



COMUNE DI ALBA ADRIATICA
PROVINCIA DI TERAMO



DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Numero 10 Del 25-03-13

COPIA

Oggetto: LEGGE REGIONALE N. 49 DEL 31.10.2012 "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 MODIFICA=

L'anno duemilatredici il giorno venticinque del mese di marzo alle ore 19:00, si è riunito il Consiglio Comunale convocato, a norma di legge, in sessione Straordinaria in Prima convocazione in seduta Pubblica.

Dei Signori Consiglieri assegnati a questo Comune e in carica:

GIOVANNELLI FRANCHINO	P	CICCARELLI ALESSANDRA	P
DE BERARDINIS GIULIANO	P	SPINOSI MARCELLO	P
VIVIANI GABRIELE	A	TOMOLATI GIOVANNI	P
GIUSTI PAOLA	P	CORRADETTI GABRIELE	A
MARCONI GIANFRANCO	P	SACCOMANDI REMO	A
LA DAGA ANTONIO	P	PILO' MARCO	A
PAOLETTI MARCELLO	P	IACONO RICCARDO	A
DI FELICE CESARE	P	CAPONI DANIELE	A
COCCIA MARIANNA	A	FALCONI CECILIA	A
L'INNOCENTE SANDRA	P	DI GIAMBATTISTA ENZO	A
D'AMBROSIO FRANCESCO	A		

ne risultano presenti n. 11 e assenti n. 10.

E' presente l'assessore esterno Marziale Pierluigi.

Assume la presidenza il Signor CICCARELLI ALESSANDRA in qualità di Presidente assistito dal Segretario Generale Dott.ssa CANDELORI FABIOLA.

Il Presidente, accertato il numero legale, dichiara aperta la seduta.

Visti:

- la legge 7 agosto 1990, n. 241 e successive modificazioni e integrazioni;
- il D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, "Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali";
- il Regolamento di Organizzazione degli Uffici e dei Servizi;
- lo Statuto ed il Regolamento di Contabilità dell'Ente;
- i pareri resi, a norma dell'art. 49 del D.Lgs. 267/2000, dal Responsabile dell'Area e/o Ufficio interessato e dal Responsabile dell'Area Economia e Finanza in ordine, rispettivamente, alla regolarità tecnica e contabile sulla proposta della presente deliberazione;

IL CONSIGLIO COMUNALE

Si prende atto che rientrano i Consiglieri Comunali Corradetti, Saccoamandi, Pilò e Iacono – Presenti n. 15 Consiglieri;

Il Sindaco invita l'Arch. De Annuntisi (incaricato dall'Ufficio Tecnico a relazionare);

Premesso che:

- il decreto Legge 13 maggio 2011, n. 70 convertito in legge 12 luglio 2011, n. 106, avente ad oggetto "*Semestre Europeo - Prime disposizioni urgenti per l'economia*", al comma 9 dell'art.5 ha stabilito specifiche norme "... *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, ...)*" demandando alle Regioni la possibilità, entro sessanta giorni, di promulgare specifiche norme finalizzate:
 - a) al riconoscimento di una volumetria aggiuntiva rispetto a quella preesistente come misura premiale;
 - b) alla delocalizzazione delle relative volumetrie in area o aree diverse;
 - c) all'ammissibilità delle modifiche di destinazione d'uso, purché si tratti di destinazioni tra loro compatibili o complementari;
 - d) alle modifiche della sagoma necessarie per l'armonizzazione architettonica con gli organismi edilizi esistenti.
- per la realizzazione dei suddetti interventi, l'art.5 in particolare:
 - al comma 10, stabilisce i limiti di applicazione dei suddetti interventi, escludendone la possibilità nel caso di edifici abusivi o siti nei centri storici o in aree ad inedificabilità assoluta, tranne che per edifici per i quali sia stato rilasciato il titolo abitativo in sanatoria;
 - al comma 11, prevede per l'approvazione dei suddetti interventi l'applicazione dell' Art.14 del DPR 380/2001 riguardante il

Permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici, previa deliberazione del Consiglio Comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 (ora decreto legislativo n. 42 del 2004 - n.d.r.) e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, nonché delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza e in particolare delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di quelle relative alla tutela dell'ambiente e dell'ecosistema, nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42. Deroga che può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi, fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 7, 8 e 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444;

- al comma 13, le seguenti disposizioni:
 - a) è ammesso il rilascio del permesso in deroga agli strumenti urbanistici ai sensi dell'articolo 14 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 anche per il mutamento delle destinazioni d'uso, purché si tratti di destinazioni tra loro compatibili o complementari;
 - b) i piani attuativi, come denominati dalla legislazione regionale, conformi allo strumento urbanistico generale vigente, sono approvati dalla giunta comunale.
- al comma 14, una volumetria aggiuntiva da riconoscere quale misura premiale immediatamente applicabile in misura non superiore complessivamente al 20% del volume dell'edificio se destinato ad uso residenziale, o al 10% della superficie coperta per gli edifici adibiti ad uso diverso. Le volumetrie e le superfici di riferimento sono calcolate, rispettivamente, sulle distinte tipologie edificabili e pertinenziali esistenti ed asseverate dal tecnico abilitato

all'intero territorio comunale, ad eccezione dei casi di espressa esclusione;

- a fronte dell'inevitabile incremento dei carichi insediativi, connessi all'applicazione delle premialità e delle misure incentivanti, è comunque ipotizzabile un ampliamento delle dotazioni pubbliche perseguito sia in forma diretta, attraverso il reperimento di nuovi spazi per le urbanizzazioni secondarie (da privilegiare), sia in forma alternativa attraverso la monetizzazione sostitutiva delle cessioni e l'attivazione di iniziative pubbliche su aree equivalenti o attraverso specifici interventi urbanizzativi ai quali le somme introitate devono essere espressamente ed inderogabilmente dirette;

Ritenuto:

- utile, nel particolare momento di stallo del mercato immobiliare, avvalersi degli incentivi previsti dalla legge regionale per stimolare cittadini ed imprenditori a proporre iniziative volte ad attivare processi di riqualificazione e rigenerazione urbana in grado di migliorare la qualità urbana ed ambientale degli insediamenti contribuendo, al contempo, al rilancio economico dei settori produttivi collegati all'edilizia;
- opportuno porre alla discussione del Consiglio Comunale, entro la scadenza prevista dal comma 2, art.1 della LR 49/2012 nel testo in vigore, la presente proposta di recepimento della stessa redatta sulla base degli approfondimenti effettuati dall'Ufficio tecnico Comunale, finalizzata ad avvalersi in maniera graduata degli incentivi previsti dalla legge regionale;

Valutato:

- di potersi avvalere delle possibilità offerte dalla L.R. n. 49/2012, nel testo modificato con L.R. 13 novembre 2012, non rinunciando, tuttavia, ad articolare le potenziali risorse insediative in ragione delle tipicità del territorio comunale e stabilendo specifici criteri ed indirizzi per contribuire ad un'attuazione coerente delle norme statali e regionali,

- anche in relazione alle diverse disposizioni legislative vigenti in materia urbanistica ed al fine, non ultimo, di tutelare la strumentazione urbanistica generale ed attuativa vigente nel territorio comunale;
- di dover anche specificare, in relazione alla facoltà concessa al richiedente di poter monetizzare in sostituzione della cessione volontaria delle aree per le urbanizzazioni secondarie, che la fattispecie giuridica 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 di intervento cioè quando tale impossibilità vanificherebbe gli obiettivi privati e di interesse pubblico sottesi e perseguiti dalla norma medesima;
 - che la norma regionale (art. 5, comma 2) contiene disposizioni per l'adeguamento indifferenziato delle destinazioni esistenti in un edificio con quelle presenti negli edifici limitrofi o negli ambiti urbani dell'intorno e pertanto tali disposizioni comportando una discrezionalità di valutazione che deve essere ricondotta a criteri di maggiore certezza, per esempio fornendo indicazioni sulle definizione normative, e stabilendo procedure certe ed inequivocabili.
 - che, per quanto statuito dal comma 1 dello stesso art. 5, 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 pertanto, proprio in ragione dell'ampia discrezionalità della norma regionale, se ne deduce che 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 e che, dunque, è ipotizzabile ricorrere alle usuali forme di assenso commisurate alla tipologia di intervento proposto, laddove non è esercitabile alcun potere discrezionale da parte dell'Amministrazione;
 - che la stessa norma regionale (art. 5, comma 5) introduce specifiche disposizioni circa i mutamenti d'uso tra destinazioni ritenute tra loro complementari e compatibili che, raccolte in un sistema di "gruppi",

