



**PROPOSTA DI DELIBERAZIONE**

(Proposta n. 22 del 03/02/2011)

Oggetto: Modifiche alla L.R. 8/10/2009 "Interventi della Regione per il riavvio delle attività edilizie al fine di fronteggiare la crisi economica, difendere l'occ.ne, migliorare la situazione degli edifici e promuovere tecniche di edilizia sensibile" – Introduzione di limitazioni all'applicabilità ai sensi dell'art. 9 comma 1

**IL CONSIGLIO COMUNALE**

Visto:

il documento istruttorio riportato in calce, redatto dal Servizio Edilizia Privata del Settore Assetto del Territorio, dal quale si rileva la necessità di adottare il presente atto;

Premesso che:

ai sensi dell'art. 9 della L.R. 19/2010 i Comuni possono limitarne l'applicabilità in relazione a determinati immobili o zone del proprio territorio;

Tenuto conto:

- della L.R. n°22/2009
- della L.R. n°19/2010

Considerato che:

- al fine di salvaguardare sotto il profilo paesaggistico ambientale il territorio delle frazioni introducendo limitazioni a quanto previsto dalla L.R. 19/2010 che riguardano in particolare:
  - la limitazione all'applicazione del comma 3 dell'art.2 della L.R. n°19/2010 agli edifici costruiti dopo il 1960 ubicati nei Centri Storici delle frazioni dei nuclei minori, in quanto numerosi edifici ubicati nei Centri Storici delle Frazioni presentano caratteristiche architettoniche di pregio e la loro demolizione determinerebbe in modo definitivo la scomparsa del bene tutelato dallo stesso PPAR.
  - la limitazione all'applicazione dell'art.1 della L.R. n°19/2010 nel modo seguente: "L'ampliamento degli edifici residenziali nei limiti del 20% della volumetria esistente per edificio nelle zone territoriali omogenee di tipo "C" delle frazioni non potrà superare comunque la volumetria di mc. 300", in quanto si ritiene di applicare tale limitazione in quanto ampliamenti di volumetria superiore non si inserirebbero positivamente con il "costruito" esistente.

**DELIBERA**

La premessa ed il documento istruttorio formano parte integrante e sostanziale del presente atto:

di recepire le modifiche apportate alla L.R. 22/09 dalla L.R. 19/2010;

di apportare le seguenti limitazioni:

- limitare l'applicazione del comma 3 dell'art.2 della L.R. n°19/2010 agli edifici costruiti dopo il 1960 ubicati nei Centri Storici delle frazioni dei nuclei minori.



# Comune di Fabriano

CONSIGLIO COMUNALE

Proposta n.  
[n.atto]

del  
[data atto]

## PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

- limitare l'applicazione dell'art.1 della L.R. n°19/2010 nel modo seguente: "L'ampliamento degli edifici residenziali nei limiti del 20% della volumetria esistente per edificio nelle zone territoriali omogenee di tipo "C" delle frazioni non potrà superare comunque la volumetria di mc. 300".

Tutti gli interventi rientranti nelle disposizioni degli articoli 1 e 2 della L.R. n°22/09 come modificati ed aggiunti dalla L.R. n°19/2010 sono soggetti al rispetto degli standard urbanistici nella misura minima prevista dal D.M. 1444/68; rimane inalterato quanto stabilito con Deliberazione di Consiglio Comunale n°199 del 26/11/2009 relativamente alla monetizzazione degli standard urbanistici.

il presente atto non comporta né potrà comportare impegni di spesa a carico del bilancio dell'anno corrente né degli esercizi successivi

di rendere il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 134 co. 4 del TUEL n. 267/00

IL DIRIGENTE

( **EVANGELISTI Arch. ROBERTO** )

---



**PROPOSTA DI DELIBERAZIONE**

**OGGETTO:** Modifiche alla L.R. 8/10/2009 "Interventi della Regione per il riavvio delle attività edilizie al fine di fronteggiare la crisi economica, difendere l'occupazione, migliorare la situazione degli edifici e promuovere tecniche di edilizia sensibile" – Introduzione di limitazioni all'applicabilità ai sensi dell'art. 9 comma 1

