



CITTA' DI SPOLTORE

PROVINCIA DI PESCARA

Estratto dal Registro delle Deliberazioni Originali del Consiglio Comunale

**OGGETTO: LEGGE REGIONALE 49/2012 COME MODIFICATA ED INTEGRATA DALLA L.R. 62/2012 :
RECEPIMENTO E PROVVEDIMENTI.**

L'anno duemilatredici , il giorno undici , del mese di luglio , alle ore 09.20 , in Spoltore e nella Casa Comunale.

IL CONSIGLIO COMUNALE

convocato nei modi e forme di legge, con lettera d'invito N.20077, in data 27.06.2013 si è riunito in seduta straordinaria ed in seduta pubblica di prima convocazione, nelle persone dei signori:

		Pres.	Ass.			Pres.	Ass.
DI LORITO LUCIANO	SINDACO	si		MASCIOVECCHIO LORIS	CONSIGLIERE	si	
CACCIATORE CARLO	CONSIGLIERE	si		MATRICCIANI LUCIO	PRESIDENTE	si	
CONTROGUERRA GUERINO	CONSIGLIERE	si		PIETRANGELO CARLO	CONSIGLIERE	si	
DELLA TORRE MARCO	CONSIGLIERE	si		SBORGIA FRANCESCA	CONSIGLIERE	si	
DI GIANDOMENICO NADA	CONSIGLIERE	si		SEBASTIANI STEFANO	CONSIGLIERE		si
DILIGENTI EDOARDO	CONSIGLIERE	si		SPATOLA MAYO CARLO	CONSIGLIERE	si	
D'ORAZIO ORAZIO	CONSIGLIERE	si		SPILLA RAFFAELE	CONSIGLIERE	si	
FEBO MARINA	CONSIGLIERE	si		ZAMPACORTA FRANCESCO	CONSIGLIERE	si	
FEDELE GIORDANO	CONSIGLIERE	si					

Sono presenti gli Assessori che non hanno diritto di voto :

ROSINI ENIO

DI FELICE MASSIMO

Consiglieri assegnati N. 16

Presenti N. 16

Assenti N. 1

e con la partecipazione del Segretario Generale Sig.ra Dr.ssa De Camillis Francesca

Assume la presidenza il Sig. MATRICCIANI LUCIO il quale, riconosciuto legale il numero degli intervenuti dichiara aperta la seduta, previa nomina dei seguenti scrutatori:

IL CONSIGLIO COMUNALE

VISTE

1. Legge Regionale 15 ottobre 2012 n. 49 ad oggetto "Norme per l'attuazione dell'articolo 5 del D.L. 13 maggio 2011, n. 70 (Semestre europeo – Prime disposizioni urgenti per l'economia) convertito, con modificazioni, dalla legge 12 luglio 2011, n. 106 e modifica dell'articolo 85 della legge regionale 15/2004 "Disposizioni finanziarie per la redazione del bilancio annuale 2004 e pluriennale 2004-2006 della Regione Abruzzo (Legge finanziaria regionale 2004)".
2. La Legge Regionale 18 dicembre 2012, n. 62 (B.U.R.A. 92 speciale del 21/12/2012) modificativa ed integrativa della precedente L.R. 49/2012.
3. La Circolare 46 del 04/01/2013 del Servizio Affari Giuridici della Direzione regionale Affari della Presidenza, Politiche Legislative e Comunitarie, Programmazione, Parchi, Territorio, Valutazioni Ambientali, Energia contenente primi indirizzi operativi in merito alle suddette LL.RR.
4. La Circolare 1511 del 14/03/2013 del Servizio Affari Giuridici della Direzione regionale Affari della Presidenza, Politiche Legislative e Comunitarie, Programmazione, Parchi, Territorio, Valutazioni Ambientali, Energia contenente organiche "Indicazioni interpretative concernenti" la L.R. n. 49/2012 nel testo modificato con la L.R. 62/2012 n. 62.
5. La Relazione del Responsabile del Servizio Urbanistica prot. 9606 del 02/04/2013.

