Comune di Camerino

(Provincia di Macerata)

Cod. ISTAT 43007

COPIA CONFORME

DELIBERAZIONE DEL *CONSIGLIO COMUNALE* NUMERO 4 DEL 31-01-2019

OGGETTO:
MODIFICA AGLI ARTT. 13 E 80 DEL VIGENTE REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE ED INTRODUZIONE DELL'ART. 101BIS - APPROVAZIONE

L'anno duemiladiciannove, il giorno trentuno del mese di gennaio alle ore 21:15, nella Sala Riunioni Contram Via Le Mosse, 19 – sede provvisoria del Comune di Camerino - si è riunito il Consiglio Comunale, convocato con avvisi spediti nei modi e termini di legge, sessione Ordinaria in Prima convocazione.

Alla trattazione dell'argomento in oggetto, in seduta Pubblica risultano presenti "P" e assenti "A" i consiglieri:

PASQUI GIANLUCA	P	MARUCCI LEO	P
LUCARELLI ROBERTO	P	MANCINELLI ROBERTO	A
CERVELLI ERIKA	P	TROJANI FABIO	P
NALLI ANTONELLA	P	TAPANELLI PIETRO	A
VITALI TIZIANA	P	CAPRODOSSI ANDREA	P
PEPE ALBERTO	P	FANELLI MARCO	A
QUACQUARINI GIAN MARCO	A		

Assegnati n. 13 In carica 13 Assenti n. 4 Presenti n. 9

Assiste in qualità di segretario verbalizzante il SEGRETARIO GENERALE Dr. Montaruli Angelo
Assume la presidenza PASQUI GIANLUCA Sindaco.

Constatata la legalità della seduta, il Presidente dichiara aperta la stessa ed invita il Consiglio a discutere e deliberare sull'oggetto sopra indicato, previa nomina degli scrutatori nelle persone dei signori:
VITALI TIZIANA
CAPRODOSSI ANDREA

Il Sindaco Presidente passa la parola al Vice Sindaco Roberto Lucarelli per l'illustrazione dell'argomento.

Il Vice Sindaco Roberto Lucarelli: "Si tratta di una modifica al regolamento edilizio comunale per modificare alcune inesattezze che vi erano e per andare ad inserire le costruzioni secondarie e regolamentarle in maniera univoca. Nello specifico le strutture che si vanno a regolamentare sono: logge, logge aperte, tettoie, pensiline, porticati, gazebi. Le altre sono degli adeguamenti e delle correzioni che andavano fatte".

Il Consigliere Fabio Trojani: "Abbiamo esaminato attentamente sia la proposta n. 4, sia la proposta n. 5, approvazione del piano di lottizzazione. Siamo estremamente critici, non tanto sotto il profilo tecnico quanto sotto il profilo della metodologia politica che è stata utilizzata e della intempestività. Sotto il profilo metodologico questa modifica doveva essere condivisa in sede di conferenza di capigruppo. Sono anni che non viene convocata la conferenza dei capigruppo. Portare questo strumento all'approvazione del consiglio avrebbe richiesto a nostro avviso, considerata la situazione in cui ci troviamo, in cui bisogna ripensare alla ricostruzione della Camerino di domani, un nostro coinvolgimento nell'esame e nella costruzione di questa proposta. Seconda criticità è il fatto che è uscito il nuovo regolamento-tipo edilizio. Alcune disposizioni che sono state inserite riprendono il regolamento-tipo edilizio. La critica non è da un punto di vista tecnico ma da un punto di vista politico. Ancora una volta viene fuori che non c'è pianificazione, non c'è coinvolgimento su queste scelte importanti e strategiche per il futuro della città. Dietro questi aggiustamenti, modifiche, ci viene il sospetto che ci siano situazioni da sanare. L'occasione era approvare semmai il nuovo regolamento-tipo edilizio, che doveva essere recepito dai comuni entro novembre 2018, per i comuni del cratere sisma il termine è stato posticipato di cinque anni. Non capiamo perché proprio a fine mandatura viene portato in approvazione questo schema quando c'era il regolamento-tipo. Noi non intendiamo partecipare ad ulteriore discussione e votazione su questi due ultimi punti perché, stante la tempestività con cui vengono portati, riteniamo che possano esserci degli interessi ai fini della prossima campagna elettorale. Quindi noi abbandoniamo l'aula".

