

COMUNE DI SENIGALLIA

Legge regionale 8 ottobre 2009, n. 22. “*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*”. Legge regionale 21 dicembre 2010, n.19.

**“Revisione Limiti di applicabilità L.R. 15 ottobre 2009 n. 22 e 21 dicembre 2010, n. 19”
(*Piano casa regionale*)**

AREA TECNICA TERRITORIO AMBIENTE

Ing. Gianni Roccato - Dirigente

Arch. Roberto Serenelli - Redattore

Relazione illustrativa

Il presente documento è redatto in attuazione dell'art. 9, comma 1, della Legge Regionale 8 ottobre 2009, n. 22 ad oggetto *"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"*, come modificato e integrato dall'art. 10 della L. R. n. 19 del 21 dicembre 2010 avente ad oggetto: *"Modifiche alla legge regionale 8 ottobre 2009, n. 22"*.

L'art. 9, comma 1, innovato dall'art. 10 della L.R. 19, come già introdotto, prevede esplicitamente che *"I Comuni, entro il termine perentorio di quarantacinque giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, possono limitarne l'applicabilità in relazione a determinati immobili o zone del proprio territorio, sulla base di specifiche motivazioni dovute alla saturazione edificatoria delle aree o ad altre preminenti valutazioni di carattere urbanistico o paesaggistico o ambientale"*. Dal combinato disposto dell'art. 9, comma 1 e dell'art. 4, comma 1 risulta evidente che lo strumento per dare attuazione alle previsioni di tali commi è una deliberazione del Consiglio Comunale la quale, oltre a porre limitazioni all'applicabilità della legge (ulteriori rispetto a quelle proprie fornite dall'art. 4), può articolare attraverso l'ammissione alla deroga ovvero l'esclusione da tale regime, gli altri parametri urbanistico-edilizi contenuti nel PRG, nel R.E. o altri strumenti cogenti di livello comunale.

In questo contesto assume particolare rilievo il tipo di procedimento da avviare, ovvero, se ed in che misura le future istanze di permesso di costruire siano da riferire al procedimento ordinario in attuazione del PRG o invece al procedimento di permesso in deroga ai sensi della L.R. 22/2009.

Con precedente deliberazione del Consiglio comunale n. 105 del 26 novembre 2009 si è stabilito in via generale che **il procedimento avviato ai sensi e per gli effetti della L.R. 22/2009 ha valore esclusivo** e pertanto le istanze di permesso di costruire saranno avviate ai sensi della citata L.R. 22/2009 e L.R.19/2010 solo ed unicamente in presenza dei requisiti previsti dall'art. 4 della stessa (LR 22) -Ambito di applicazione- e specificatamente **per interventi che comportano deroghe alle altezze, alla densità edilizia, alle volumetrie ed al numero dei piani**. Con tale affermazione si intende che la richiesta di interventi in deroga ai soli "altri parametri urbanistico-edilizi individuati dai Comuni" non qualifica il procedimento come attuativo della L.R. 22/2009 in quanto, come precisato dalla Legge regionale, la deroga agli altri parametri urbanistico-edilizi integra compiutamente l'intervento (in deroga ai volumi, altezze, ecc.) oggetto della Legge Regionale.

Rispetto a tale principio che qui si intende riconfermato, occorre precisare che il requisiti dell'accesso alle deroghe: **interventi che comportano deroghe alle altezze, alla densità edilizia, alle volumetrie ed al numero dei piani**, sono verificati anche in presenza di interventi che, operando all'interno di un contesto sottoposto dal PRG a piano attuativo preventivo, scontano una incrementalità edilizia pari a zero a prescindere dall'indice territoriale/fondario assegnato.

Conseguentemente le richieste di permesso di costruire o atto equivalente che non comportano

deroghe alle altezze o alla densità edilizia o alle volumetrie o al numero dei piani, **saranno riferite al procedimento ordinario** in attuazione del PRG vigente.