CONSIDERATO CHE

- E' necessario provvedere al recepimento della suddetta L.R. 49/62 e s.m.i., al fine di consentire, anche nel Territorio Comunale di Spoltore, ulteriori opportunità per l'attività edilizia privata mediante l'applicazione delle premialità ed agevolazioni in ordine al cambio d'uso della Legge medesima;
- Il Servizio Affari Giuridici della Direzione regionale Affari della Presidenza, Politiche Legislative e Comunitarie, Programmazione, Parchi, Territorio, Valutazioni Ambientali, Energia ha compiutamente esplicitato termini e modalità di applicazione delle possibilità consentite dalla suddetta Legge Regionale;
- Per quanto evidenziato nella citata Relazione prot. 9606 del 02/04/2013 in sede di recepimento, al Consiglio Comunale compete:
 - A) La puntualizzazione degli ambiti in cui sono ammessi gli incentivi di cui alla L.R. 49/2012 modificata dalla L.R. 62/2012 con individuazione di ulteriori esclusioni, in ragione delle specifiche caratteristiche territoriali e degli obiettivi strategici dell'Amministrazione ed opportune precisazioni inerenti gli ambiti disciplinati da Piani Attuativi di iniziativa Pubblica o Privata
 - B) L'individuazione delle zone del territorio comunale all'interno delle quali devono comunque essere rispettate le altezze massime e le distanze minime previste dagli strumenti urbanistici generali vigenti.
 - C) Una compiuta definizione di criteri per la scelta in ordine alla alternativa concessa tra localizzazione degli standards e monetizzazione;
 - D) La precisazione se detti standards debbano essere reperiti entro il medesimo comparto edificatorio sul quale è situato il fabbricato oggetto delle premialità o in altre zone;

- E) Una compiuta definizione degli standards di cui al DM 1444/68, con riferimento alle destinazioni d'uso, ed alla modalità di calcolo della relativa superficie da effettuarsi rispettivamente:
- F) Una univoca e definitiva determinazione del valore unitario (€/ mq) ai fini della monetizzazione standards in quanto il ricorso all'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio potrebbe rivelarsi problematico e l'alternativa individuazione in base al prezzo di mercato potrebbe dare luogo a "variegate" interpretazioni.
- G) Una compiuta definizione delle destinazioni compatibili, con riferimento alle specificità territoriali, anche con eventuale individuazione di ulteriori fattispecie.
- H) L'introduzione di una specifica, relativamente alla compatibilità dell'attività di somministrazione di cibi e bevande con la destinazione agricola (indicata nella L.R. 49/2012 e s.m.i.) al fine di conciliare le "aspettative" degli utenti con il rispetto del comma 43bis introdotto nell'art. 1 L.R. 16.07.2008 n. 11 dall'46 L.R. 2/13 (divieto di riconoscere localizzazioni commerciali che sottraggono aree a destinazione d'uso agricolo, così come individuate dagli strumenti urbanistici operanti, indipendentemente dal loro effettivo utilizzo agricolo).
- I) Una univoca precisazione in merito alla necessità di garantire gli spazi pertinenziali di parcheggio nell'entità di cui all'articolo 41 sexies della Legge Urbanistica nazionale , come modificato dalla Legge 122/ 89 (cosiddetta "Tognoli")
- J) Una puntuale descrizione delle modifiche della sagoma ammissibili ai fini dell'armonizzazione architettonica con gli organismi edilizi esistenti, anche per i casi di demolizione e ricostruzione

VISTE

- le proposte contenute nella Relazione prot. 9606 del 02/04/2013;
- il parere espresso dalla Commissione Edilizia Comunale in merito alle suddette proposte, favorevole con correzioni ed emendamenti , giusta verbale 5/13 seduta del 06/06/2013.

RITENUTO

1. di provvedere al recepimento della Legge Regionale 15 ottobre 2012 n. 49 ad oggetto "Norme per l'attuazione dell'articolo 5 del D.L. 13 maggio 2011, n. 70 (Semestre europeo – Prime disposizioni urgenti per l'economia) convertito, con modificazioni, dalla legge 12 luglio 2011, n. 106 e modifica dell'articolo 85 della legge regionale 15/2004 "Disposizioni finanziarie per la redazione del bilancio annuale 2004 e pluriennale 2004-2006 della Regione Abruzzo (Legge finanziaria regionale 2004)", come successivamente modificata ed integrata dalla Legge Regionale 18 dicembre 2012, n. 62 (B.U.R.A. 92 speciale del 21/12/2012