Il Sindaco Presidente: "Una domanda: interessi, prossima campagna elettorale? Potrei capire meglio? Da parte di chi?".

Il Consigliere Fabio Trojani: "Non so quali situazioni ci siano. Vengono toccate le pertinenze, tettoie, logge aperte, vengono ridotte le distanze dalle strade".

Il Sindaco Presidente: "Possono essere anche i vostri gli interessi?".

Il Consigliere Fabio Trojani: "Potrebbero essere anche i nostri. Abbiamo contezza ad esempio di tettoie, manufatti che devono essere realizzati?".

Il Sindaco Presidente: "Se parliamo di interessi lo ritiriamo".

Il Consigliere Fabio Trojani: "Se fosse stato approvato il regolamento-tipo edilizio avrebbe avuto una ragion d'essere. Io trovo delle disposizioni che stanno nel nuovo regolamento-tipo, recepite qua, ma non *in toto*. Viene qualche dubbio. Se fosse stata convocata la conferenza dei capigruppo avremmo discusso e ragionato".

Il Sindaco Presidente: "Ne possiamo parlare anche qui. Avete parlato di interessi per la prossima campagna elettorale. Spiegate gli interessi. Di chi sono gli interessi?".

Il Consigliere Fabio Trojani: "Dei cittadini in generale. Si è scelto di non approvare il regolamento-tipo perché si sfruttano i cinque anni di moratoria".

Il Sindaco Presidente: "Se c'è l'interesse lo ritiriamo".

Il Consigliere Fabio Trojani: "Perché il 31 gennaio approviamo questo tipo di strumento senza una pianificazione?".

Il Sindaco Presidente: "Avete detto interessi per la prossima campagna elettorale. O me li spiegate e li spiegate alla collettività oppure dite che vi siete sbagliati a parlare di interessi".

Il Consigliere Fabio Trojani: "Dietro un'approvazione di un regolamento del genere, che non ha un'omogeneità, perché si toccano una serie di aspetti e profili, sotto il profilo politico, non sotto il profilo tecnico, mi viene da pensare che ci siano interessi".

Il Sindaco Presidente: "Prima avete fatto un'osservazione giustissima sul piano anticorruzione, ma molto strana. Perché avete puntato l'indice solo da una parte? Guardare l'anticorruzione solo di un settore è strano. Perché gli altri settori no? Adesso mi parlate di interessi per la prossima campagna elettorale".

Il Consigliere Fabio Trojani: "La vedrò svelarsi durante la campagna elettorale o all'indomani della sua elezione. Questa volta non sarò il suo avversario".

Il Sindaco Presidente: "Non parlerei di interessi".

Il Consigliere Fabio Trojani: "Io mi assumo la responsabilità di quello che ho detto. Quando si va in campagna elettorale e si va a chiedere un voto, una delle prime forme di *do ut des* è proprio la votazione. Nell'antica Roma, in particolare a Pompei, ogni candidato per chiedere il voto andava e doveva promettere qualcosa di lecito. Non sto parlando di cose illecite".

Il Sindaco Presidente: "Voi mi state dicendo che il consiglio comunale voterà per poi andare a chiedere il voto?".

Il Consigliere Fabio Trojani: "A me suona male che venga portata una proposta di regolamento, non condivisa con la minoranza, che non è il recepimento del regolamento-tipo ma è un testo fortemente disomogeneo. Dietro certe scelte ci possono essere delle aspettative. Ho fatto una dichiarazione della quale mi prendo le responsabilità, sotto il profilo politico".

Il Sindaco Presidente: "Ha parlato di interessi politici, quindi tutti quelli che lo votano hanno degli interessi?".

Il Consigliere Fabio Trojani: "Non ho detto questo. Ho detto che il periodo nel quale viene portato a votazione uno strumento di questo genere porta a pensare che ci siano degli interessi che non sappiamo quali possano essere. Parliamo di interessi dei cittadini. Non mi faccia dire cose che non ho detto".

Escono i consiglieri Fabio Trojani e Andrea Caprodossi.

Presenti n. 7.