In esecuzione del citato art. 9 - attraverso la citata deliberazione n. 105/2009- sono stati individuati 6 temi afferenti l'organizzazione territoriale nonché alle norme tecniche attuative e di regolamento edilizio:

1. Edifici singoli o aggregati non appartenenti ad un sistema edilizio, che il PRG individua quale patrimonio di valore storico-testimoniale parte integrante del sistema delle risorse culturali e identitarie.
2. Edifici costituenti un sistema edilizio compiuto, che il PRG individua quale patrimonio di valore storico-testimoniale parte integrante del sistema delle risorse culturali e identitarie.
3. Edifici che per caratteri tipologici e permanenza storica partecipano indissolubilmente al paesaggio agrario storico e quindi al sistema delle risorse culturali e identitarie della comunità.
4. Zone della città consolidata, che per conformazione urbana, caratteri tipologici dell'insediamento e densità urbanistica, appartengono agli ambiti della conservazione e della riqualificazione.
5. Zone della costa per i servizi, lo svago e il tempo libero
6. Parametri urbanistico-edilizi in deroga (art.4, c.1; art.9, c.1 ex L.R. 22/2009)

In esecuzione dell'art. 10 della Legge Reg.le n. 19/2010 -attraverso la Deliberazione n. 12 del 09 febbraio 2011il documento di "Limiti di applicabilità L.R. 22" di cui sopra è stato integrato relativamente ai seguenti criteri di carattere generale:

Prima limitazione di carattere generale: Per quanto specificato e motivato in premessa (Vedasi Deliberazione C.C. n. 12/2011), relativamente all'incremento volumetrico disposto all'art.1 (20%), nonché relativamente al recupero a fini abitativi del piano sottotetto di cui all'art. 1/bis, si stabilisce -quale modalità limitativa di carattere generale- che le unità immobiliari realizzate per effetto dei medesimi incrementi volumetrici ovvero per effetto del recupero del sottotetto esistente, abbiano una superficie utile netta non inferiore a 52 m² a prescindere dalla zona urbanistica di appartenenza e, nel contempo, siano assoggettate a misure e modalità costruttive tali da ottenere un aumento del 15% dell'efficienza energetica dell'edificio rispetto ai parametri fissati dal D.lgs. n. 192/2005 e dal D.P.R. 2 aprile 2009 n. 59 (Regolamento di attuazione dell'articolo 4, comma 1, lettere a) e b) del d.lgs. 192/2005);

Seconda limitazione di carattere generale : Per quanto specificato e motivato in premessa (Vedasi Deliberazione C.C. n. 12/2011), relativamente agli interventi di demolizione con ricostruzione (ex art.2), si stabilisce -quale modalità limitativa di carattere generale- che le unità

immobiliari realizzate per effetto della medesima ricostruzione, abbiano una superficie utile netta non inferiore a 52 m² a prescindere dalla zona urbanistica di appartenenza.

Terza limitazione di carattere generale: Relativamente alla cumulabilità disposta dalla L.R. 19 tra volumi assentiti dal PRG e volumi assentiti dal piano casa, per quanto specificato e motivato in premessa, si assume -quale modalità limitativa di carattere generale- che l'applicazione delle deroghe di cui alla L.R. n. 22/2009 e L.R. n. 19/2010, relativamente al recupero con ampliamento volumetrico ex art. 1 (20%) sia limitata ai soli interventi per i quali risulti esaurita o preclusa dai parametri relativi l'edificabilità fondiaria. Inoltre, relativamente al recupero mediante demolizione con ricostruzione (ex art.2) l'applicazione delle medesime deroghe sia limitata ai soli casi di trasformazione di manufatti esistenti e per le quantità già realizzate al momento dell'istanza.

Infine, quale compendio alla gestione dei procedimenti inerenti il Piano casa regionale, si stabilisce che i procedimenti stessi possano essere integrati da ulteriore istruttoria o approfondimento da parte del responsabile del procedimento, finalizzato al miglioramento della risoluzione architettonica degli interventi coerentemente con le caratteristiche tipologiche e morfologiche dell'ambito considerato.