2. di fare proprie le proposte del Responsabile del Settore IV, come corrette dalla Commissione Edilizia Comunale e pertanto di precisare che, ai fini dell'applicazione delle premialità e cambi d'uso di cui alla suddetta L.R. 49/2012 e s.m.i.:

Quanto agli ambiti di applicazione (Punto A)

1. Di escludere dall'applicazione degli incentivi previsti dalla L. R. 49/2012 e s.m.i., oltre a quanto già previsto all'articolo 2 della medesima, le sottospecificate zone omogenee:

- La zona omogenea "B" del vigente P.R.G. in quanto già densamente edificata senza il supporto di adeguata struttura viaria e di adeguate reti di urbanizzazione primaria e già fortemente carente della dotazione di parcheggi pertinenziali nella

misura richiesta (1/10 della cubatura) . Inoltre la zona "B" è interessata da Piani di Recupero di Iniziativa Privata (approvati e non) che al tempo stesso comportano ulteriore edificazione ma non sono in grado di garantire in modo generale le carenze infrastrutturali dell'agglomerato urbano, in quanto relativi ad ambiti parziali; è pertanto inopportuno consentire ulteriori volumetrie che si aggiungerebbero a quelle già ricavate con il recupero abitativo dei sottotetti.

Potrà essere consentita l'applicazione dei meccanismi premiali solo ai manufatti edilizi esistenti in zona B per i quali risulti realizzabile, nel lotto di pertinenza, la dotazione di parcheggi pertinenziali richiesta dalle disposizioni legislative e regolamentari vigenti.

- La zona "E3" in quanto si tratta di aree per le quali già la normativa di P.R.G. prevede cospicua premialità.
- La zona A1 in quanto per la stessa, nella varie località, è stato già approvato P.R.P.E. nonché predisposta Variante P.R.P.E. in cui gli incentivi sono calibrati sulle effettive condizioni dei fabbricati, accertate con analisi di dettaglio.
- Le Zone produttive e direzionali Dr e Ds del vigente P.R.G.

2. Di consentire l'applicazione delle premialità nei Piani di Zona (o Piani per l'Edilizia Economica e Popolare) limitatamente alle unità abitative (alloggi) per il quali l'eventuale incremento non determini una Sr (superficie residenziale) eccedente il limite indicato nella Convenzione –tipo regionale approvata con deliberazione di G.R. 111/11 del 30.12.1998 (mq 110,00), ferma restando la monetizzazione corrispondente agli standards per la volumetria aggiuntiva "premiata" precisando che da tale obbligo sono escluse le unità abitative (alloggi) di proprietà del Comune o dell'ATER.

3. Di consentire l'applicazione delle premialità nelle zone D2 e D3 del P.R.G. , ivi compresi i Piani degli Insediamenti Produttivi (o Piani delle Attività Produttive).

Quanto al rispetto delle distanze e delle altezze (Punto B)

1. Nelle zone A1, ed E3 l'incentivo non è consentito; nella zona B , per i soli casi in cui è consentita l'applicabilità degli incentivi, è richiesto il rispetto dei parametri di distanze, distacco tra fabbricati di cui alle zone B1, salvo preesistente e comunque con un incremento dell'altezza del fabbricato esistente per max mt 1,50, intendendo l'altezza effettiva di ciascuna delle fronti esistenti, escludendo l'applicazione della media ponderale

2. In tutte le altre zone dovranno essere rispettate le distanze minime dai confini ed il distacco dai fabbricati frontistanti come da N.T.A. del P.R.G.; potrà essere previsto un incremento dell'altezza del fabbricato esistente per max mt 1,50, intendendo l'altezza effettiva di ciascuna delle fronti esistenti, escludendo l'applicazione della media ponderale

Quanto ai criteri per l'alternativa tra localizzazione e monetizzazione degli standards ed alla precisazione in ordine alla ubicazione dei medesimi (Punti C – D)

1. Per interventi inerenti fabbricati di edilizia residenziale in zona urbana, la monetizzazione degli standards potrà essere concessa:

- per interventi in cui la "premieria" dia luogo a non più di 3 abitanti teorici;
- nel caso in cui sia documentata l'impossibilità al reperimento degli stessi all'interno delle aree di proprietà dei proponenti l'intervento;

in ogni caso sarà richiesto che (ove possibile) almeno una quota degli standards sia localizzata nel sito mediante l'individuazione di una fascia di parcheggi pubblici "in linea" (profondità mt 3.00) in fregio alla viabilità esistente, nonché, nel caso in cui la viabilità esistente sia classificata pubblica ma insista su area privata sarà richiesta la cessione volontaria e gratuita dell'area di sedime stradale di proprietà del soggetto richiedente l'applicazione degli incentivi.

