



COMUNE DI ORTONA

Medaglia d'Oro al Valore Civile
PROVINCIA DI CHIETI

Verbale di deliberazione del

Consiglio Comunale

Seduta del 28 gennaio 2013 n. 06

OGGETTO: L.R. n. 49 del 31/10/2012 “Norme per l’attuazione dell’art. 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) e successive modifiche ed integrazioni a seguito di L.R. n. 62 del 18.12.2012. Provvedimenti.

L’anno **duemilatredici** il giorno **28** del mese di **gennaio** alle ore **18,55** in Ortona, presso la sala delle adunanze consiliari, aperta al pubblico, previa comunicazione inviata al Prefetto, agli Assessori e ai Revisori dei conti e notifica, nei termini di legge, di avviso scritto a tutti i componenti, si è riunito il Consiglio comunale, in seduta straordinaria di 1^a convocazione.

Sono presenti:

il Sindaco

Pres. Ass.

d’OTTAVIO Vincenzo

X	
---	--

Consiglieri Comunali:

Pres. Ass.

Pres. Ass.

1 - CASTIGLIONE Leo

	X
--	---

09 - MARINO Patrizio

X	
---	--

2 - CIERI Tommaso

X	
---	--

10 - MENICUCCI Luigi

X	
---	--

3 - COCCIOLA Ilario

X	
---	--

11 - MONTEBELLO Claudio

X	
---	--

4 - COLETTI Tommaso

X	
---	--

12 - MUSA Franco

X	
---	--

5 - DE IURE Domenico

X	
---	--

13 - NAPOLEONE Giulio

X	
---	--

6 - DI MARTINO Remo

	X
--	---

14 - SCARLATTO Alessandro

X	
---	--

7 - DI SIPIO Nadia

X	
---	--

15 - SCHIAZZA Simonetta

X	
---	--

8 - FRATINO Nicola

X	
---	--

16 - TUCCI Enzo

	X
--	---

Consiglieri assegnati

17

Consiglieri in carica

17

Risultando in totale: presenti n. **14** e assenti n. **3** la seduta è valida.

Partecipa con funzioni consultive, referenti, di assistenza e verbalizzazione (art. 97, c. 4, lett. A) del T.U.E.L. approvato con D. Lgs. 267/2000 il Segretario Generale Dott.ssa Mariella Colaiezzi.

Il Presidente del consiglio Avv. Ilario Cocciola pone in discussione l’argomento in oggetto.

Relaziona sull’argomento l’Assessore Coletti Gianluca.

Intervengono sull'argomento, come da resoconto allegato, i consiglieri Fratino, Musa (che presenta un emendamento) e Napoleone.

Lascia definitivamente l'aula il consigliere Cieri Tommaso.

Alle ore 22,45 entra in aula il consigliere Enzo Tucci.

Prende la parola il consigliere Fratino, poi Musa, Coletti Tommaso e Scarlatto, come da resoconto allegato.

Abbandona definitivamente l'aula il consigliere Fratino.

Il Presidente legge l'emendamento presentato dal consigliere Musa e lo mette a votazione con il seguente esito:

voti favorevoli n. 2 (Napoleone e Musa), contrari n. 10 e astenuti n. 1 (Tucci).

Interviene il consigliere Musa che rende dichiarazione di voto favorevole alla proposta di delibera in discussione.

A seguito di che

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO:

- che con il 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 venivano stabilite, al comma 9 dell'art. 5, misure premiali al fine di *“(...) incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente nonché di promuovere e agevolare la riqualificazione di aree urbane degradate con presenza di funzioni eterogenee e tessuti edilizi disorganici o incompiuti nonché di edifici a destinazione non residenziale dismessi o in via di dismissione ovvero da rilocalizzare, tenuto conto anche della necessità di favorire lo sviluppo dell'efficienza energetica e delle fonti rinnovabili, le Regioni approvano entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto specifiche leggi per incentivare tali azioni (...)”*, demandando alle Regioni la possibilità, entro sessanta giorni, di promulgare specifiche norme finalizzate:
 - al riconoscimento di una volumetria aggiuntiva rispetto a quella preesistente come misura premiale;
 - alla delocalizzazione delle relative volumetrie in area o aree diverse; all'ammissibilità delle modifiche di destinazione d'uso, purché si tratti di destinazioni tra loro compatibili o complementari;
 - alle modifiche della sagoma necessarie per l'armonizzazione architettonica con gli organismo edilizi esistenti.
- che con L.R. 49/2012, pubblicata sul B.U.R.A. ordinario n. 56 del 31.10.2012 e con L.R. 62/2012 di modifica ed integrazione, pubblicata sul B.U.R.A. speciale n. 92 del 21.12.2012, in attuazione della soprarichiamata disposizione legislativa, la Regione Abruzzo, emanava norme finalizzate ad *“incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente, la promozione della riqualificazione delle aree degradate, la riqualificazione degli edifici a destinazione non residenziale dismessi o in via di dismissione o da rilocalizzare e lo sviluppo della efficienza energetica e delle fonti rinnovabili.”* (c.1, art.1), promulgando specifiche disposizioni per incentivare attraverso forme premiali in termini di volumetria e superficie, gli interventi di recupero, sostituzione, efficientamento e razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente;
- che al comma 2 dell'art. 1, della L.R. 49/2012 nel testo in vigore viene attribuita ai Comuni la facoltà di avvalersi delle misure incentivanti, stabilendo che *“Con deliberazione di Consiglio comunale i Comuni possono, entro 90 giorni dalla data di pubblicazione della presente legge, decidere, sulla base di specifiche valutazioni o ragioni di carattere urbanistico, edilizio, paesaggistico, ambientale, in relazione alle caratteristiche proprie delle singole zone ed al loro*