I due documenti sopra richiamati (Delibera n. 105/2009 e Delibera n. 12/2011) si intendono comunque qui integralmente riportati in relazione alle considerazioni svolte e alle motivazioni poste a sostegno delle limitazioni stesse.

Di seguito invece le motivazioni ex novo alla base delle variazioni rispetto alla disciplina sopra richiamata:

ID	Tema	Rif.te Abaco
1	Raccordare il documento di limitazioni, relativamente al punto 4.1 "Art. 16/a - Zona BR1 di completamento, Edificazioni individuate al punto 5-Prescrizioni particolari, comma 1 e comma 3." Con i provvedimenti urbanistici intercorsi: Con il suddetto dispositivo si era operato affinché gli edifici individuati avessero accesso al Piano cas ex art. 1 e 1/bis, solo dopo una verifica "studio" che accertasse la non presenza di elementi urbani o architettonici da tutelare. Successivamente a tale dispositivo lo "studio" è stato eseguito in forma di Piano particolareggiato per la zona " Pianoregolatore 1931 " approvato con Delibera G.M. n. 187 del 09/10/2012, tale strumento classifica come non appartenenti al sistema degli edifici soggetti a tutela una serie di edifici connotati come "Classe D", pertanto il citato dispositivo sopra richiamato sarà adeguato in base ai nuovi riferimenti normativi.	4.1
2	Ricomprendere gli edifici residenziali collocati in Zona B4 "Prevalentemente turistica-ricettiva" tra quelli destinatari delle deroghe ex art. 1 (Ampliamento volumetrico ≤ 20%): Tale modifica scaturisce dalla seguente considerazione : Il patrimonio edilizio privato a destinazione residenziale, collocato all'interno della zona urbanistica B4-Prevalentemente turistica-residenziale, pur ponendosi in	4.3