Per interventi inerenti fabbricati di edilizia residenziale in zona agricola è prevista la monetizzazione comunque rapportata allo standards di mq 18/abitante .

2. Per interventi inerenti fabbricati artigianali/industriali, tenuto conto che il DM 1444/78 rapporta gli Standard non alla quantità della costruzione bensì alla superficie dell'area di intervento, la monetizzazione e/o localizzazione sarà richiesta solo per ambiti che sono privi dello standards (10% della Superficie Territoriale escluse le sedi viarie).

3. Per interventi inerenti fabbricati con destinazione direzionale, ovvero nel caso di cambio d'uso tra destinazione artigianale/industriale e destinazione direzionale dovrà essere comunque assicurata , nell'ambito territoriale di intervento, una quota di standards di parcheggio pubblico pari al 50% della superficie complessiva dovuta ai sensi dell'articolo 5 del DM 1444/68.

Quanto alle definizioni (punto E) è opportuno richiamarle integralmente:

E.1 per gli edifici residenziali in base all'articolo 3 del DM medesimo (*Rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi*) e pertanto utilizzando il parametro assunto dallo stesso articolo 3 del DM 1444/68: 80 mc/abitante (25 mq di S.U.L./abitante), eventualmente maggiorato di una quota non superiore a 20 mc vuoto per pieno (5 mq di SUL) per le destinazioni non specificamente residenziali ma strettamente connesse con le residenze (negozi di prima necessità, servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali, ecc.), **senza considerare le possibilità** (contemplate all'articolo 4 del DM):

- al comma 2, relativamente alle zone omogenee "B" di completamento, di "dimezzare" lo standard (considerando le superfici in misura doppia di quella effettiva)
- al comma 3 relativamente alle zone omogenee "C" , di utilizzare lo standard di 12 mq/abitante nel caso di popolazione di previsione di P.R.G. inferiore a 10.000 (abbattimento comunque **non utilizzabile** nel Comune di Spoltore) ovvero di mq 15 "*quando le zone C siano contigue o in diretto rapporto visuale con particolari connotati naturali del territorio (quali coste marine, laghi, lagune, corsi d'acqua importanti; nonché singolarità orografiche di rilievo) ovvero con preesistenze storico-artistiche ed archeologiche*" ;

E.2 per gli edifici produttivi in base all'articolo 5 del DM (*Rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti produttivi e gli spazi pubblici destinati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi*):

- per insediamenti di carattere industriale o ad essi assimilabili: non inferiore al 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti;
- nuovi insediamenti di carattere direzionale, a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio, escluse le

sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi (in aggiunta a quelli di cui all'art.41 sexies della Legge urbanistica Nazionale come modificato dalla Legge 122/1989); senza considerare le possibilità di riduzione alla metà di tale quantità, prevista nel medesimo comma per le zone omogenee "A" e "B" ad eccezione degli edifici commerciali e degli edifici ricettivi, per cui (come ribadito nella L.R.49/2012 e s.m.i.) vale la normativa di settore;
e ribadire la necessità del rispetto delle Leggi Regionali specificatamente disciplinanti il Commercio e le Attività Turistico-ricettive.

Quanto al Valore unitario per la monetizzazione (Punto F)

ad evitare appesantimenti procedurali e diatribe con i privati proponenti l'intervento ed inoltre tenuto conto che la sola corresponsione del "prezzo" dell'area non copre tutte le spese che il Comune dovrà sostenere per l'effettiva realizzazione degli standards, si propone l'applicazione del valore unitario IMU relativo all'area in cui è localizzato l'immobile oggetto della premialità.