diverso grado di saturazione edilizia e della previsione negli strumenti urbanistici dei piani attuativi, di avvalersi, su tutto il territorio comunale o parti di esso, delle misure incentivanti previste dall'articolo 3, commi 2 e 4 e dall'articolo 4, commi 2, 4 e 5 della presente legge. Il provvedimento comunale, di cui al presente comma, non riveste carattere di pianificazione o programmazione urbanistica comunque denominata.;

- che al comma 2 bis del medesimo articolo della LR 49/2012 nel testo in vigore viene inoltre precisato che, *“Con lo stesso atto deliberativo di cui al comma 2, i Comuni possono individuare le 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. All'interno dei piani, di cui agli articoli 21, 22, e 26 della L.R. 12.4.1983, n. 18 "Norme per la conservazione, tutela, trasformazione del territorio della Regione Abruzzo", l'applicazione degli incrementi individuati all'art. 3, commi da 2 a 5 ed all'art. 4, commi da 2 a 7 della presente legge, implica il rispetto degli standard minimi previsti dall'art. 3 del D.M. 1444/1968, nonché delle disposizioni di cui agli artt. 7, 8 e 9 del D.M. 1444/1968. Devono essere, inoltre, rispettate le previsioni per le urbanizzazioni primarie e secondarie individuate negli elaborati del P.R.G., le volumetrie aggiuntive, realizzate nella misura consentita dalla L. 12.7.2011, n. 106, nonché dalla presente legge, quindi, non possono occupare le aree a tale funzioni destinate.”;*

RILEVATO che i Comuni, entro il termine di 90 giorni dalla data di pubblicazione sul B.U.R.A. della presente Legge Regionale, possono provvedere a:

- decidere con delibera di Consiglio Comunale, sulla base di specifiche valutazioni di carattere urbanistico, edilizio, paesaggistico ed ambientale circa l'utilizzo e l'articolazione delle misure incentivanti di cui all'art. 3, commi 2 e 4 e art. 4, commi 2, 4 e 5 della L.R. 49/2012 nel testo in vigore, nonché andare ad introdurre ulteriori casi di complementarietà reciproca tra destinazioni ai sensi del comma 5, art. 5 della sopra richiamata norma;
- stabilire limiti differenziali in relazione al recepimento delle misure incentivanti con riferimento alle caratteristiche proprie delle singole zone ed al grado di saturazione edilizia e nell'ottica della riconosciuta autonomia locale nel governare e disciplinare il proprio territorio, attraverso una lettura del territorio che contempli simultaneamente le esigenze del rilancio dell'economia con la salvaguardia dei valori ambientali, paesaggistici del contesto territoriale di riferimento;
- individuare le zone del territorio comunale all'interno delle quali devono comunque essere rispettate le altezze massime e le distanze minime previste dagli strumenti urbanistici vigenti, al fine di una coerente attuazione delle norme statali e regionali, anche in relazione delle diverse disposizioni legislative vigenti in materia urbanistica ed al fine, non ultimo, di tutelare la strumentazione urbanistica vigente ed in essere;

RITENUTO dunque opportuno, porre alla discussione del Consiglio Comunale entro la scadenza prevista dal comma 2, art. 1 della L.R. 49/2012 nel testo in vigore la presente proposta di disciplina urbanistica, redatta in relazione agli approfondimenti effettuati dall'Ufficio Tecnico Comunale e finalizzata all'individuazione puntuale degli ambiti di applicabilità, avvalendosi, in maniera graduata, degli incentivi previsti dalla legge regionale al fine di stimolare, in un particolare momento di stallo del mercato immobiliare, cittadini ed imprenditori a proporre progetti di rigenerazione del tessuto urbano consolidato, attraverso il miglioramento della qualità urbana ed ambientale della Capoluogo di Ortona e delle frazioni e contribuendo, attivamente, al contempo attraverso politiche mirate, al rilancio economico dei settori produttivi collegati all'edilizia;