	<p>apparente conflitto con la destinazione di zona costituisce un elemento caratterizzante e ineludibile dei tessuti edilizi di riferimento; il medesimo patrimonio oltre a partecipare alla "cifra" urbanistica della zona ne risulta contestualmente limite e valore aggiunto in quanto ponendosi quale tessuto connettivo delle attrezzature turistiche-ricettive, come già anticipato, caratterizza tali ambiti secondo un proprio profilo identitario. Ne segue che il suo adeguamento a rinnovati standards edilizi attraverso l'accesso al <i>Piano casa</i>, mentre in sede di prima applicazione è stato valutato "negativamente", oggi appare coerente con le politiche di valorizzazione dell'offerta turistica-ricettiva di cui agli specifici atti programmatori.</p>	
3	<p>Rinnovare i parametri edilizi per le zone di recupero BR7: L'accesso alle deroghe ex L.R. 22 per le zone soggette a piano di recupero riguarda, come da limitazioni già deliberate, la zona urbanistica BR7 e non altre. Gli interventi pertanto, coinvolgono tessuti edilizi estremamente delicati dove l'originario assetto tipologico risulta alterato da tutta una serie di manufatti di tipo utilitario e occasionale non coerenti con il criterio della conservazione e tutela dell'organismo edilizio di riferimento. È del tutto evidente che in assenza di un piano conservativo la regola introdotta con la deliberazione n. 12/2011 in ordine ai distacchi dai confini di proprietà (5 m ovvero patto tra privati confinanti), risulta incongruente fino al punto da determinare delle distorsioni nel sistema insediativo. Anche se non del tutto soddisfacente, risulta maggiormente congruente il sistema di reciprocità instaurato più anticamente dal Codice Civile. Pertanto in tali zone è introdotto in ordine al distacco dai confini il regime del Codice Civile.</p>	2.3
4	<p>Rispetto dei limiti inderogabili di altezza stabiliti dal D.M. 1444/1968: La L.R. 22 come successivamente modificata dalla LR 19/2010, dispone all'art. 4, comma 1 <i>"Restano comunque fermi, salvo quanto previsto al comma 2, i limiti inderogabili di altezza e di distanza tra i fabbricati stabiliti dal d.m. 1444/1968, ivi inclusi quelli stabiliti dagli strumenti urbanistici ai sensi dell'articolo 8, primo comma, numero 4), del decreto ministeriale medesimo."</i> Tale rinvio esplicito costituisce il necessario raccordo tra la sfera regionale e quella dello Stato in materia concorrente di governo del territorio. Resta più complessa l'azione degli enti locali che si trovano ad applicare, in una fase prettamente operativa (rilascio del permesso di costruire), un criterio di carattere generale orientato alla formazione del PRG. L'unico strumento intermedio è costituito dalla deliberazione che l'ex art. 9 della LR 22 e poi art. 10 della LR 19/2010 chiedono al Consiglio comunale, un atto che si pone a cerniera tra la pianificazione Stato/Regione e l'attività autorizzatoria del Comune. Non è superfluo evidenziare che gli indirizzi vincolanti posti alla predisposizione del PRG da parte del D.M. 1444/1968 sono restituiti in forma normativa, a valle delle strategie progettuali e delle necessarie verifiche tecniche, proprio dal PRG approvato e sottoposto ai vari livelli di consultazione e verifica (La Provincia svolge specificatamente questo compito di coordinamento con la normativa Statale/regionale e tra le diverse istanze territoriali). Ne segue che, relativamente al tema delle altezze in zona "B" l'altezza massima di riferimento è assunta pari a quella stabilita dal medesimo PRG vigente. [art. 8. <i>Limiti di altezza degli edifici. Le altezze massime degli edifici per le diverse zone territoriali omogenee sono stabilite come segue:</i></p> <p>1) Zone A): - per le operazioni di risanamento conservativo non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti, computate senza tener conto di soprastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture; - per le eventuali trasformazioni o nuove costruzioni che risultino ammissibili, l'altezza massima di ogni edificio non può superare l'altezza degli edifici circostanti di carattere storico-artistico;</p> <p>2) Zone B): - l'altezza massima dei nuovi edifici non può superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti, con la eccezione di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche, sempre che rispettino i limiti di densità fondiaria di cui all'art. 7.</p> <p>3) Zone C): - contigue o in diretto rapporto visuale con zone del tipo A): le altezze</p>	2.1; 2.2; 2.3; 2.4; 4.1; 4.3; 4.4; 4.5; 4.6;

	<p><i>massime dei nuovi edifici non possono superare altezze compatibili con quelle degli edifici delle zone A) predette.</i></p> <p><i>4) Edifici ricadenti in altre zone: le altezze massime sono stabilite dagli strumenti urbanistici in relazione alle norme sulle distanze tra i fabbricati di cui al successivo art. 9.]</i></p> <p>Ciò determina una condizione operativa per cui gli interventi, quali procedimenti ex L.R. 22 e succ. modificazioni, che ricadono in zona omogenea "B", ammettono una altezza massima non superiore a quella stabilita dal PRG per la relativa zona urbanistica</p>	
5	<p>Rispetto del parametro relativo al numero di unità immobiliari derivate da interventi di recupero del patrimonio edilizio in zona "E": Già con la citata deliberazione C.C. n. 12/2011 si era provveduto a fornire un parametro di controllo relativo alle unità immobiliari derivate dall'ampliamento volumetrico degli edifici rurali; rispetto a tale dispositivo "derogatorio" è stata fornita in data successiva una regolamentazione di carattere generale di cui all'art. 87 del vigente R.E. tendente appunto al dimensionamento non solo volumetrico ma anche delle unità immobiliari prodotte dagli interventi di recupero degli edifici rurali in zona "E". Rispetto a tale parametro si pone l'esigenza di una armonizzazione che veda riconfermata la regolamentazione del vigente R.E. Pertanto si procede alla revisione di quanto previsto con la citata delibera C.C. n. 12/2011 allineandone i contenuti al vigente R.E.</p>	3.1; 3.2
6	<p>Rispetto al distacco minimo di 40 m tra edifici (ex novo) in zona "E" che tende a tutelare, oltre che i rapporti tra confinanti, il modello insediativo agricolo dettato dalle fabbriche a servizio del fondo rurale/agricolo, si pone l'esigenza, sulla base delle considerazioni in premessa illustrate, di prevedere un distacco minimo - relativo ai soli interventi di ampliamento/sopraelevazione ex art. 1) indotti da piano casa- pari a quello standard di 10 m.</p>	6.7
7	<p>Relativamente agli interventi ex Piano casa in zona agricola che riguardano edifici non residenziali/abitativi, ad oggi, vige la limitazione in ordine ai requisiti soggettivi; in considerazione del ruolo delle attrezzature turistico-ricettive che si sono sviluppate nelle zone agricole (agriturismi, agrinidi, country house, ecc.), occorre prevedere la possibilità di intervento ex art. 1 (ampliamento) anche per quegli edifici in zona "E" che fanno parte, a pieno titolo, di attività organizzate per la ricettività rurale e i servizi di interesse collettivo connessi con la condizione di ruralità a prescindere dalla loro qualificazione tipologica-edilizia.</p>	3.1; 3.2