IL CONSIGLIO COMUNALE

VISTA la proposta di deliberazione di seguito riportata,

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

La sottoscritta Mattei Barbara, responsabile del servizio urbanistica, edilizia e ricostruzione privata, visto il documento istruttorio che di seguito si riporta:

DOCUMENTO ISTRUTTORIO

Premesso che:

- in sede di applicazione pratica di alcune norme del vigente Regolamento Edilizio Comunale (REC) è emersa la necessità di procedere a integrazioni e modifiche di alcune disposizioni ivi contenute, al fine di assicurare il

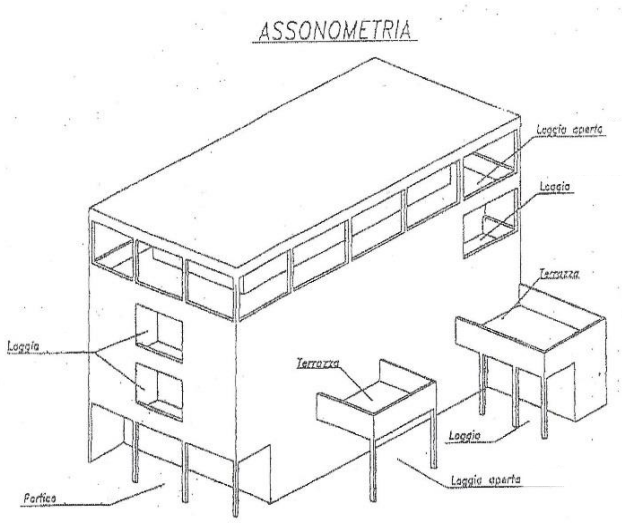
coordinamento e la coerenza sistematica tra norme di vario livello, tenuto in particolare conto dei recenti interventi normativi del legislatore nazionale nella materia e di consentire l'aggiornamento della casistica ivi rappresentata per una migliore aderenza e rispondenza della norma ai casi concreti;

- da parte della cittadinanza è emersa l'esigenza sempre più diffusa di installare piccoli manufatti a servizio degli edifici, dei giardini e degli orti, destinati alla fruizione degli spazi esterni ed aperti delle abitazioni;
- a seguito degli eventi sismici del 2016 è necessario agevolare l'intensa attività di ricostruzione che include anche interventi di demolizione integrale e ricostruzione, con o senza delocalizzazione, per i quali è indispensabile implementare l'attuale REC con nuove casistiche più aderenti alle esigenze attuali;

Ritenuto, quindi, opportuno, per le finalità descritte, effettuare le modifiche ed integrazioni al REC vigente nel seguente modo:

A. all'art. 13 del REC "Definizione degli indici e parametri" modificando ed integrando alcune definizioni edilizie in esso contenute, senza incidere sui parametri urbanistici, per i quali sarebbe necessaria una procedura di approvazione ai sensi della vigente L.R. 34/1992 e ss.mm.e ii. in particolare:
   - alla lettera c) Superficie utile lorda (SUL) terzo comma, tra gli elementi dell'edificio che non contribuiscono al calcolo della superficie utile lorda (SUL) sono aggiunti:
     I. gli "impianti per il condizionamento";
     II. i "balconi";
     III. i "porticati" e le "logge" per i quali viene inserita apposita definizione, insieme alle "logge aperte", per una corretta distinzione tra le tre tipologie aggiungendo anche uno schema esemplificativo (assonometria);
     IV. le "pertinenze", per le quali si è predisposto un apposito articolo all'interno del REC;
     V. le "tettoie", le "pensiline" per le quali viene inserita apposita definizione, per una corretta distinzione tra le due tipologie;
   - alla lettera m) Altezza delle fronti (H), terzo comma sono state inserite e dettagliate ulteriori casistiche per le quali non si deve tenere conto al fine dell'individuazione dell'altezza dei fronti (H);
   - alla lettera p) Distacco dai confini (DC) dopo il secondo comma sono stati inseriti gli elementi dell'edificio esclusi dal calcolo del distacco dai confini e sono state regolamentate le distanze dai confini dei piani interrati e delle strutture secondarie quali tettoie e pensiline;
   - alla lettera t) Piano sottotetto abitabile o utilizzabile, secondo comma, è stata estesa d ml. 1,50 a ml. 1,80, l'altezza netta interna misurata dal piano del pavimento all'intradosso del solaio ai fine del calcolo della superficie utile lorda (SUL);
   - alla lettera u) Piano interrato e piano seminterrato, è stato introdotto uno schema grafico (figura 8) esplicativo ai fini del calcolo delle volumetrie entro e fuori terra;