VISTA la proposta di “delimitazione e disciplina degli ambiti di applicazione della L.R. 49/2012, in attuazione al disposto di cui all'art. 1, comma 2”, redatta dall'Ufficio Tecnico Comunale e composta dagli Elaborati A e B allegati alla presente;

PRESO ATTO CHE:

- il D.L. 70/2010, convertito con modificazioni nella L. 106/2011, al comma 10 dell'art. 5, e la L.R. 49/2012 nel testo in vigore al comma 8 dell'art. 2, stabiliscono, per legge, il campo d'applicazione e d'esclusione della presente norma, a cui ci si deve obbligatoriamente conformare;
- nello specifico il D.L. 70/2010, convertito con modificazioni nella L. 106/2011 stabilisce che *“gli interventi di cui al comma 9 non possono riferirsi ad edifici abusivi o siti nei centri storici o in aree ad inedificabilità assoluta, con esclusione degli edifici per i quali sia stato rilasciato il titolo abilitativo edilizio in sanatoria”;*

- la L.R. 49/2012 nel testo in vigore stabilisce che “ *Fermo restando il rispetto delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico sanitarie, e di quelle relative all'efficienza energetica, alla tutela dell'ambiente e dell'ecosistema, sono in ogni caso esclusi:*
 - a) *gli edifici eseguiti in assenza di titolo abitativo edilizio o in totale difformità o con variazioni essenziali rispetto allo stesso, ad esclusione di quelli per i quali siano stati rilasciati titoli in sanatoria;*
 - b) *gli edifici collocati all'interno dei centri storici o nuclei antichi come definiti dall'art. 9, comma 3, lettera o) della L.R. n. 18/1983;*
 - c) *gli edifici e i tessuti edilizi definiti di valore storico, culturale ed architettonico riconosciuti di pregio per il loro valore architettonico, tipologico e culturale dagli atti di governo del territorio o dagli strumenti urbanistici generali;*
 - d) *gli edifici situati in aree soggette a vincoli di inedificabilità assoluta dagli atti di pianificazione territoriale o comunque ricadenti in aree a pericolosità geologica o idraulica in cui i piani di bacino e i piani di assetto idrogeologico non ammettono la realizzazione di interventi di ampliamento;*
 - e) *i beni ricadenti in zona A del vigente Piano regionale Paesistico, ad eccezione dell'art. 18 delle N.T.A. del P.R.P. medesimo;*
 - f) *gli edifici vincolati quali immobili di interesse storico ai sensi della parte II del Codice dei beni culturali e del paesaggio.”;*
- devono ritenersi parimenti esclusi le zone di P.R.G. ove è vietata qualsiasi forma di edificabilità e sottoposte alla a discipline urbanistiche di pertinenza di altri Enti, in particolare non si applica all'interno delle aree del consorzio ASI Val - Pescara soggette a P.R.T. e nell'ambito portuale soggetto a P.R.P.;

RICHIAMATO l'art. 2 della L.R. 49/2012 nel testo in vigore che, nel disciplinare gli interventi di riqualificazione urbana realizzati attraverso la ristrutturazione, l'ampliamento e la demolizione e ricostruzione, ribadisce al comma 5 quanto segue “*Gli interventi che beneficiano delle misure incentivanti di cui al comma 2 dell'articolo 1, anche in deroga agli strumenti urbanistici vigenti, sono soggetti esclusivamente al rispetto della densità edilizia e dei parametri di altezza e di distanza stabiliti dagli articoli 7, 8 e 9 del D.M. n. 1444/1968 per le singole zone territoriali omogenee, come individuate dall'articolo 2 dello stesso D.M. n. 1444/1968.”;*

CONSIDERATO l'elevato valore paesaggistico e naturalistico della fascia costiera e del paesaggio agricolo retrostante, nonché l'attuale densità edilizia del centro consolidato e delle zone di completamento limitrofe, appare utile, graduare, in maniera differenziata, l'utilizzo delle misure incentivanti previste dalla L.R. 49/2012, in relazione alla rilettura complessiva del territorio comunale effettuata dall'Ufficio Tecnico Comunale e che ha valutato il quadro conoscitivo ed il regime dei vincoli di natura ambientale e geologica, i livelli di urbanizzazione e saturazione edilizia dei singoli ambiti nonché ai parametri edilizi ed urbanistici di zone della variante al PRG approvata con delibera di C.P. n. 88/12 del 30.11.1994 e con deliberazione del C.R. n. 87/24 del 21.01.1994 di recepimento e modifica del P.R.P. ed al grado di attuazione con riferimento agli strumenti urbanistici particolareggiati;