**NORMATIVA VIGENTE:**

- D.P.R. N°380/01 e s.m.i. – “Testo Unico dell’edilizia”;
- Decreto Legislativo n°42/2004 – “Codice dei Beni Paesaggistici – Ambientali”;
- L.n°64/74 e s.m.i. – D.M.14/01/2008 – Norme per le Costruzioni in zona sismica;
- D.L.vo n°192/2005 – D.P.R. 02/04/2009 n°59 – “Contenimento del consumo energetico”;
- D.M. 01/04/1968 N°1404 – “Distanza di protezione dal nastro stradale”;
- D.M. 02/04/1968 n°1444 – “Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza ecc.ecc...”;
- D.M. 07/07/1975 – “requisiti di altezza minima ed igienico – sanitari di abitazioni”;
- Regolamento Edilizio tipo regionale;
- N.T.A. del PRG vigente del comune di Fabriano adeguato agli indirizzi del PPAR;
- Regolamento Edilizio Comunale;
- Legge Regionale n°13/90 – “Norme per la costruzione in zona agricola”;

**DOCUMENTO ISTRUTTORIO**

La Regione Marche ha approvato la Legge Regionale N°19 del 21/12/2010, avente oggetto modifiche alla Legge Regionale n°22/2009 inerenti “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 nuova Legge prevede che le sole disposizioni di modifica ed integrazioni alla L.R. n°22/2009, troveranno applicazione a partire dal 14/02/2011, cioè 45 gg. dopo la pubblicazione sul BUR per dar modo ai Comuni di poter limitare ulteriormente gli interventi ai sensi del comma 1 art.9 della L.R. n°22/2009.

La norma è stata emanata per dare un maggiore impulso ed incentivare ulteriormente gli interventi edilizi nella Regione Marche con l'obiettivo di contrastare la crisi economica in atto non soltanto mediante il sostegno delle attività edilizia diretta all'ampliamento delle volumetrie, ma anche attraverso il miglioramento della qualità degli edifici sotto il profilo della sicurezza sismica e dell'efficienza energetica.

Le domande o gli strumenti urbanistici di iniziativa privata riguardanti gli interventi di cui alle Leggi Regionali n°22/2009 e n°19/2010, devono essere presentate al comune di Fabriano, quelli della Legge Regionale n°22/2009 dal 30 novembre 2009 al 30 giugno 2012, quelli che rientrano nell'ulteriori disposizioni di cui alla L.R. n°19/2010 a partire dal 14 febbraio 2011 fino al 30 giugno 2012.



PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

Le principali modifiche alla Legge Regionale n°22/2 009 sono le seguenti:

- per gli **edifici residenziali** di cui all'art.1 sono ammessi ampliamenti nei limiti del 20% della volumetria esistente per edificio o per ogni singola unità immobiliare eliminando il vincolo massimo di mc.200; l'ampliamento comunque non può comportare un aumento superiore ad una unità immobiliare rispetto a quelle esistenti (per esempio se un edificio è composto da due unità immobiliari, con l'ampliamento può diventare massimo di tre unità immobiliari, se composto da tre unità immobiliari può diventare massimo di quattro unità immobiliari ecc.ecc.).
- per le unità abitative residenziali ubicate in zona agricola l'ampliamento del 20 % della volumetria esistente è consentito sino ad un incremento complessivo massimo di 200 mc.;
- in zona agricola per gli edifici che non presentino le caratteristiche di cui all'art.15 comma 2 della L.R. 8 marzo 1990 n°13 è consentito oltre all'aumento del 20 % della volumetria preesistente fino ad un massimo di mc. 200, l'accorpamento all'edificio principale della volumetria di un solo accessorio esistente di pertinenza per una superficie massima di mq.70 senza predisposizione ed approvazione di piano di recupero, mentre è necessaria la presentazione e l'approvazione di un piano di recupero di cui alla Legge n°457/78 qualora l'accorpamento riguardi più di un accessorio con una superficie massima superiore a mq.70. In tutti i casi l'ampliamento di cui all'art.1 della L.R. n°22/2009 e s.m.i. può esser realizzato anche in assenza di modifica della sagoma dell'edificio stesso (per esempio aumento di superficie utile interna mediante la realizzazione di un nuovo livello interno).
- Ai sensi dell'art.2 L.R.n°19/2010 è consentita la demolizione anche integrale e la ricostruzione di edifici residenziali con esclusione di quelli ubicati in zona agricola e presente nella cartografia dell'IGM 1892/1895 con eventuale ampliamento della volumetria esistente da demolire. Nel caso in specie è stato aggiunto che nella ricostruzione è ammessa la ricomposizione plano-volumetrica anche con forme architettoniche diverse da quelle preesistenti o con eventuale modifica nell'ambito del lotto originario dell'area di sedime dell'edificio preesistente e della sagoma.
- Per le sole zone agricole il nuovo edificio potrà essere realizzato entro un raggio di 100 ml. misurato dall'area di sedime di quello preesistente e la ricostruzione deve avvenire secondo il tipo edilizio e le caratteristiche storiche. In ogni caso gli interventi debbono prevedere il mantenimento della destinazione d'uso in atto o la sua modifica conformemente allo strumento urbanistico in vigore in questo Comune, migliorare la sicurezza antisismica in caso di demolizione e ricostruzione parziale, conseguire l'adeguamento sismico in caso di demolizione e ricostruzione totale e migliorare l'efficienza energetica.

Gli ampliamenti degli edifici residenziali sono consentiti:

1. nel limite del 30% della volumetria esistente da demolire qualora si ottenga un aumento del 15 % dell'efficienza energetica dell'edificio rispetto ai parametri fissati dal D.L.vo n°192/05 e dal D.P.R. 2/04/2009 N°59;
2. nel limite del 40% della volumetria esistente da demolire, qualora si raggiunga il punteggio 2 della versione sintetica del Protocollo Itaca Marche.



**PROPOSTA DI DELIBERAZIONE**

Le disposizioni di cui sopra secondo il comma 3 dell'art.2 della L.R. n°19/2010 si possono applicare anche agli edifici residenziali costruiti dopo il 1 gennaio 1950, ubicati nelle zone territoriali omogenee di tipo "A" Centri Storici che presentino caratteristiche architettoniche, storiche, paesistico - ambientali, non coerenti con il contesto storico ed architettonico in cui si inseriscono.

In tal caso la demolizione e ricostruzione ed ampliamento è consentita nei limiti e nelle condizioni di cui sopra previa presentazione di un piano particolareggiato di recupero approvato dal Comune.

Con la Legge Regionale n°19/2010 con l'art.1 bis è stata aggiunta una nuova tipologia di intervento che riguarda il recupero dei sottotetti, in quanto è consentita la realizzazione dell'ampliamento di cui all'art.1 (ampliamento della volumetria esistente nel limite del 20%) purché sia assicurata per ogni singola unità immobiliare l'altezza media non inferiore a 2,40 ml per gli spazi ad uso abitativo, riducibile a ml. 2,20 per gli spazi accessori di servizio, comunque nell'osservanza delle vigenti prescrizioni igienico - sanitarie e di contenimento di consumo energetico, naturalmente sono applicabili le deroghe per le altezze previste dall'art. 43 della Legge n°457/78.

Nei centri storici (zona territoriale omogenea di tipo "A") può essere applicato il dispositivo di cui all'art.1 bis L.R. n°19/2010 senza alcuna modificazione delle altezze di colmo e di gronda nonché delle linee di pendenza delle falde fatto salvo quanto previsto dalle N.T.A. di PRG vigente art.8 riguardanti il Centro Storico del capoluogo e i Centri Storici delle Frazioni.

