio 2011



*Parere di repdante tecnico favorevole,  
ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. n. 267/00 e s.m.i..*

IL DIRIGENTE DEL SETTORE  
SVILUPPO E QUALITÀ DEL TERRITORIO  
E DELL'ECONOMIA LOCALE  
*Felice*

## PROSPETTO ZONE DI P.R.G. RIFERITE ALLE DISPOSIZIONI REGIONALI

Al fine di evitare dubbi interpretativi delle disposizioni della legge regionale applicate agli strumenti urbanistici vigenti, si individuano tutte le zone di P.R.G. con riferimento al D.M. 1444/68.

<b>ZONE AMMESSE DALL'APPLICAZIONE DELLA LEGGE REGIONALE N°22/09</b>		
<b>Diversificazione per EDIFICI NON RESIDENZIALI</b>	<b>Zonizzazione del P.R.G. vigente</b>	<b>NOTE</b>
<b>Zone diverse da quelle industriali- artigianali-direzionali-commerciali- agricole</b> <i>(art. 1 comma 4)</i> <i>(art. 2 comma 4)</i>	<b>Zone di tipo A</b> Art.28/2 Centro storico A2 - Centro Art.28/2 Centro storico A3 - Porto D'Ascoli	Sono esclusivamente consentiti i seguenti interventi: Recupero dei sottotetti (art.1bis c.1) Demolizione e ricostruzione di edifici residenziali previa presentazione di Piano Particolareggiato di recupero (art.2 c.3)
	<b>Zone di completamento di tipo B</b> (Art.29) Art.30 di completamento B1 Art.31 di completamento B2 Art.32 di completamento B3 Art.33 di completamento B4	
	<b>Zone di espansione di tipo C</b> Art.35 di espansione C1 Art.36 di espansione C2 Art.37 di espansione C3	
	<b>Altre zone</b> Art.38 Insediamento sparso all'interno delle zone pubbliche Art.39 Attrezzature turistiche collinari Art.46 Viabilità Art.48 Attrezzature pubbliche di quartiere Art.50 Verde privato	L'ampliamento previsto nella zona destinata alla viabilità non deve comportare l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale (art.4 c.9)
<b>Zone industriali-artigianali- direzionali-commerciali-agricole</b> <i>(art. 1 comma 3)</i> <i>(art. 2 comma 5)</i>	<b>Zone di tipo D</b> Art.40/a Art-Ind-Comm di completamento D1 Art.40/b Art-Ind-Comm di completamento D2 Art.41/a Artigianale di espansione D3 Art.41/b Artigianale di espansione D4 Art.42 Industriale di espansione Art.43 Commerciale di espansione Art.44 Portuale - Aree sdemanializzate Art.49 Attrezzature ed impianti di interesse generale	
	<b>Zona agricola</b> Art.45/1 Agricola di tutela per il rispetto del paesaggio e dell'equilibrio ecologico Art.45/2 Agricola normale	

<b>ZONE ESCLUSE DALL'APPLICAZIONE DELLA LEGGE REGIONALE N°22/09</b>		
	Art.28/1 Centro storico A1 - Paese Alto Art.47 Zona ferroviaria Art.51 Tutela della vegetazione riparia Art.52 Rispetto fluviale Art.53 Rispetto e arredo stradale Art.56 Zona dell'arenile Art.57 Zona della Sentina	La zona della Sentina è esclusa ad eccezione degli immobili per i quali i Piani dei parchi prevedono interventi di recupero mediante ristrutturazione edilizia o demolizione e ricostruzione (art.4 c.5)