Per ogni tema il documento illustra le esclusioni dal campo di applicazione e le specifiche limitazioni e modalità attuative. Le relative **dovute motivazioni** sono invece contenute nei documenti più volte citati fatte salve le ulteriori motivazioni qui rappresentate e come sopra illustrate.

ABACO DEI PROVVEDIMENTI

(Documento integrato ex Del. 105/2009 e Del. 12/2011)

1. Edifici singoli o aggregati non appartenenti un sistema edilizio, che il PRG individua quale patrimonio di valore storico-testimoniale parte integrante del sistema delle risorse culturali e identitarie.

Appartengono a questo gruppo tematico le seguenti edificazioni individuate dalle relative zone urbanistiche di PRG, per ogni zona sono annotate le esclusioni e/o limitazioni rispetto alle deroghe previste dalla legge regionale:

Zona urbanistica	Esclusione	Limitazioni
1.1. Classificazione urbanistica Art. 16/r - Edifici d'interesse storico architettonico in zona costiera	Interventi di cui all'art. 1 e 2 L.R. 22/2009	

1.2. Classificazione urbanistica Art. 25 - Edifici da tutelare	Interventi di cui all'art. 1 e 2 L.R. 22/2009	
1.3. Classificazione urbanistica Art. 39 – Edifici e manufatti storici, lett. a) edifici di valore storico-monumentale	Interventi di cui all'art. 1 e 2 L.R. 22/2009	

2. Edifici costituenti un sistema edilizio compiuto, che il PRG individua quale patrimonio di valore storico-testimoniale parte integrante del sistema delle risorse culturali e identitarie. Appartengono a questo gruppo tematico le seguenti edificazioni individuate dalle relative zone urbanistiche di PRG, per ogni zona sono annotate le esclusioni e/o limitazioni rispetto alle deroghe previste dalla legge regionale:

Zona urbanistica	Esclusione	Limitazioni
2.1. Classificazione urbanistica Art. 16/d - Zona BR4 per la salvaguardia dei caratteri ambientali <7> , escluse le zone BR4 V <29>.	Interventi di cui all'art. 2 L.R. 22/2009 e L.R. n. 19/2010.	Non è derogata l'altezza massima di PRG. Permane il vincolo di mantenere gli elementi caratterizzanti di livello urbano rappresentati dalla facciata su strada (composizione delle facciate e tipologia degli affacci), dal sistema di copertura e dal riferimento tipologico.
2.2. Classificazione urbanistica Art. 16/e - Zona BR5 per la salvaguardia delle cortine edilizie situate all'esterno della zona omogenea "A" <8 >		Non è derogata l'altezza massima di PRG. Permane il vincolo di mantenere gli elementi caratterizzanti di livello urbano rappresentati dalla facciata su strada.
2.3. Classificazione urbanistica Art. 16/f - Zona BR7 di ristrutturazione urbanistica < 10 >		Non è derogata l'altezza massima di PRG. I distacchi dai confini sono regolati dalle norme di Codice Civile. Permane il vincolo di mantenere gli elementi caratterizzanti di livello urbano rappresentati dalla facciata su strada.
2.4. Classificazione urbanistica Art. 16/s - Zone B con tessuti urbani d'interesse tipologico e morfologico	Interventi di cui all'art. 2 L.R. 22/2009 e L.R. n. 19/2010.	Non è derogata l'altezza massima di PRG. Permane il vincolo di mantenere gli elementi caratterizzanti di livello urbano rappresentati dalla facciata su strada (composizione delle facciate e tipologia degli affacci), dal sistema di copertura e dal riferimento tipologico.