Per interventi inerenti fabbricati di edilizia residenziale in zona agricola il riferimento per il valore unitario della monetizzazione è pari al più basso valore IMU delle zone residenziali urbane.

Quanto alle destinazioni compatibili (Punti G ed H)

Oltre a quelle indicate dalla legge regionale si propone di aggiungere anche la destinazione residenziale limitatamente agli edifici artigianali/industriali esistenti, in aree con forte presenza di fabbricati residenziali (escluse le zone P.I.P. e P.A.P.) per i quali l'originaria attività sia dismessa o in via di dismissione, al fine di incentivare la permanenza delle attività produttive, seppure con trasformazione della natura delle stesse e suddivisione dello spazio produttivo, originariamente unico, in più unità con altrettante annesse abitazioni del titolare o custode; in tali casi la premialità attribuita ai manufatti produttivi potrebbe essere riconvertita in residenziale.

Relativamente alle attività di somministrazione di cibi e bevande in zona agricola, la stessa è ritenuta ammissibile solo a condizione:

- che i locali ad essa destinati siano ricavati all'interno di fabbricati residenziali ed eventuali annessi agricoli non più funzionali, esistenti in zona agricola;
- che venga assicurato lo smaltimento fognario mediante collegamento diretto alla rete fognaria pubblica ovvero, in caso di impossibilità, mediante sistema di fitodepurazione.

Non è consentito il cambio d'uso, in applicazione della L.R.49/2012 e s.m.i., foss'anche senza utilizzo delle misure premiali edificatorie, negli ambiti:

- P.I.P./P.A.P. (in quanto ciò comprometterebbe le finalità del P.R.G. ed altererebbe i criteri di concessione delle aree);
- P.P. Direzionale di Villa Raspa (in quanto ciò comprometterebbe le finalità P.R.G. ed altererebbe le modalità attuative).

Quanto ai parcheggi pertinenziali (Punto I)

Occorre ribadire l'obbligo di assicurare, per le entità edificatorie aggiuntive, spazi di parcheggio nell'entità 1 mq ogni 10 mc precisando che ove il fabbricato abbia già usufruito del Recupero dei sottotetti senza assicurare spazi di parcheggio pertinenziali corrispondenti alla volumetria del Sottotetto "recuperato", dovranno essere garantiti spazi di parcheggio nella misura di 1 mc ogni 10 mc della sommatoria della volumetria

del sottotetto "recuperato" e della volumetria ottenuta con le premialità della L.R.49/2012 e s.m.i.

In caso di documentata impossibilità al reperimento dei suddetti spazi di parcheggio nell'area di proprietà su cui è ubicato l'edificio oggetto di intervento, sarà consentito localizzare tali spazi in area di proprietà limitrofa, anche a diversa destinazione urbanistica (compresa quella agricola), con esclusione delle aree destinate a standards o viabilità.

Quanto alle modifiche di sagoma ammissibili (Punto J)

E' prescritto il rispetto dei parametri edilizi del P.R.G. (distanze, dai confini e dalle strade, distacchi dai fabbricati) con possibilità di incremento del parametro dell'altezza per max mt 1.50.

In caso di manufatti edilizi composti da più unità immobiliari (residenziali o produttive) la "premierità" dovrà essere suddivisa fra tutte le unità in modo proporzionale rispetto alla dimensione di ciascuna unità, salvo accordi scritti tra le proprietà medesime.

VISTI

- il D.lgs 267/2000,
- la L.R. 49/2012
- la L.R. 62/2012,
- la Circolare della Direzione Regionale Affari della Presidenza prot. 46 del 04/01/2013
- la Circolare esplicativa 1511 del 14/03/2013

VISTI i pareri espressi ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs 267/2000 come risultano dall'allegato "A";

Uditi gli interventi dei consiglieri come allegato resoconto che forma parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;

Ritenuto di dover approvare la suddetta proposta di deliberazione.