CONSIDERATO CHE come stabilito dal punto 2, comma 2 dell'art. 1 della L.R. 49/2012 nel testo in vigore il provvedimento comunale di deliberazione di avvalersi delle misure incentivanti non riveste carattere di atto di pianificazione o di programmazione urbanistica, per cui non necessita dell'attivazione delle verifiche di cui al D. Lgs 152/2006 e smi e degli studi integrativi di cui alla L.R. 28/2010;

RITENUTO:

- che come stabilito dall'art.1, comma 2 della L.R. 49/2012 nel testo in vigore il Comune può provvedere a disciplinare le misure incentivanti limitatamente agli art. 3, commi 2 e 4 e art. 4, commi 2, 4 e 5, per cui l'art. 2, comma 1 e l'art. 3, comma 1, sono da intendersi quale misura incentivante fisiologica di trasformazione edilizia, da applicarsi, per legge, all'intero territorio comunale (ad eccezione dei casi d'espressa esclusione);
- che come ribadito dall'art. 2 bis comma 1, i Comuni possono individuare le zone entro le quali debbono essere rispettate le altezze massime e le distanze minime previste dagli strumenti urbanistici comunali;
- altresì necessario, a salvaguardia delle previsioni urbanistiche in essere e dei parametri edilizi ivi contenuti (altezze, distanze) individuare tutto il territorio comunale di Ortona come ambito all'interno del quale devono essere rispettate le altezze e distanze previste dallo strumento urbanistico generale vigente, come previsto dal comma 2 bis della L.R. 49/2012 nel testo in vigore;

VALUTATO:

- di dover specificare, in relazione alla facoltà concessa al richiedente di poter monetizzare in sostituzione della cessione volontaria delle aree per urbanizzazione, che la fattispecie alla quale si riferisce la norma regionale non può e non deve essere applicata in termini discrezionali dal richiedente ma va utilizzata, in termini strettamente esegetici, soltanto quando sia effettivamente impossibile reperire detti spazi all'interno dell'area d'intervento, cioè quando tale impossibilità vanificherebbe gli obiettivi privati e di interesse pubblico sottesi e perseguiti dalla norma medesima;
- che, inoltre, la norma regionale (art. 5, comma 5) introduce specifiche disposizioni circa i mutamenti d'uso tra destinazioni ritenute tra loro complementari e compatibili che, quindi, raccolte in un sistema di manufatti edilizi, ingenerano la possibilità di un interscambio reciproco che non richiede ulteriori accertamenti di coerenza, a meno della indiscutibile necessità di adeguare gli standard alle specifiche destinazioni individuate;
- che nella stessa norma, invece, (art. 5, comma 2) sono contenute disposizioni per l'adeguamento, stavolta indifferenziato, delle destinazioni esistenti in un edificio con quelle presenti negli edifici limitrofi o negli ambiti urbani dell'intorno. Tali disposizioni comportando una discrezionalità di valutazione che deve essere ricondotta a criteri di maggiore certezza, fornendo indicazioni sulle definizioni normative, e stabilendo procedure certe ed inequivoche. A tal proposito, al comma 1 dello stesso art. 5, è statuito che ai sensi della lett. a), del comma 13, dell'art. 5 della Legge 12 luglio 2011 n. 106 i mutamenti di destinazione sono ammissibili previo rilascio di un Permesso a Costruire in deroga, con le procedure dell'art. 14, D.P.R. 6 giugno 2011 n. 380. E' ragionevole dedurre che proprio in ragione dell'ampia discrezionalità della norma regionale debba essere il Consiglio Comunale a valutare l'incidenza di tali mutamenti sul tessuto edilizio esistente e, soprattutto, sulle previsioni pianificatorie e sulle scelte strategiche dello strumento urbanistico generale;
- che, dunque, possa ritenersi ipotizzabile il ricorso alle immediate forme di assenso commisurate alle tipologie d'intervento diretto, solo ove non risulti esercitabile alcun potere discrezionale dell'Amministrazione;

RITENUTO dunque:

- ragionevole dover integrare l'art. 5, comma 5 della L.R. 49/2012 nel testo in vigore, con ulteriori casi di complementarietà sostituendo la lettera a con la seguente:
 - a) destinazione residenziale integrabile con: esercizi commerciali di vicinato; studi professionali; artigianato di servizio; direzionale; cultura e comunicazione;
- necessario accompagnare la presente deliberazione con una regolamentazione sugli aspetti connessi alla cessione e monetizzazione dello standard urbanistico, ai fini della diretta ed immediata applicabilità della norma de quo;

RICONOSCIUTA la necessità di regolamentare, in attuazione della monetizzazione prevista per L.R. 49/2012 nel testo in vigore la casistica per l'applicazione, la determinazione del costo parametrico e la procedura da seguire per ricorrere a detta monetizzazione;