Nelle altre zone territoriali omogenee di tipo B – C – D – E – F nel rispetto dei caratteri formali e strutturali dell'edificio è possibile aprire finestre, realizzare abbaini ed installare lucernai al fine di reperire la superficie minima di aereo – illuminazione.

**EDIFICI NON RESIDENZIALI**

Ai sensi del comma 3 dell'art.1 delle L.R. n°22/2009 e n°19/2010 è consentito l'ampliamento degli edifici non residenziali ubicati nelle zone omogenee a destinazione industriale, artigianale, direzionale, commerciale ed agricola di cui al D.M. 02/04/1968 N°1444 nel limite del 20% della Superficie Utile Lorda, senza alcun altro limite, mentre l'ampliamento che comporta anche l'incremento dell'altezza dell'edificio in deroga ai regolamenti edilizi ed alla previsione dei piani urbanistici comunali, è consentito anch'esso nel limite del 20% della Superficie Utile Lorda senza altro limite.

Per edifici non residenziali ubicati in zona agricola è consentito oltre all'aumento del 20 % della Superficie Utile Lorda, l'accorpamento all'edificio principale della volumetria di un solo accessorio esistente di pertinenza per una superficie massima di mq.70 senza predisposizione ed approvazione di piano di recupero, mentre è necessaria la presentazione e l'approvazione di un piano di recupero di cui alla Legge n°457/78 qualora l'accorpamento riguardi più di un accessorio con una superficie massima superiore a mq.70.

Al comma 8 dell'art.1 si ribadisce che gli ampliamenti sono consentiti purché preveda il mantenimento della destinazione d'uso in atto o la sua modifica conformemente agli strumenti urbanistici in vigore, garantendo il rispetto degli standard urbanistici.



**PROPOSTA DI DELIBERAZIONE**

Ai sensi dell'art.2 comma 4 è consentita la demolizione anche integrale e la ricostruzione di edifici non residenziali che necessitano di essere rinnovati ed adeguati sotto il profilo della qualità architettonica o della sicurezza antisismica, devono migliorare la sicurezza antisismica in caso di demolizione e ricostruzione parziale, conseguire l'adeguamento sismico in caso di demolizione e ricostruzione totale e migliorare la sostenibilità energetica ambientale, fatta eccezione per quelli non soggetti al rispetto dei limiti imposti dal D.L.vo n°192/05.

Al sensi del comma 5 dell'art 2 della L.R. N°19/2010 gli eventuali ampliamenti degli edifici ubicati nelle zone omogenee a destinazione industriale, artigianale, direzionale, commerciale ed agricole di cui al .DM. 02/04/1968 N°1444 è consentito nel rispetto della normativa statale regionale, in materia di salute e sicurezza nei luoghi di lavoro nei seguenti limiti:

- nel limite del 30% della Superficie Utile Lorda esistente da demolire qualora si ottenga un aumento del 15 % dell'efficienza energetica dell'edificio rispetto ai parametri fissati dal D.L.vo n°192/05 e dal D.P.R. 2/04/2009 N°59;
- nel limite del 40% della Superficie Utile Lorda esistente da demolire, qualora si raggiunga il punteggio 2 della versione sintetica del Protocollo Itaca Marche.
- Gli ampliamenti previsti dalle Leggi Regionali possono essere realizzati in aggiunta agli incrementi volumetrici eventualmente previsti dagli strumenti urbanistici generali comunali e non ancora utilizzati dagli aventi diritto.

Ai sensi del comma 7 dell'art.2 della L.R. n°19/2010, nei casi di demolizione e ricostruzione con ampliamento, sia degli edifici residenziali che non residenziali, la distanza dai confini o dai fabbricati è rispettata con riferimento alla sola parte che costituisce ampliamento o sopraelevazione dei preesistenti edifici.