Con votazione espressa per alzata di mano: Favorevoli n°10 , contrari n° 2 (Febo - Della Torre) , astenuti n°4 (Diligenti – Spatola Mayo – Zampacorta - Controguerra)

DELIBERA

1. Le premesse formano parte integrante e sostanziale della presente.

2. Di recepire la Legge Regionale 15 ottobre 2012 n. 49 ad oggetto "Norme per l'attuazione dell'articolo 5 del D.L. 13 maggio 2011, n. 70 (Semestre europeo – Prime disposizioni urgenti per l'economia) convertito, con modificazioni, dalla legge 12 luglio 2011, n. 106 e modifica dell'articolo 85 della legge regionale 15/2004 "Disposizioni finanziarie per la redazione del bilancio annuale 2004 e pluriennale 2004-2006 della Regione Abruzzo (Legge finanziaria regionale 2004)", come successivamente modificata ed integrata dalla Legge Regionale 18 dicembre 2012, n. 62 (B.U.R.A. 92 speciale del 21/12/2012).

3. Di precisare che, ai fini dell'applicazione delle premialità e cambi d'uso di cui alla suddetta L.R. 49/2012 e s.m.i.:

Quanto agli ambiti di applicazione (Punto A)

1. Di escludere dall'applicazione degli incentivi previsti dalla L. R. 49/2012 e s.m.i., oltre a quanto già previsto all'articolo 2 della medesima, le sottospecificate zone omogenee:

- La zona omogenea "B" del vigente P.R.G. in quanto già densamente edificata senza il supporto di adeguata struttura viaria e di adeguate reti di urbanizzazione primaria e già fortemente carente della dotazione di parcheggi pertinenziali nella misura richiesta (1/10 della cubatura) . Inoltre la zona "B" è interessata da Piani di Recupero di Iniziativa Privata (approvati e non) che al tempo stesso comportano ulteriore edificazione ma non sono in grado di garantire in modo generale le carenze infrastrutturali dell'agglomerato urbano, in quanto relativi ad ambiti parziali; è pertanto inopportuno consentire ulteriori volumetrie che si aggiungerebbero a quelle già ricavate con il recupero abitativo dei sottotetti.
Potrà essere consentita l'applicazione dei meccanismi premiali solo ai manufatti edilizi esistenti in zona B per i quali risulti realizzabile, nel lotto di pertinenza, la dotazione di parcheggi pertinenziali richiesta dalle disposizioni legislative e regolamentari vigenti.
- La zona "E3" in quanto si tratta di aree per le quali già la normativa di P.R.G. prevede cospicua premialità.
- La zona A1 in quanto per la stessa, nella varie località, è stato già approvato P.R.P.E. nonché predisposta Variante P.R.P.E. in cui gli incentivi sono calibrati sulle effettive condizioni dei fabbricati, accertate con analisi di dettaglio.
- Le Zone produttive e direzionali Dr e Ds del vigente P.R.G.

2. Di consentire l'applicazione delle premialità nei Piani di Zona (o Piani per l'Edilizia Economica e Popolare) limitatamente alle unità abitative (alloggi) per il quali l'eventuale incremento non determini una Sr (superficie residenziale) eccedente il limite indicato nella Convenzione –tipo regionale approvata con deliberazione di G.R. 111/11 del 30.12.1998 (mq 110,00), ferma restando la monetizzazione corrispondente agli standards per la volumetria aggiuntiva "premiata" precisando che da tale obbligo sono escluse le unità abitative (alloggi) di proprietà del Comune o dell'ATER.

3. Di consentire l'applicazione delle premialità nelle zone D2 e D3 del P.R.G. , ivi compresi i Piani degli Insediamenti Produttivi (o Piani delle Attività Produttive).

Quanto al rispetto delle distanze e delle altezze (Punto B)

1. Nelle zone A1, ed E3 l'incentivo non è consentito; nella zona B , per i soli casi in cui è consentita l'applicabilità degli incentivi, è richiesto il rispetto dei parametri di distanze, distacco tra fabbricati di cui alle zone B1, salvo preesistente e comunque con un incremento dell'altezza del fabbricato esistente per max mt 1,50, intendendo l'altezza effettiva di ciascuna delle fronti esistenti, escludendo l'applicazione della media ponderale

2. In tutte le altre zone dovranno essere rispettate le distanze minime dai confini ed il distacco dai fabbricati frontistanti come da N.T.A. del P.R.G.; potrà essere previsto un incremento dell'altezza del fabbricato esistente per max mt 1,50, intendendo l'altezza

effettiva di ciascuna delle fronti esistenti, escludendo l'applicazione della media ponderale