RIBADITO CHE l'istituto della monetizzazione, introdotto dalla L.R. 49/2012 nel testo in vigore per le finalità connesse ad interventi sul patrimonio edilizio esistente di ristrutturazione, ampliamento e demolizione e ricostruzione, viene previsto quale facoltà del richiedente a condizione della verifica dell'impossibilità di fatto di reperire in loco lo standard di PRG;

STABILITO CHE occorre provvedere a regolamentare le questioni inerenti la cessione e monetizzazione dello standard come qui di seguito proposto:

CRITERI E DISCIPLINA PER LA CESSIONE E MONETIZZAZIONE DELLO STANDARD URBANISTICO IN ATTUAZIONE DELLA L.R. 49/2012 NEL TESTO IN VIGORE:**Campo di applicazione e disciplina generale:**

La monetizzazione risulta applicabile solo nella seguente casistica:

- qualora si effettuino, per le finalità di cui alla L.R. 49/2012 nel testo in vigore, interventi di ristrutturazione, ampliamento e/o demolizione e successiva ricostruzione, nonché di efficientamento energetico, su immobili residenziali esistenti alla data di pubblicazione del D.L. 13.05.2011 n. 70;
- qualora sia dimostrata l'impossibilità al reperimento dello standard in relazione all'ubicazione dei lotti, alla loro consistenza ed al contesto dei luoghi – da documentare all'interno di una specifica

relazione tecnica asseverata;

- qualora risulti verificata la dotazione minima degli standard di piano per l'ambito di riferimento da documentare con una specifica relazione tecnica asseverata del progettista;
- qualora lo standard da realizzare e cedere abbia una consistenza residuale, non sia possibile localizzarlo in stretta corrispondenza con la viabilità pubblica e non risulti direttamente accessibile e fruibile;

Nei casi di cui sopra la giunta comunale valuterà caso per caso il progetto in esame, in relazione alla casistica per l'applicabilità di cui sopra ed ai criteri qui di seguito esposti:

- le aree da destinare a standard (parcheggio e/o verde) dovranno essere collocate lungo la viabilità pubblica, direttamente accessibili e fruibili ed attrezzate a cura e spese del proponente. Resta fermo che fino alla cessione delle aree ed opere tutte le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria sono a carico del proponente. In caso di monetizzazione, il proponente dovrà quantizzare l'importo da corrispondere prima del ritiro del titolo abilitativo.
- le opere a standard, in aggiunta alle aree in cessione, dovranno essere realizzate e cedute per intero dal proponente senza scomputo degli oneri concessori. Prima del rilascio del permesso di costruire si dovrà provvedere a pagare per intero il costo di monetizzazione, qualora se ne faccia ricorso. Nel caso di cessione delle aree a standard e realizzazione delle opere occorrerà provvedere a regolamentare i rapporti convenzionali disciplinando le modalità di cessione e le garanzie per la realizzazione di dette opere
- In caso di previsione di standard (parcheggi e/o verde) con una soglia dimensionale minima non superiore a 100 mq la giunta comunale potrà optare per la monetizzazione totale o parziale da applicarsi direttamente per le finalità di cui alla L.R. 49/2012 nel testo in vigore qualora si verifichino le seguenti due condizioni:
 - ✓ impossibilità di reperire lo standard in loco in relazione all'ubicazione dei lotti, alla loro consistenza ed al contesto dei luoghi;
 - ✓ entità delle aree a standard (verde e/o parcheggi) da cedere inferiore a mq 100.In tali casi la monetizzazione appare la soluzione preferibile ai fini di una minore frammentazione dello standard di piano, dispersione delle infrastrutturazioni e non ultimo riduzione dei costi di gestione di dette aree pubbliche.

Modalità di presentazione istanza:

Il progetto di realizzazione e cessione dello standard e/o monetizzazione, corredato dalla documentazione integrativa e dalle verifiche di cui sopra, andrà allegato nella richiesta di permesso di costruire e sarà approvato contestualmente al rilascio del titolo abilitativo, secondo le modalità di cessione/o realizzazione dello standard e/o monetizzazione diretta ed indiretta.

Si ritiene necessario inoltre produrre ulteriore documentazione in merito alle verifiche sul calcolo del dimensionamento e quantizzazione delle aree a standard, con esplicito riferimento ai parametri di cui al PTCP della provincia di Chieti che impongono 24 mq/ab di standard ogni 30 mq di superficie insediabile.

In ogni caso gli spazi per il parcheggio pertinenziale dovranno essere reperiti nella misura minima di 1 mq/10 mc.