3. Edifici che per caratteri tipologici e permanenza storica partecipano indissolubilmente al paesaggio agrario storico e quindi al sistema delle risorse culturali e identitarie del territorio e della comunità.

Appartengono a questo gruppo tematico le edificazioni individuate dalle relative zone urbanistiche di PRG, per ogni zona sono annotate le esclusioni e/o limitazioni rispetto alle deroghe previste dalla legge regionale:

Zona urbanistica	Esclusione	Limitazioni
3.1. Classificazione urbanistica Art. 19 - Zone territoriali omogenee "E".	Gli interventi di cui all'art. 1 e 2 L.R. 22/2009 relativi ad edifici non abitativi sono ammessi unicamente se attivati da imprenditore agricolo. I soli interventi di cui all'art. 1 L.R. 22/2009 (ampliamento), sono altresì ammessi anche per quegli edifici non abitativi che fanno parte, a pieno titolo, di attività organizzate per la ricettività rurale e i servizi di interesse collettivo connessi con la condizione di ruralità a prescindere dalla loro qualificazione tipologica-edilizia	a) Il rispetto della risoluzione compositiva-aggregativa: Gli interventi, di cui all'art. 1 e 2 L.R. 22/2009, sono comunque tenuti al rispetto integrale degli indirizzi e vincoli architettonici di cui all' Elaborato n° 12 "Normativa Integrativa dell'art. 19 N.T.A.", Allegato n. 4 "Indirizzi e vincoli architettonici". b) nei casi di ricostruzione con rilocalizzazione di cui all'art. 2 -come modificato dalla L.R. 19/2010- scarti maggiori di quanto disposto per le zone sottoposte a tutela paesaggistica, saranno valutati dai servizi comunali in funzione delle condizioni funzionali e morfologiche del sito con particolare riferimento alla presenza di infrastrutture, viabilità, servizi a rete, ecc. delle condizioni geomorfologiche e delle particolari condizioni di assetto fondiario.
3.2. Classificazione urbanistica Art. 19/bis - Zone di protezione degli insediamenti.	Idem, come sopra.	Idem, come sopra.

4. Zone della città consolidata, che per conformazione urbana e densità urbanistica appartengono agli ambiti della conservazione e della riqualificazione. Appartiene a questo gruppo tematico la seguente zona urbanistica di PRG, per tale zona sono annotate le esclusioni e/o limitazioni rispetto alle deroghe previste dalla legge regionale:

Zona urbanistica	Esclusione	Limitazioni
4.1. Classificazione urbanistica Art. 16/a - Zona BR1 di completamento, Edificazioni individuate al punto 5- Prescrizioni particolari, comma 1 e comma 3.	Interventi di cui all'art. 2 L.R. 22/2009 e L.R. n. 19/2010.	Non è derogata l'altezza massima di PRG. Gli interventi di ampliamento ex art. 1 e 1/bis sono ammessi solo ed esclusivamente per gli edifici classificati in Classe "D" dal vigente Piano di Recupero AMBITO PIANOREGOLATORE 1931 approvato con atto