Quanto ai criteri per l'alternativa tra localizzazione e monetizzazione degli standards ed alla precisazione in ordine alla ubicazione dei medesimi (Punti C – D)

1. Per interventi inerenti fabbricati di edilizia residenziale in zona urbana, la monetizzazione degli standards potrà essere concessa:

- per interventi in cui la "premierità" dia luogo a non più di 3 abitanti teorici;
- nel caso in cui sia documentata l'impossibilità al reperimento degli stessi all'interno delle aree di proprietà dei proponenti l'intervento;

in ogni caso sarà richiesto che (ove possibile) almeno una quota degli standards sia localizzata nel sito mediante l'individuazione di una fascia di parcheggi pubblici "in linea" (profondità mt 3.00) in fregio alla viabilità esistente, nonché, nel caso in cui la viabilità esistente sia classificata pubblica ma insista su area privata sarà richiesta la cessione volontaria e gratuita dell'area di sedime stradale di proprietà del soggetto richiedente l'applicazione degli incentivi.

Per interventi inerenti fabbricati di edilizia residenziale in zona agricola è prevista la monetizzazione comunque rapportata allo standards di mq 18/abitante .

2. Per interventi inerenti fabbricati artigianali/industriali, tenuto conto che il DM 1444/78 rapporta gli Standard non alla quantità della costruzione bensì alla superficie dell'area di intervento, la monetizzazione e/o localizzazione sarà richiesta solo per ambiti che sono privi dello standards (10% della Superficie Territoriale escluse le sedi viarie).

3. Per interventi inerenti fabbricati con destinazione direzionale, ovvero nel caso di cambio d'uso tra destinazione artigianale/industriale e destinazione direzionale dovrà essere comunque assicurata , nell'ambito territoriale di intervento, una quota di standards di parcheggio pubblico pari al 50% della superficie complessiva dovuta ai sensi dell'articolo 5 del DM 1444/68.

Quanto alle definizioni (punto E) è opportuno richiamarle integralmente:

E.1 per gli edifici residenziali in base all'articolo 3 del DM medesimo (*Rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi*) e pertanto utilizzando il parametro assunto dallo stesso articolo 3 del DM 1444/68: 80 mc/abitante (25 mq di S.U.L./abitante), eventualmente maggiorato di una quota non superiore a 20 mc vuoto per pieno (5 mq di SUL) per le destinazioni non specificamente residenziali ma strettamente connesse con le residenze (negozi di prima necessità, servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali, ecc.), **senza considerare** le possibilità (contemplate all'articolo 4 del DM):

- al comma 2, relativamente alle zone omogenee "B" di completamento, di "dimezzare" lo standard (considerando le superfici in misura doppia di quella effettiva)
- al comma 3 relativamente alle zone omogenee "C" , di utilizzare lo standard di 12 mq/abitante nel caso di popolazione di previsione di P.R.G. inferiore a 10.000 (abbattimento comunque **non utilizzabile** nel Comune di Spoltore) ovvero di mq 15 "quando le zone C siano contigue o in diretto rapporto visuale con particolari connotati naturali del territorio (quali coste marine, laghi, lagune, corsi d'acqua

importanti; nonché singolarità orografiche di rilievo) ovvero con preesistenze storico-artistiche ed archeologiche” ;

E.2 per gli edifici produttivi in base all'articolo 5 del DM (*Rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti produttivi e gli spazi pubblici destinati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi*):

- per insediamenti di carattere industriale o ad essi assimilabili: non inferiore al 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti;
 - nuovi insediamenti di carattere direzionale, a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi (in aggiunta a quelli di cui all'art.41 sexies della Legge urbanistica Nazionale come modificato dalla Legge 122/1989); senza considerare le possibilità di riduzione alla metà di tale quantità, prevista nel medesimo comma per le zone omogenee "A" e "B" ad eccezione degli edifici commerciali e gli edifici ricettivi, per cui (come ribadito nella L.R.49/2012 e s.m.i.) vale la normativa di settore;
- e ribadire la necessità del rispetto delle Leggi Regionali specificatamente disciplinanti il Commercio e le Attività Turistico - ricettive.