Determinazione del costo per la monetizzazione delle aree e vincoli:

Per la determinazione del costo di monetizzazione delle aree viene applicata la seguente formula:

M (costo monetizzazione a mq) = a (costo di acquisizione delle aree) + b (costo dell'infrastruttura) + c (costo di progettazione)

il costo di acquisizione delle aree (a) ai fini della monetizzazione delle superfici e cessione verrà determinato ponendo come riferimento i prezzi di mercato della zona definiti dall'Agenzia del Territorio ed approvati con deliberazione di G.C. n. 82/2007 e successiva modificazione G.C. n. 76/2009.

E' facoltà dell'amministrazione comunale aggiornare in qualunque momento i sopra riportati valori con deliberazione di Giunta comunale, in considerazione dei riadeguamenti ISTAT e/o di ulteriori successive valutazioni tecnico-estimative effettuate in relazione al piano regolatore di riferimento.

Il costo dell'infrastruttura viene parametrizzato a € 120 a mq e quello di progettazione a € 12 a mq.

Resta fermo che, come disposto dal comma 3 dell'art. 3 e comma 3 dell'art. 4 della L.R. 49/2012 nel testo in vigore viene stabilito che *“Gli introiti derivanti dalla monetizzazione degli standard di cui ai commi 1 e 2 sono vincolati alla acquisizione da parte del Comune di aree destinate ai parcheggi, alle attrezzature e alle opere di urbanizzazione secondaria di interesse generale, o destinate a servizi di quartiere, nonché alla realizzazione o riqualificazione di dette opere e servizi e all'abbattimento delle barriere architettoniche negli edifici, e negli spazi e servizi pubblici.”*

Gli interventi pubblici alternativi alla mera acquisizione delle aree equivalenti ai sensi dei sopra richiamati

commi dovranno essere possibilmente programmati e realizzati nelle aree poste in prossimità degli interventi che hanno generato la monetizzazione, al fine di assicurare il perseguimento degli interessi generali sottesi dalle norme statali di riferimento e comunque all'interno dell'ambito di riferimento di cui alla tavola A.

VISTA la competenza del Consiglio Comunale, in relazione al comma 2, art. 1 della L.R. 49/2012 nel testo in vigore;

ACQUISITO il parere favorevole reso, in ordine alla regolarità tecnica, dal Dirigente del Settore Attività Tecniche e produttive, espresso ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. N. 267/2000, come risulta dall'allegata scheda che forma parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;

VISTI:

- Il D.L. 70/2010, convertito con modificazioni dalla Legge n. 106/2011 (Decreto Sviluppo);
- La L.R. 49/2012 nel testo in vigore;
- La L.1150/'42 nel testo in vigore;
- La L.R. 18/'83 nel testo in vigore;
- D.M. 1444/'68;
- D. Lgs 267/200 nel testo in vigore;

Con votazione favorevole unanime resa per alzata di mano

DELIBERA

- 1) che la premessa e narrativa sopra riportata formano parte essenziale del presente atto e ne costituiscono motivazione ai sensi dell'art. 3, comma 1 della L. 241/'90 e s.m.i.;
- 2) di prendere atto e riconoscere la misura premiale stabilita dal comma 1, art. 3 della L. R. 49/2012 nel testo in vigore, pari al 20% della volumetria residenziale edificabile esistente per le finalità della riqualificazione del patrimonio edilizio con interventi di ristrutturazione, ampliamento o demolizione e successiva ricostruzione.
- 3) di prendere atto e riconoscere la misura premiale di cui al comma 1, art. 4 della L. R. 49/2012 nel testo in vigore, pari al 10% della superficie utile lorda non residenziale esistente per le finalità della riqualificazione del patrimonio edilizio con interventi di ristrutturazione, ampliamento o demolizione e successiva ricostruzione;
- 4) di avvalersi delle misure incentivanti previste dall'art. 3, commi 2 e 3 della L. R. 49/2012 nel testo in vigore, consentendo la possibilità di ulteriori aumenti di volumetria residenziale edificabile per le finalità della riqualificazione del patrimonio edilizio con interventi di ristrutturazione, ampliamento o demolizione e successiva ricostruzione ad eccezione di quelli esclusi per legge e richiamati in premessa e narrativa limitatamente agli ambiti ed alla disciplina di cui agli allegati elaborati A e B ad oggetto "*delimitazione e disciplina degli ambiti di applicazione della L.R. 49/2012, nel testo in vigore*", redatti dall'Ufficio Tecnico Comunale che costituiscono parte essenziale e sostanziale del presente provvedimento;
- 5) di avvalersi delle misure incentivanti previste dall'art. 4, commi 2, 4 e 5 della L. R. 49/2012 nel testo in vigore, consentendo la possibilità di ulteriori aumenti di superficie utile lorda non residenziale per le finalità della riqualificazione del patrimonio edilizio con interventi di ristrutturazione, ampliamento o demolizione e successiva ricostruzione ad eccezione di quelli esclusi per legge e richiamati in premessa e narrativa e limitatamente agli ambiti ed alla disciplina di cui di cui agli allegati elaborati A e B ad oggetto "*delimitazione e disciplina degli ambiti di applicazione della L.R. 49/2012, nel testo in vigore*", redatti dall'Ufficio Tecnico Comunale che costituiscono parte essenziale e sostanziale del presente provvedimento;
- 6) di individuare l'intero territorio comunale di Ortona quale ambito all'interno del quale occorre rispettare le altezze e le distanze minime previste dalle zone omogenee dello strumento urbanistico vigente;
- 7) di disciplinare, in aggiunta alla complementarietà reciproca degli usi prevista dal comma 5, art.5 della L.R. 49/2012 i seguenti ulteriori casi:
 - a) destinazione residenziale integrabile con: esercizi commerciali di vicinato; studi professionali; artigianato di servizio; **direzionale; cultura e comunicazione;**