		G.M. n. 187 del 09/10/2012 .
4.2. Classificazione urbanistica Art. 16/ee - Zona BR6 di riqualificazione urbana < 9 >	Interventi di cui all'art. 1 e 2 L.R. 22/2009 e L.R. n. 19/2010	
4.3. Classificazione urbanistica Art. 16/o - Zone B4 – zone costiere prevalentemente turistiche.	Interventi di cui all'art. 2 L.R. 22/2009 e L.R. n. 19/2010	Non è derogata l'altezza massima di PRG.
4.4. Classificazione urbanistica Art. 17/c - Zona CT3 di espansione turistica con P.P. approvato ed in corso di attuazione < 18 >	Interventi di cui all'art. 1 e 2 L.R. 22/2009 e L.R. n. 19/2010	Non è derogata l'altezza massima di PRG.
4.5. Art. 17/e - Zona CDR di espansione direzionale e residenziale < 20 >	Interventi di cui all'art. 1 e 2 L.R. 22/2009 e L.R. n. 19/2010	Non è derogata l'altezza massima di PRG.
4.6. Art. 17/f - Zona CPT Polo turistico < 21 >, AREA SACELIT-ITALCEMENTI, AREA EX COLONIE MARINE.	Interventi di cui all'art. 1 e 2 L.R. 22/2009 e L.R. n. 19/2010	Non è derogata l'altezza massima di PRG.
4.7. Classificazione urbanistica Art. 15 NTA-PRG 1 - Centro storico di Senigallia <1>	Interventi di cui all'art. 1, 1/bis e 2 L.R. 22/2009 come modificata dalla L.R. 19/2010.	
2 - Centro storico di Scapezzano <2>	Interventi di cui all'art. 1, 1/bis e 2 L.R. 22/2009 come modificata dalla L.R. 19/2010.	
3 - Centro storico di Roncitelli <3>	Interventi di cui all'art. 1, 1/bis e 2 L.R. 22/2009 come modificata dalla L.R. 19/2010.	

5. Zone della costa per i servizi, lo svago e il tempo libero.

Appartengono a questo gruppo tematico le seguenti zone urbanistiche di PRG, per tali zone sono annotate le esclusioni e/o limitazioni rispetto alle deroghe previste dalla legge regionale:

Zona urbanistica	Esclusione	Limitazioni
5.1. Classificazione urbanistica Art. 20/h - Zone F8 - parchi litoranei F8/n - parco litoraneo naturalistico F8/a - parco litoraneo attrezzato	Interventi di cui all'art. 1 e 2 L.R. 22/2009	
5.2. Classificazione urbanistica Art. 20/a – Zone F1 – per i servizi pubblici amministrativi di livello comunale e sovracomunale	Interventi di cui all'art. 1 e 2 L.R. 22/2009 e L.R. n. 19/2010.	

6. parametri urbanistico-edilizi in deroga (art.4, c.1; art.9, c.1 L.R. 22/2009; art. 10 L.R. 19/2010)

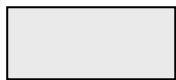
L'art. 4 (Ambito di applicazione) della Legge 22/2009, al comma 1 come integrata dalla L.R. 19/2010, stabilisce: *“C.1. Gli interventi di cui alla presente legge riguardano gli edifici in corso di ristrutturazione o quelli ultimati alla data del 31 dicembre 2008 e sono consentiti, per quanto riguarda le altezze, la densità edilizia, le volumetrie, il numero dei piani e gli altri parametri urbanistico-edilizi individuati dai Comuni con l'atto di cui all'articolo 9, comma 1, in deroga ai regolamenti edilizi e alle previsioni dei piani urbanistici e territoriali comunali, provinciali e regionali. La presente legge specifica i casi in cui dette deroghe non sono consentite. Per edifici ultimati si intendono quelli così definiti dall'articolo 31, comma 2, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 (Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie). **Restano comunque fermi, salvo quanto previsto al comma 2, i limiti inderogabili di altezza e di distanza tra i fabbricati stabiliti dal d.m. 1444/1968, ivi inclusi quelli stabiliti dagli strumenti urbanistici ai sensi dell'articolo 8, primo comma, numero 4), del decreto ministeriale medesimo.**”*