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, e che quindi appare ragionevole avvalersi della possibilità di integrare i casi di complementarietà previsti sulla base delle programmazioni comunali e delle attuali dinamiche economico-territoriali;

Preso atto:

- A. che sono esclusi dall'applicazione delle possibilità previste dalla L.R. n. 49/2012:
 - 1) gli edifici abusivi, eseguiti senza titolo abilitativo, in totale difformità oppure con variazioni essenziali secondo le definizioni di cui all'art. 32 e 33 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380;
 - 2) gli edifici collocati all'interno dei centri storici o nuclei antichi come definiti dall'art. 9, co. 3, lett.O) della L.R. n. 18/1983 e quindi identificati, ai sensi dell'art. 78, L.U.R., come agglomerati aventi carattere storico, artistico e pregio ambientale, strutture urbane in cui la maggioranza degli isolati contengano edifici costruiti in epoca anteriore al 1870, strutture urbane racchiuse da antiche mura in tutto o in parte conservate oppure strutture edilizie antecedenti al 1940 che, nel loro complesso, costituiscono esempi di architettura qualificata;
 - 3) gli edifici vincolati quali immobili di interesse storico ai sensi della parte II del Codice dei beni Culturali e del Paesaggio, o individuati dal P.R.G. come di elevato valore storico, culturale ed architettonico;
 - 4) gli edifici in aree soggette a vincoli di in edificabilità assoluta, in aree inedificabili classificate di pericolosità geologica o idraulica dal PSDA, PAI e Piani di Bacino;
 - 5) I beni ricadenti in zona «A» del Piano Paesistico Regionale, ad eccezione dell'art. 18 delle N.T.A. del P.R.P. medesimo;
 - 6) le aree classificate ai sensi degli art. 79 e 80 della L.R. 12 aprile 1983, n. 18, nel testo in vigore;
- B. che devono ritenersi parimenti escluse tutte le zone di P.R.G. ove è vietata qualsiasi forma di edificabilità;

Udita la relazione;

DELIBERA DI CONSIGLIO n. 10 del 25-03-2013 - Pag. 7 - COMUNE DI ALBA ADRIATICA

Aperta la discussione che registra gli interventi riportati nell'allegato trascrizione;

Vista la Legge 12 luglio 2011, n. 106 di conversione del D. Lgs. 13 maggio 2011, n. 70;

Vista la L.R.15 ottobre 2012 n. 49 nel testo in vigore;

Visto il D. Lgs.18 agosto 2000 n.267;

Visto il vigente Statuto Comunale;

Con voti favorevoli n. 12, contratti nessuno, astenuti n. 3 (Cons. Corradetti Gabriele, Saccomandi Remo e Iacono Riccardo);

DELIBERA

- 1) di prendere atto delle PREMIALITÀ stabilite dall'art.3, comma 1, della L.R. 15 ottobre 2012, n. 49 nella misura del 20% del volume edificabile esistente alla data di entrata in vigore della medesima legge (01.11.2012), per perseguire la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente con destinazione residenziale, da utilizzare per tutti gli edifici situati nel territorio comunale a meno di quelli ricadenti nelle zone espressamente escluse e precisamente:
 - a. gli edifici abusivi, eseguiti senza titolo abilitativo, in totale difformità oppure con variazioni essenziali secondo le definizioni di cui all'art. 32 e 33 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380;
 - b. gli edifici collocati all'interno dei centri storici o nuclei antichi come definiti dall'art. 9, co. 3, lett.O) della L.R. n. 18/1983 e quindi identificati, ai sensi dell'art. 78, L.U.R., come agglomerati aventi carattere storico, artistico e pregio ambientale, strutture urbane in cui la maggioranza degli isolati contengano edifici costruiti in epoca anteriore al 1870, strutture urbane racchiuse da antiche mura in tutto o in parte conservate oppure strutture edilizie antecedenti al 1940 che, nel loro complesso, costituiscono esempi di architettura qualificata;
 - c. gli edifici vincolati quali immobili di interesse storico ai sensi della parte II del Codice dei beni Culturali e del Paesaggio, o individuati dal P.R.G. come di elevato valore storico, culturale ed architettonico;

