

Criteri di applicazione nel comune di Pollenza delle disposizioni del c.d. "Piano Casa Marche" di cui alla L.R. 22/2009 e succ.mod.

"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"

approvati con delibera di consiglio comunale n. 58 del 30/11/2009 e modificati con delibere di consiglio comunale n. 2 del 14/02/2011, n. 17 del 28/02/2017 e n. __ del 08/05/2017.

1. *Gli interventi di cui alla Legge Regionale n.22/2009, in relazione alle indicazioni di cui all'articolo 9 comma primo, non possono comportare il superamento del limite di densità edilizia fondiaria pari a 5 mc/mq.*
2. *Le disposizioni di cui alla Legge Regionale n. 22/2009 non si applicano:*
 - *nelle cosiddette "zone bianche";*
 - *agli edifici individuati nel "Censimento dei fabbricati rurali e degli immobili extraurbani" con le lettere M ed A in quanto edifici monumentali o di elevato valore paesistico ambientale e storico architettonico;*
 - *agli edifici individuati nel "Censimento dei fabbricati rurali e degli immobili extraurbani" con la lettera B1 limitatamente a quelli per i quali è vietata la ristrutturazione con demolizione in quanto di valore storico architettonico;*
 - *agli edifici ubicati in zona agricola non individuati nel "Censimento dei fabbricati rurali e degli immobili extraurbani" ma che, a seguito della redazione della scheda integrativa prevista dall'articolo 3 delle "Norme tecniche di attuazione per l'attuazione della tutela", vengano equiparati agli edifici di cui ai due punti precedenti;*
 - *alle zone di P.R.G. individuate con le lettere R (art. 17 delle N.T.A. del P.R.G.) ed Rs (art. 17 bis delle N.T.A. del P.R.G.), limitatamente alla frazione di Casette Verdini e alla frazione di Molino, in quanto dette zone costituiscono il nucleo storico delle frazioni stesse;*
 - *alle zone di P.R.G. individuate con le lettere R (art. 17 delle N.T.A. del P.R.G.) ed Rs (art. 17 bis delle N.T.A. del P.R.G.) poste intorno alla cinta muraria del capoluogo.*
3. *I diritti di segreteria dovuti per le pratiche di cui alla L.R. 22/2009 sono pari a quelli previsti per le altre pratiche edilizie, come stabiliti da ultimo con delibera di giunta comunale n. 157/2015;*
4. *Al fine di non acquisire aree a standards urbanistici di dimensione limitata, di difficile gestione e con fruibilità praticamente nulla per i cittadini, non si procede alla presa in carico di spazi da destinare a standards urbanistici qualora si verifichino congiuntamente le seguenti due condizioni:*
 - *la superficie delle aree da acquisire sia inferiore a 100 metri quadrati;*
 - *non sia possibile accorpate dette aree a spazi pubblici già esistenti.**Rimane comunque nelle facoltà dell'amministrazione comunale di procedere alla monetizzazione degli standards urbanistici in tutti quei casi dove l'acquisizione di dette aree non sia in linea con le previsioni di sviluppo della città.*
5. *Per le finalità di cui all'articolo 1 comma 8 della L.R. 22/2009 ed in relazione alla necessità di regolare il processo di riequilibrio della dotazione di aree ed attrezzature pubbliche in conseguenza della applicazione della norma regionale il rilascio dei titoli abilitanti l'attività edilizia di cui alla citata L.R. 22/2009 la monetizzazione delle aree a standard occorrenti deve essere calcolata come segue:*
 - *per gli interventi su edifici residenziali, in considerazione del fatto che la superficie a standards, ai sensi del comma 8 dell'articolo 1 della L.R. 22/2009, è pari a 18 m²/ab;*
$$M = S ((A * i.f.t. * 0,50) + (P * 0,14) + (V * 0,50))$$
 - *per gli interventi ubicati in aree produttive oggetto di piano attuativo (in considerazione del fatto che la dotazione di superfici per standards urbanistici debbono essere aumentate*

proporzionalmente all'aumento di volumetria realizzata ai sensi della legge regionale 22/2009):

$$S_{\text{parcheggi}} = \frac{\text{Aumento}_{\text{di volumetria}}}{\text{Volume}_{\text{di piano}}} * S_{\text{parcheggi di piano}}$$

$$S_{\text{verde}} = \frac{\text{Aumento}_{\text{di volumetria}}}{\text{Volume}_{\text{di piano}}} * S_{\text{verde di piano}}$$

$$M = (S_{\text{parcheggi}} * P) + (S_{\text{verde}} * V) + (S_{\text{parcheggi}} + S_{\text{verde}}) * A$$