Quanto al Valore unitario per la monetizzazione (Punto F)

ad evitare appesantimenti procedurali e diatribe con i privati proponenti l'intervento ed inoltre tenuto conto che la sola corresponsione del "prezzo" dell'area non copre tutte le spese che il Comune dovrà sostenere per l'effettiva realizzazione degli standards, si propone l'applicazione del valore unitario IMU relativo all'area in cui è localizzato l'immobile oggetto della premialità.

Per interventi inerenti fabbricati di edilizia residenziale in zona agricola il riferimento per il valore unitario della monetizzazione è pari al più basso valore IMU delle zone residenziali urbane.

Quanto alle destinazioni compatibili (Punti G ed H)

Oltre a quelle indicate dalla legge regionale si propone di aggiungere anche la destinazione residenziale limitatamente agli edifici artigianali/industriali esistenti, in aree con forte presenza di fabbricati residenziali (escluse le zone P.I.P. e P.A.P.) per i quali l'originaria attività sia dismessa o in via di dismissione, al fine di incentivare la permanenza delle attività produttive, seppure con trasformazione della natura delle stesse e suddivisione dello spazio produttivo, originariamente unico, in più unità con altrettante annesse abitazioni del titolare o custode; in tali casi la premialità attribuita ai manufatti produttivi potrebbe essere riconvertita in residenziale.

Relativamente alle attività di somministrazione di cibi e bevande in zona agricola, la stessa è ritenuta ammissibile solo a condizione:

- che i locali ad essa destinati siano ricavati all'interno di fabbricati residenziali ed eventuali annessi agricoli non più funzionali, esistenti in zona agricola;
- che venga assicurato lo smaltimento fognario mediante collegamento diretto alla rete fognaria pubblica ovvero, in caso di impossibilità, mediante sistema di fitodepurazione.

Non è consentito il cambio d'uso, in applicazione della L.R.49/2012 e s.m.i. , foss'anche senza utilizzo delle misure premiali edificatorie, negli ambiti:

- P.I.P./P.A.P. (in quanto ciò comprometterebbe le finalità del P.R.G. ed altererebbe i criteri di concessione delle aree);

- P.P. Direzionale di Villa Raspa (in quanto ciò comprometterebbe le finalità P.R.G. ed altererebbe le modalità attuative).

Quanto ai parcheggi pertinenziali (Punto I)

Occorre ribadire l'obbligo di assicurare, per le entità edificatorie aggiuntive, spazi di parcheggio nell'entità 1 mq ogni 10 mc precisando che ove il fabbricato abbia già usufruito del Recupero dei sottotetti senza assicurare spazi di parcheggio pertinenziali corrispondenti alla volumetria del Sottotetto "recuperato", dovranno essere garantiti spazi di parcheggio nella misura di 1 mc ogni 10 mc della sommatoria della volumetria del sottotetto "recuperato" e della volumetria ottenuta con le premialità della L.R.49/2012 e s.m.i.

In caso di documentata impossibilità al reperimento dei suddetti spazi di parcheggio nell'area di proprietà su cui è ubicato l'edificio oggetto di intervento, sarà consentito localizzare tali spazi in area di proprietà limitrofa, anche a diversa destinazione urbanistica (compresa quella agricola), con esclusione delle aree destinate a standards o viabilità.

Quanto alle modifiche di sagoma ammissibili (Punto J)

E' prescritto il rispetto dei parametri edilizi del P.R.G. (distanze, dai confini e dalle strade, distacchi dai fabbricati) con possibilità di incremento del parametro dell'altezza per max mt 1.50.

In caso di manufatti edilizi composti da più unità immobiliari (residenziali o produttive) la "premialità" dovrà essere suddivisa fra tutte le unità in modo proporzionale rispetto alla dimensione di ciascuna unità, salvo accordi scritti tra le proprietà medesime.

4. Di disporre per applicazione dell'art. 13, comma 1, della Legge 241/90 e s.m.i. in ordine alla "comunicazione di avvio del procedimento in favore dei soggetti portatori di interessi qualificati coinvolti nell'esercizio del potere pubblico di pianificazione territoriale" mediante pubblicizzazione della presente deliberazione dando mandato al Responsabile del Servizio Urbanistica di dare notizia della presente deliberazione mediante Avviso da pubblicarsi all'Albo Pretorio e sul sito WEB del Comune.