- d.gli edifici in aree soggette a vincoli di in edificabilità assoluta, in aree inedificabili classificate di pericolosità geologica o idraulica dal PSDA, PAI e Piani di Bacino;
 - e.I beni ricadenti in zona «A» del Piano Paesistico Regionale, ad eccezione dell'art.18 delle N.T.A. del P.R.P. medesimo;
 - f. le aree classificate ai sensi degli art. 79 e 80 della L.R. n. 18/83, nel testo in vigore;
- 2) di avvalersi degli INCENTIVI previsti dalla L.R. 15 ottobre 2012, n. 49 consentendo la possibilità di ulteriori aumenti di volumetria per la riqualificazione degli edifici residenziali, come stabiliti dall'art. 3, commi 2 (+20% se con standard o monetizzazione) e 4 (+10% per interventi in classe "A"), a meno di quelli ricompresi nelle zone espressamente escluse, da attuare secondo le seguenti disposizioni:
- a. gli incentivi di cui al comma 2 dell' art.3 possono essere utilizzati per la ristrutturazione di edifici ricompresi nella sola Zona omogenea "B1" dal vigente Piano Regolatore Generale, a condizione che siano sempre rispettati i parametri edilizi previsti dalle N.T.A., per quanto non in contrasto con il D.M. 2 aprile 1968 n. 1444, e nel limite di una densità edilizia non superiore ai limiti stabiliti dall' art. 7.Limiti di densità edilizia del medesimo DM;
 - b.gli incentivi di cui al comma 4 dell' art.3 possono essere utilizzati per la ristrutturazione di edifici ricompresi in tutte le Zone omogenee del vigente Piano Regolatore Generale, a condizione che siano sempre rispettati i parametri edilizi previsti dalle N.T.A., per quanto non in contrasto con il D.M. 2 aprile 1968 n. 1444, e nel limite di una densità edilizia non superiore ai limiti stabiliti dall' art. 7.Limiti di densità edilizia del medesimo DM;
 - c. gli incentivi possono essere, altresì, utilizzati per la ristrutturazione di edifici ricompresi nei piani attuativi di iniziativa privata vigenti e nelle altre zone comunque classificate dal P.R.G., nel solo rispetto dei parametri edilizi previsti dalle N.T.A., per le singole zone, per quanto

- non in contrasto con il D.M. 2 aprile 1968 n. 1444. Ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 49/2012, nel testo in vigore, è derogabile la sagoma eventualmente fissata dagli strumenti attuativi o dalle N.T.A. del P.R.G., comunque nel rispetto delle disposizioni di cui al DM 1444/68;
- d.nelle zone agricole è comunque inderogabile la densità edilizia di 0.03 mc./mq.;
- e. per i soli edifici in corso di realizzazione il ricorso alla premialità ed agli incentivi è ammesso solo previa asseverazione, resa dal Direttore dei Lavori, circa l'assoluta corrispondenza delle opere al titolo abilitativo acquisito;
- 3) di prendere atto delle PREMIALITÀ stabilite all'art. 4 della L.R. 15 ottobre 2012, n. 49, per la ristrutturazione di edifici non residenziali, nella misura del 10% della superficie edificabile, da utilizzare per tutti gli immobili, a meno di quelli ricompresi nelle zone espressamente escluse, che alla data di efficacia delle disposizioni contenute nella Legge di conversione del D. Lgs. 13 maggio 2011 n. 70 (**9 novembre 2011**), corrispondente ai 120 giorni dall'entrata in vigore della Legge 12 luglio 2011 n. 106, risultavano inutilizzati oppure occupati da attività produttive per le quali erano già state attivate procedure fallimentari;
- 4) di avvalersi, per gli edifici di cui al p.to 3), degli incentivi previsti dall'art. 4, commi 2 (+10% se con standard), 4 (+10% se in classe "B") e 5 (+5% se con bonifica) della L.R. 15 ottobre 2012, n. 49 da attuare, a meno degli edifici ricompresi nelle zone espressamente escluse, secondo le seguenti disposizioni:
- a. gli incentivi di cui al comma 2 dell' art.4 possono essere utilizzati per la ristrutturazione di edifici ricompresi nella sola Zona omogenea "B1" dal vigente Piano Regolatore Generale, a condizione che siano sempre rispettati i parametri edilizi previsti dalle N.T.A., per quanto non in contrasto con il D.M. 2 aprile 1968 n. 1444, e nel limite di una densità edilizia non superiore ai limiti stabiliti dall' art. 7.Limiti di densità edilizia del medesimo DM;