➤ per gli interventi ubicati in aree produttive non oggetto di piano attuativo:

$$S_{\text{standards}} = \frac{\text{SUL}_{\text{aumento}}}{\text{SUL}_{\text{(aumento)}} + \text{SUL}_{\text{(da P.R.G.)}}} * 0,10 * S_{\text{lotto}}$$

di cui:

$$S_{\text{parcheggio}} = (\text{SUL}_{\text{aumento}} * 0.05)$$

$$M = (S_{\text{parcheggio}} * P) + ((S1 - S_{\text{parcheggio}}) * V) + (S_{\text{standards}} * A)$$

➤ per gli interventi commerciali e direzionali:

$$S_{\text{parcheggio}} = 40\% \text{ della SUL realizzata in aumento}$$

$$S_{\text{verde}} = 40\% \text{ della SUL realizzata in aumento}$$

$$M = (S1 * P) + (S2 * V) + ((S1 + S2) * A)$$

dove:

M	è il corrispettivo economico espressi in €
S	è la superficie degli standards da cedere espressa in m ²
i.f.t.	è l'indice di fabbricazione territoriale espresso in m ³ /m ²
A	è il prezzo delle aree edificabili espresso in €/m ³
P	è il costo medio delle opere necessarie per realizzare un parcheggio su un'area di media pendenza espresso in €/m ²
V	è il costo medio delle opere necessarie per realizzare un spazio a verde mediamente attrezzato su un'area di media pendenza espresso in €/m ²

In sede di prima applicazione della presente delibera, in analogia a quanto stabilito da Comuni confinanti sulla base di stime fatte dal Agenzia del Territorio di Macerata i prezzi e i costi sopra individuati sono quantificati come segue:

A per gli interventi residenziali	174,14 €/m ³
A per gli interventi produttivi e commerciali e direzionali	34,44 €/m ²
P per tutti gli interventi	76,19 €/m ²
V per tutti gli interventi	38,09 €/m ²

6. Le risorse così determinate ed incassate dovranno essere accantonate in specifici capitoli di bilancio finalizzati:

- al raggiungimento degli obiettivi previsti dall'ultimo periodo del comma 8 dell'articolo 1 della L.R. 22/2009 per gli interventi di ampliamento e di demolizione con ricostruzione che non abbiano comportato mutamento della destinazione d'uso;
- al raggiungimento degli obiettivi previsti dall'ultimo periodo del comma 3 dell'articolo 6 della L.R. 22/2009 per gli interventi che abbiano comportato mutamento della destinazione d'uso;
- alla costituzione di un fondo da utilizzare per l'attivare progetti di produttività finalizzati alla gestione dei procedimenti di cui alla L.R. 22/2009, nonché allo svolgimento dei successivi controlli, per quanto concerne all'aumento dei diritti di segreteria.

7. *In relazione alle previsioni di cui all'articolo 4 comma primo della L.R. 22/2009 ed alla specifica natura degli strumenti urbanistici comunali, è consentita la deroga dalla minima distanza dai confini del lotto di proprietà, fino al limite minimo inderogabile stabilito dal Codice Civile, rimanendo comunque ferme le limitazioni contenute nell'articolo 9 del D.M. 1444/1968; al fine comunque di non ledere eventuali diritti di terzi, la realizzazione degli interventi i cui agli artt. 1 e 2 della L.R. 22/2009 in deroga alle distanze dai confini comporta la necessità di acquisire, unitamente ai documenti richiesti per il rilascio del titolo abilitativo, il formale assenso degli stessi confinanti, tramite scrittura privata autenticata o atto pubblico regolarmente trascritti nei registri immobiliari; in caso di confine con aree a destinazione pubblica per strade pubbliche, servizi o attrezzature, con previsione anche non attuata, l'assenso deve essere richiesto all'Amministrazione comunale.*
8. *Gli interventi di cui all'art 1bis della L.R. 22/2009, riguardanti il recupero dei sottotetti, devono assicurare un'altezza minima di 1,50 metri.*
9. *Nel centro storico, la realizzazione degli abbaini, di cui al comma 3 dell'articolo 1bis della L.R. 22/2009, è consentita nei limiti dimensionali previsti all'articolo 13, lettera k, del Regolamento Edilizio Comunale vigente.*
10. *Ai sensi del combinato disposto dell'articolo 4 comma 1 ed articolo 9 comma 1 della L.R. 22/2009, in relazione alle particolari caratteristiche degli strumenti urbanistici ed ai fini della omogenea individuazione degli ambiti di applicazione della legge, sono esclusi dall'applicazione delle disposizioni della medesima L.R. 22/2009 gli edifici ubicati in zona agricola che siano stati inseriti nelle mappe I.G.M. 1892/1895; tale limitazione tuttavia non si applica:*
 - *agli edifici per i quali il censimento degli edifici extraurbani allegato al PRG in adeguamento al PPAR, vigente consente già la demolizione e ricostruzione.*
 - *agli edifici che a seguito di interventi edilizi già attuati non presentino più le caratteristiche storico-documentali originarie.*