Conseguentemente risulta opportuno e necessario precisare quali parametri urbanistico-edilizi, di cui al sistema regolativo di livello comunale costituito dal PRG e dal R.E., sono ricompresi nella deroga oltre a quelli espressamente elencati e di converso quali limitazioni alla deroga integrale dai parametri di riferimento. Va qui precisato che ogni altra condizione operativa, vincolo e modalità attuativa o parametro urbanistico-edilizio (a titolo di esempio: tutela apparati botanico-vegetazionali, altezza minima interna, superficie minima degli alloggi, ecc.), **non specificatamente ammesso alle deroghe per effetto del citato art. 4, comma1, risulta cogente rispetto al quadro normativo introdotto con la L.R. 22/2009 :**

Parametri di PRG o R.E. in	Limitazioni
----------------------------	-------------

deroga	
6.1. cessione obbligatoria di aree per l'urbanizzazione secondaria	Accedono a tale deroga gli interventi di cui all'art. 1 e 2 che, ai sensi della medesima L.R. 22/2009, monetizzano le cessioni dovute secondo l'attuale regolamento per le monetizzazioni delle AUS. Sono fatti salvi i casi in cui, per l'estensione dell'area dovuta quale AUS, la determinazione ad accedere alla monetizzazione è subordinata al parere dell'A.C. (vedi art. 13 R.E.)
6.2. Indice di piantumazione (P)	
6.3. Indice di copertura (IC)	
6.4. percentuale di terreno permeabile	
6.5. distacco dai confini (DC)	Accedono a tale deroga i soli interventi di cui all'art. 1 e 1/bis L.R. 22/2009 e L.R. n. 19/2010 situati nelle zone omogenee B,C,D,F e G. Tale deroga è subordinata alla sottoscrizione di atto di asservimento tra privati registrato. Resta confermato il distacco minimo tra fabbricati (DF=10 m) di cui alle norme di PRG e la comunione a confine per gli aggregati a schiera. Nelle zone omogenee E, agricole, accedono a tale deroga gli interventi ex art. 1 e 2 della L.R. 22/2009 e s.m.. Tale deroga consta di due limitazioni: La prima riferita al distacco dai confini che non può essere comunque inferiore a 10,00 metri. La seconda riferita ai rapporti tra confinanti per cui si richiede la sottoscrizione di atto di asservimento tra privati registrato.
6.6. altezza massima (H max)	Accedono a tale deroga gli interventi di cui all'art. 1, 1/bis e 2 L.R. 22/2009 e L.R. n. 19/2010 situati nelle zone omogenee C,D, E, F e G. Nelle zone omogenee "B", per quanto in premessa, non è ammessa la deroga al parametro "Altezza massima".
6.7 distacco minimo tra edifici	Accedono a tale deroga gli interventi di cui all'art. 1, 1/bis e 2 L.R. 22/2009 e L.R. n. 19/2010 situati nella zona omogenea "E" fermo restando il limite minimo inderogabile di 10 m.
6.8. rapporto tra la distanza dal confine di proprietà e l'altezza H del fabbricato (RC)	Accedono a tale deroga i soli interventi effettuati ai sensi del punto 6.5.
6.9. distacco dalla strada pubblica (DS)	Accedono a tale deroga gli interventi di cui all'art. 1 e 2 L.R. 22/2009 effettuati nelle zonizzazioni BR4, BR5, BR7 e B-Art.16/S, con la conferma dell'allineamento su strada esistente sia relativamente alle sopraelevazioni che alle ricostruzioni.

6.10. rapporto tra la distanza dal confine stradale e l'altezza H del fabbricato (RS)	Accedono a tale deroga i soli interventi di cui all'art. 1 e 2 L.R. 22/2009 ricompresi al punto 6.6.
6.11. Obbligo formazione piano particolareggiato preventivo	Accedono a tale deroga gli interventi effettuati nelle zone urbanistiche CR1 e CR2.
6.12 Obbligo del requisito soggettivo di imprenditore agricolo e/o di imprenditore agricolo a titolo principale	



Parti del documento modificate e/o introdotte ex novo rispetto ai procedimenti ex Delibera 105/2009 e Del. 12/2011