- b. gli incentivi di cui ai commi 4 e 5 dell' art.4 possono essere utilizzati per la ristrutturazione di edifici ricompresi in tutte le Zone omogenee del vigente Piano Regolatore Generale, soggetto ad intervento diretto, a condizione che siano sempre rispettati i parametri edilizi previsti dalle N.T.A., per quanto non in contrasto con il D.M. 2 aprile 1968 n. 1444, e nel limite di una densità edilizia non superiore ai limiti stabiliti dall' art. 7.Limiti di densità edilizia del medesimo DM;
- c. per i soli edifici in corso di realizzazione il ricorso alla premialità ed agli incentivi è ammesso solo previa asseverazione, resa dal Direttore dei Lavori, circa l'assoluta corrispondenza delle opere al titolo abilitativo acquisito;
- 5) di stabilire che il ricorso agli incentivi di cui al comma 4 dell'art. 3 e al comma 4 dell'art. 4 sia ammissibile solo se le classi energetiche specificatamente previste saranno ottenute mediante l'utilizzo, anche disgiunto, dei seguenti criteri costruttivi, da attestarsi da parte del tecnico progettista e del proprietario, sia in fase di presentazione del Permesso di Costruire, sia in fase di collaudo di fine lavori:
- a. *Uso di fonti energetiche rinnovabili mediante pannelli fotovoltaici, collettori solari per l'acqua sanitaria o per riscaldamento, recupero delle acque piovane, geotermico, tetto verde e mini-eolico (senza ricorrere a combustibili di origine fossile);*
 - b. *Indice termico inferiore ai 50 kWh/ mqa.*
 - c. *Utilizzo di materiali biocompatibili, cioè non inquinanti e privi di sostanze tossiche, quali:*
 - *Isolanti biocompatibili quali: sughero in lastre o granulato, fibre di legno, lana di cocco, feltro di iuta, anche impregnate con resine vegetali, e inoltre fibre di legno in lastre stabilizzate con cemento;*
 - *Intonaci biocompatibili realizzati in calce spenta o idraulica e sabbia, sia all'esterno che all'interno delle pareti;*
 - *Vernici e trattamenti biocompatibili a base di resine vegetali (resina di pino o di larice, dammar, colofonia) o di olii vegetali (olio di lino, di*

tung, di cartamo, di soia, di germe di mais); coloranti vegetali a base di indaco, arizalina, catecù e verzino; impregnanti a base di boro e olii duri traspiranti; trattamenti a base di balsamo di cera d'api e di resina di larice;

- d. Utilizzo di serramenti a taglio termico e vetri termoisolanti;*
- e. Utilizzo di laterizi o termo-laterizi prodotti con impasti di inertì naturali certificati o blocchi di argilla espansa o blocchi in legno cemento realizzati con materiali naturali certificati;*
- f. Impiego di cemento armato, qualora previsto, con utilizzo di armatura di ferro austenitico diamagnetico certificato o in alternativa utilizzo di criteri costruttivi privi di strutture metalliche;*

6) di stabilire per gli standard urbanistici le seguenti disposizioni:

- a) per le attività residenziali dovranno essere sempre rinvenuti nel rispetto dei limiti quantitativi di cui all'art.3 del DM 1444/68 (18mqxab) e, compatibilmente con il carattere dell'intervento, secondo l'articolazione qualitativa ivi indicata (istruzione, attività generali, parcheggi e verde pubblico), inoltre dovranno essere in ogni caso reperiti parcheggi pertinenziali nella misura minima di 1mq/10mc;
- b) per le attività non residenziali dovranno essere sempre rinvenuti nel rispetto dei limiti di cui all'art. 5 del D.M. 1444/1968, senza riduzioni, ed inoltre dovranno essere in ogni caso reperiti parcheggi pertinenziali nella misura minima prevista per la specifica destinazione dalla normativa vigente in materia;
- c) la monetizzazione sostitutiva, in tutto o in parte, delle aree a standard richieste sarà consentita soltanto nel caso in cui sia effettivamente impossibile reperire detti spazi nell'area di intervento e solo per la quota impraticabile;
- d) qualora non sia determinabile il costo di acquisizione delle aree equivalenti attraverso i valori riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare il relativo valore di mercato dovrà essere asseverato dal progettista in sede di presentazione del progetto di ristrutturazione a mezzo di specifica perizia estimativa;

- e) l'inizio dei lavori delle opere oggetto di permesso a costruire è subordinato all'effettiva cessione delle aree a standard reperite e/o al pagamento delle indennità relative alla monetizzazione sostitutiva. Per gli interventi soggetti a Segnalazione Certificata di Inizio Lavori o Denuncia di Inizio Attività sostitutiva la cessione delle aree e/o il pagamento delle indennità deve avvenire prima della denuncia medesima;
- f) gli eventuali interventi pubblici alternativi alla mera acquisizione di aree equivalenti, come individuati all'art. 3, co. 3 e dall'art. 4, co. 3, della L.R. n. 49/2012 dovranno essere possibilmente attuati dai competenti Settori comunali nelle aree poste in prossimità dell'intervento che ha ingenerato la monetizzazione, al fine di assicurare il perseguimento degli interessi generali sottesi dalle norme statali di riferimento;
- 7) di prendere atto delle ammissibilità di cui all'art. 5 della L.R. n. 49/2012 finalizzate al mutamento di destinazioni d'uso tra loro compatibili o complementari stabilendo altresì i seguenti criteri:
- ai sensi del comma secondo dell'art. 5, ferma restando la possibilità di modificare la destinazione d'uso degli edifici esistenti all'interno delle categorie già ammesse nella zona dagli strumenti urbanistici, è comunque consentito trasformare la destinazione di parti di edifici esistenti in coerenza con destinazioni già presenti, purché sia garantita quella integrazione di funzioni che la norma regionale individua come ragione strategica della possibilità ammessa e quindi, in tale logica, non sono ammessi mutamenti di destinazioni d'uso nei seguenti casi:
 - a. se finalizzati alla realizzazione di edifici a destinazione unica, tranne nel caso di adeguamento alla destinazione prevalente nell'edificio medesimo;
 - b. se in presenza di una normativa comunale che abbia già valutato nello specifico l'incidenza delle trasformazioni d'uso e ne abbia regolamentato le possibilità;

- c. se riguardanti strutture turistico-ricettive esistenti, per le quali è comunque fatto salvo quanto previsto dall'art. 36 delle NTA del vigente PRG.
- ai sensi del comma 5 sono individuati i seguenti casi di complementarietà reciproca tra destinazioni:
 - d. destinazioni residenziali integrabili con: esercizi commerciali di vicinato, studi professionali, artigianato di servizio;
 - e. destinazioni produttive quali: industriali, artigianali, direzionale e servizi, integrabili con: commerciali di vicinato, ricettività alberghiera ed extra-alberghiera di cui alla L.R. 75/1999, attrezzature sportive e ricreative, culturali e per la comunicazione;
 - f. destinazioni turistico-ricettive integrabili con: ricettività alberghiera ed extra-alberghiera, residenze o alloggi turistici anche ad uso privato, stabile o stagionale, residenze per il personale addetto;
 - g. destinazioni direzionali integrabili con: artigianato, servizi, commerciale nella forma di esercizi di vicinato;
 - h. destinazioni agricole integrabili con: attività agrituristica in ogni forma, somministrazione alimenti e bevande;
- in riferimento alle ammissibilità di cui alla parte seconda del comma 2 per “... intorno dell’ambito” si intendono gli isolati posti in adiacenza dell’area di intervento e da essa divisi da spazi pubblici o di uso pubblico. In tal caso il mutamento d’uso potrà avvenire soltanto in uniformità con la destinazione prevalente nell’intero ambito come sopra definito; Per isolati si intendono gli ambiti edificati interamente ricompresi all’interno di strade o di spazi pubblici;
- per gli edifici posti all’interno di piani attuativi vigenti, sia di iniziativa pubblica che privata, per “... intorno dell’ambito” si intende esclusivamente il comparto attuativo e non gli edifici o gli isolati posti al di fuori di esso. In tal caso il mutamento d’uso potrà avvenire