- 8) di precisare che il campo d'applicazione e d'esclusione della presente norma viene definito, per legge, al comma 10, art. 5 del D.L. 70/2010, convertito con modificazioni nella L. 106/2011 ed al comma 8, art. 2 della L.R. 49/2012;
- 9) di precisare che gli interventi assoggettati alla presente norma debbono rispettare i limiti di densità edilizia ed i parametri di altezza e di distanza stabiliti dagli articoli 7, 8 e 9 del D.M. n. 1444/1968 per le singole zone territoriali omogenee, come individuate dall'articolo 2 dello stesso D.M. n. 1444/1968.
- 10) di precisare che la presente deliberazione non si applica nelle parti di territorio sottoposte a discipline urbanistiche di pertinenza di altri Enti, in particolare non si applica all'interno delle aree del consorzio ASI Val-Pescara soggette a P.R.T. e nell'ambito portuale soggetto a P.R.P.;
- 11) di precisare che le misure premiali stabilite dalla presente L.R. 49/2012 nel testo in vigore non risultano essere cumulabili con gli incentivi riconosciuti in applicazione della L.R. 16/2009, né con altro bonus volumetrico una tantum previsto dalla strumentazione urbanistica vigente;
- 12) di regolamentare la disciplina della cessione dello standard e/o monetizzazione monetizzazione, in attuazione della L.R. 49/2012 nel testo in vigore come di seguito riportato:

CRITERI E DISCIPLINA PER LA CESSIONE E MONETIZZAZIONE DELLO STANDARD URBANISTICO IN ATTUAZIONE DELLA L.R. 49/2012 NEL TESTO IN VIGORE:

Campo di applicazione e disciplina generale:
<p>La monetizzazione risulta applicabile solo nella seguente casistica:</p> <ul style="list-style-type: none"> • qualora si effettuino, per le finalità di cui alla L.R. 49/2012 nel testo in vigore, interventi di ristrutturazione, ampliamento e/o demolizione e successiva ricostruzione, nonché di efficientamento energetico, su immobili residenziali esistenti alla data di pubblicazione del D.L. 13.05.2011 n. 70; • qualora sia dimostrata l'impossibilità al reperimento dello standard in relazione all'ubicazione dei lotti, alla loro consistenza ed al contesto dei luoghi – da documentare all'interno di una specifica relazione tecnica asseverata; • qualora risulti verificata la dotazione minima degli standard di piano per l'ambito di riferimento – da documentare con una specifica relazione tecnica asseverata del progettista; • qualora lo standard da realizzare e cedere abbia una consistenza residuale, non sia possibile localizzarlo in stretta corrispondenza con la viabilità pubblica e non risulti direttamente accessibile e fruibile;
<p>Nei casi di cui sopra la giunta comunale valuterà caso per caso il progetto in esame, in relazione alla casistica per l'applicabilità di cui sopra ed ai criteri qui di seguito esposti:</p> <ul style="list-style-type: none"> • le aree da destinare a standard (parcheggio e/o verde) dovranno essere collocate lungo la viabilità pubblica, direttamente accessibili e fruibili ed attrezzate a cura e spese del proponente. Resta fermo che fino alla cessione delle aree ed opere tutte le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria sono a carico del proponente. In caso di monetizzazione, il proponente dovrà quantizzare l'importo da corrispondere prima del ritiro del titolo abilitativo. • le opere a standard, in aggiunta alle aree in cessione, dovranno essere realizzate e cedute per intero dal proponente senza scomputo degli oneri concessori. Prima del rilascio del permesso di costruire si dovrà provvedere a pagare per intero il costo di monetizzazione, qualora se ne faccia ricorso. Nel caso di cessione delle aree a standard e realizzazione delle opere occorrerà provvedere a regolamentare i rapporti convenzionali disciplinando le modalità di cessione e le garanzie per la realizzazione di dette opere • In caso di previsione di standard (parcheggi e/o verde) con una soglia dimensionale minima non superiore a 100 mq la giunta comunale potrà optare per la monetizzazione totale o parziale da applicarsi direttamente per le finalità di cui alla L.R. 49/2012 nel testo in vigore qualora si verifichino le seguenti due condizioni: <ul style="list-style-type: none"> ✓ impossibilità di reperire lo standard in loco in relazione all'ubicazione dei lotti, alla loro consistenza ed al contesto dei luoghi; ✓ entità delle aree a standard (verde e/o parcheggi) da cedere inferiore a mq 100. <p>In tali casi la monetizzazione appare la soluzione preferibile ai fini di una minore frammentazione dello standard di piano, dispersione delle infrastrutturazioni e non ultimo riduzione dei costi di gestione di dette aree pubbliche.</p>
Modalità di presentazione istanza:
<p>Il progetto di realizzazione e cessione dello standard e/o monetizzazione, corredato dalla documentazione integrativa e dalle verifiche di cui sopra, andrà allegato nella richiesta di permesso di costruire e sarà approvato contestualmente al rilascio del titolo abilitativo, secondo le modalità di cessione/o realizzazione</p>