Con la deliberazione di consiglio comunale n°199 del 26/11/2009, ai sensi del comma 1 dell'art.9 è stata limitata motivatamente l'applicabilità della Legge stessa, sulla base criteri fissati dalla norma regionale, entro il termine perentorio di 45 giorni dalla data di entrata in vigore della stessa, così come ai sensi del comma 1 dell'art. 4 della legge sono stati individuati i parametri urbanistico – edilizi vigenti in questo Comune da derogare, in aggiunta a quelli già elencati nella norma regionale.

Occorre quindi, in merito a quanto previsto agli artt. 4 e 9 della citata norma regionale, disciplinare le deroghe, le esclusioni e le modalità applicative con le specifiche motivazioni, alla luce delle modifiche già descritte precedentemente aggiunte con la L.R. n°19/2010.

Tenendo conto delle modifiche della L.R. n°19/2010 in aggiunta alle limitazioni già previste ed approvate con Delibera di Consiglio Comunale n°199/2009, che sono le seguenti:

- l'indice fondiario IF e l'indice di Copertura IK delle singole zone nei limiti di superficie e di volume previsti agli artt. 1 e 2 della legge regionale;
- derogare la distanza dal Confine nel rispetto di quella previste dal Codice civile per tutti gli interventi previsti dal 1° e 2° comma dell'articolo 1 della L.R. 22/09, da realizzare in zona agricola;
- derogare la distanza dai confini (DC) in tutti quei casi in cui gli interventi edilizi, localizzati nelle zone omogenee B, C, D ed F, sono confinati con la zona agricola nel rispetto comunque delle distanze minime previste dal Codice Civile;
- derogare la distanza dalla Strada (DS) nei centri abitati salvo che ciò non comporti un



**PROPOSTA DI DELIBERAZIONE**

avanzamento del fabbricato e nel rispetto di 1,5 mt. dalla proprietà stradale.

Si propone di aggiungere le seguenti ulteriori limitazioni:

- di limitare l'applicazione del comma 3 dell'art.2 della L.R. n°19/2010 agli edifici costruiti dopo il 1960 ubicati nei Centri Storici delle frazioni dei nuclei minori. MOTIVAZIONE: in quanto numerosi edifici ubicati nei Centri Storici delle Frazioni presentano caratteristiche architettoniche di pregio e la loro demolizione determinerebbe in modo definitivo la scomparsa del bene tutelato dallo stesso PPAR.
- Di limitare l'applicazione dell'art.1 della L.R. n°19/2010 nel modo seguente: "L'ampliamento degli edifici residenziali nei limiti del 20% della volumetria esistente per edificio nelle zone territoriali omogenee di tipo "C" delle frazioni non potrà superare comunque la volumetria di mc. 300".

MOTIVAZIONE: si ritiene di applicare tale limitazione in quanto ampliamenti di volumetria superiore non si inserirebbero positivamente con il "costruito" esistente.

Tutti gli interventi rientranti nelle disposizioni degli articoli 1 e 2 della L.R. n°22/09 come modificati ed aggiunti dalla L.R. n°19/2010 sono soggetti al rispetto degli standard urbanistici nella misura minima prevista dal D.M. 1444/68; rimane inalterato quanto stabilito con Deliberazione di Consiglio Comunale n°199 del 26/11/2009 relativamente alla modernizzazione degli standard urbanistici.

Collaboratore  
Geom. Paolo Angelini

Il Responsabile del Servizio Edilizia Privata  
Geom. Alberto De Santis



PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

(Proposta n. 22 del 03/02/2011)

Pareri dei responsabili dei servizi, art. 49 comma 1, D.Lgs. 267/2000

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA:

Il sottoscritto esprime parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarità tecnica;

IL DIRIGENTE DEL SETTORE  
( EVANGELISTI Arch. ROBERTO )

PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITA' CONTABILE:

Il sottoscritto esprime parere //////////////////// in ordine alla regolarità contabile

IL DIRIGENTE DEL SETTORE  
SERVIZI FINANZIARI

////////////////////