- soltanto in uniformità con la destinazione prevalente nell'intero ambito come sopra definito;
- per i mutamenti di destinazione d'uso inerenti porzioni di condomini è prescritto il parere favorevole dell'Assemblea del condominio;
 - per gli immobili che hanno beneficiato di incentivi, le modifiche di destinazione d'uso sono ammissibili nel rispetto degli eventuali vincoli indicati negli atti concessori;
 - per gli effetti del combinato disposto del richiamato art. 5, co. 1 e dell'art. 5, co. 13, lett. a), Legge 12 luglio 2011 n. 106 i mutamenti di destinazione di cui ai punti che precedono sono assentibili a mezzo di Permesso a Costruire in deroga, con le procedure dell'art. 14, D.P.R. 6 giugno 2011 n. 380;
 - l'individuazione delle classi di complementarietà di cui al quinto comma, al cui interno sono ricomprese destinazioni d'uso dichiaratamente tra loro fungibili, esclude la necessità dell'applicazione delle procedure di deroga ex art. 14 D.P.R. n. 380/2001 poiché priva il Comune di qualsiasi forma di discrezionalità. Resta ferma la necessità di adeguamento degli standard urbanistici tipici delle singole destinazioni indicate dal D.M. 1444/1968;
- 8) eventuali edifici esistenti all'interno di zone individuate dal vigente P.R.G. a servizi pubblici o per le quali siano decaduti i vincoli urbanistici ai sensi dell'art. 2 della legge n. 1187 del 1968 sono assimilati a quelli esistenti in zona agricola, giusto art. 89 L.R. 12 aprile 1983 n. 18 nel testo oggi in vigore. Per gli stessi e per gli edifici ricadenti in zona agricola, oltre quanto previsto dallo strumento urbanistico comunale vigente, è ammesso il mutamento di destinazione d'uso di cui all'art. 5, commi 3 e 5, L.R. n. 49/2012;
- 9) la presente deliberazione non si applica alle parti di territorio comunale sottoposte a discipline urbanistiche di pertinenza di altri Enti, in particolare non si applica alle aree del Nucleo di Sviluppo Industriale la cui competenza è posta in capo alla Provincia;

10) di dichiarare la presente immediatamente esecutiva ai sensi dell'art. 134, 4° comma del D.L.gvo 18 agosto 2000, n. 267, con separata votazione: voti favorevoli n. 12, contrari nessuno, astenuti n. 3 (Cons. Corradetti Gabriele, Saccomandi Remo, Iacono Riccardo).

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto.

Il Presidente del C.C.
F.to CICCARELLI ALESSANDRA

Il Segretario Generale
F.to CANDELORI FABIOLA

La presente Deliberazione:

- viene pubblicata, in data odierna e per 15 giorni consecutivi, sul sito web istituzionale di questo Comune accessibile al pubblico (*art. 32, comma 1, della legge 18 giugno 2009, n. 69.*)

() - diventa esecutiva in data odierna, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267.

() – diventa esecutiva decorso il termine di giorni dieci dalla sua pubblicazione ai sensi dell'art. 134, comma 3 del D.Lgs.18.08.2000, n. 267.

Alba Adriatica, li **10 APR. 2013**

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to CANDELORI FABIOLA

Copia conforme all'originale per uso amministrativo.

Alba Adriatica, li

10 APR. 2013

IL SEGRETARIO GENERALE
Dott.ssa CANDELORI FABIOLA