dello standard e/o monetizzazione diretta ed indiretta.

Si ritiene necessario inoltre produrre ulteriore documentazione in merito alle verifiche sul calcolo del dimensionamento e quantizzazione delle aree a standard, con esplicito riferimento ai parametri di cui al PTCP della provincia di Chieti che impongono 24 mq/ab di standard ogni 30 mq di superficie insediabile.

In ogni caso gli spazi per il parcheggio pertinenziale dovranno essere reperiti nella misura minima di 1 mq/10 mc.

Determinazione del costo per la monetizzazione delle aree e vincoli:

Per la determinazione del costo di monetizzazione delle aree viene applicata la seguente formula:

M (costo monetizzazione a mq) = a (costo di acquisizione delle aree) + b (costo dell'infrastruttura) + c (costo di progettazione)

il costo di acquisizione delle aree (a) ai fini della monetizzazione delle superfici e cessione verrà determinato ponendo come riferimento i prezzi di mercato della zone definiti dall'Agenzia del Territorio ed approvati con deliberazione di G.C. n. 82/2007 e successiva modificazione G.C. n. 76/2009.

E' facoltà dell'amministrazione comunale aggiornare in qualunque momento i sopra riportati valori con deliberazione di Giunta comunale, in considerazione dei riadeguamenti ISTAT e/o di ulteriori successive valutazioni tecnico-estimative effettuate in relazione al piano regolatore di riferimento.

Il costo dell'infrastruttura viene parametrizzato a € 120 a mq e quello di progettazione a € 12 a mq.

Resta fermo che, come disposto dal comma 3 dell'art. 3 e comma 3 dell'art. 4 della L.R. 49/2012 nel testo in vigore viene stabilito che *“Gli introiti derivanti dalla monetizzazione degli standard di cui ai commi 1 e 2 sono vincolati alla acquisizione da parte del Comune di aree destinate ai parcheggi, alle attrezzature e alle opere di urbanizzazione secondaria di interesse generale, o destinate a servizi di quartiere, nonché alla realizzazione o riqualificazione di dette opere e servizi e all'abbattimento delle barriere architettoniche negli edifici, e negli spazi e servizi pubblici.”*

Gli interventi pubblici alternativi alla mera acquisizione delle aree equivalenti ai sensi dei sopra richiamati commi dovranno essere possibilmente programmati e realizzati nelle aree poste in prossimità degli interventi che hanno generato la monetizzazione, al fine di assicurare il perseguimento degli interessi generali sottesi dalle norme statali di riferimento e comunque all'interno dell'ambito di riferimento di cui alla tavola A.

13) di demandare al dirigente del III Settore tutti gli adempimenti consequenziali.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Inoltre;

Su conforme proposta del presidente;

Stante l'urgenza di provvedere in merito

Con votazione separata unanime, resa per alzata di mano

DELIBERA

Di dichiarare così come dichiara, la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, 4° comma del TUEL approvato con D.Lgs. 18.8.2000, n.267.

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to **M. COLAIEZZI**

IL PRESIDENTE
F.to **I. COCCIOLA**

IL CONSIGLIERE ANZIANO
F.to **T. COLETTI**

La presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio on line del Comune di Ortona e vi rimarrà per 15 giorni interi e consecutivi.

Ortona, _____ 15 febbraio 2013

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to **M. COLAIEZZI**

La suestesa deliberazione è stata dichiarata immediatamente eseguibile.

Ortona, 15 febbraio 2013

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to M. COLAIEZZI

Successivamente, su proposta del Consigliere Coletti Tommaso, il Presidente mette a votazione la prosecuzione dello svolgimento dei lavori consiliari oltre le ore 2,00.
Il Consiglio comunale, all'unanimità dei presenti, approva.