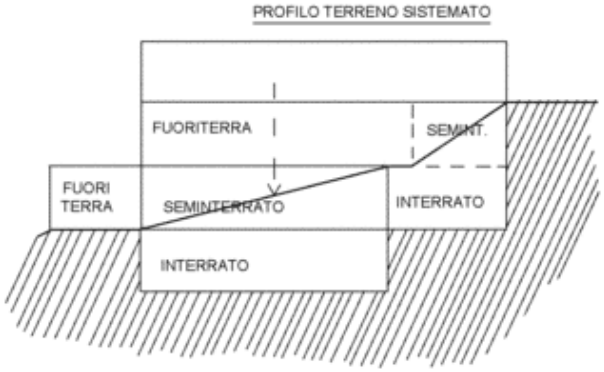
Versione attuale	Versione proposta
Art. 13 Definizione degli indici e parametri (omissis) c) Superficie utile lorda (SUL) È la somma delle superfici lorde di ciascun piano dell'edificio, comprese entro il perimetro esterno delle murature, includendo "bow window", scale e ballatoi di accesso, vani aascensori, cavedi per impianti tecnici, nonché il sottotetto qualora abitabile o utilizzabile (come indicato alla successiva lettera t). Contribuiscono al calcolo della superficie utile lorda, con una quota pari al 50% della loro entità, i porticati di uso condominiale ed il piano seminterrato (come definito alla successiva lettera u). Non contribuiscono al calcolo della superficie utile lorda: - i piani completamente interrati (come definiti alla successiva lettera u); - i porticati pubblici o d'uso pubblico; - i volumi tecnici emergenti dalla copertura piana o dalle falde del tetto, destinati ad extracorsa degli ascensori, scale di accesso alla copertura, locali strettamente necessari per impianti, serbatoi, vasi di espansione o canne fumarie; - scale di sicurezza antincendio esterne ed aperte, nonché qualsiasi rampa esterna di scala non coperta, terrazze e logge aperte.	Art. 13 Definizione degli indici e parametri (omissis) c) Superficie utile lorda (SUL) È la somma delle superfici lorde di ciascun piano dell'edificio, comprese entro il perimetro esterno delle murature, includendo "bow window", scale e ballatoi di accesso, vani ascensori, cavedi per impianti tecnici, nonché il sottotetto qualora abitabile o utilizzabile (come indicato alla successiva lettera t). Contribuiscono al calcolo della superficie utile lorda, con una quota pari al 50% della loro entità, i porticati di uso condominiale ed il piano seminterrato (come definito alla successiva lettera u). Non contribuiscono al calcolo della superficie utile lorda: - i piani completamente interrati (come definiti alla successiva lettera u); - i porticati pubblici o d'uso pubblico; - i volumi tecnici emergenti dalla copertura piana o dalle falde del tetto, destinati ad extracorsa degli ascensori, scale di accesso alla copertura, locali strettamente necessari per impianti, serbatoi, vasi di espansione o canne fumarie, **impianti per il condizionamento;** - scale di sicurezza antincendio esterne ed aperte, nonché qualsiasi rampa esterna di

	scala non coperta~~, terrazze e logge aperte.~~; **- terrazze e balconi;** **- i porticati, le logge e le logge aperte aventi una profondità fino a ml 5.00 non costituiscono né volume né superficie coperta, in caso contrario la superficie eccedente dovrà essere computata per il calcolo del volume (V), della superficie coperta (SC) e della superficie utile lorda (SUL);** **Ai fini della distinzione tra porticato, loggia e loggia aperta si definisce (vedere schema seguente):** **1. PORTICO: galleria situata al piano terra di un edificio, aperta almeno su tre lati la cui struttura portante verticale sorregge sovrastanti volumi;** **2. LOGGIA APERTA: manufatto architettonico, facente parte di un unico organismo edilizio, avente un solo lato chiuso, con struttura portante verticale lungo tutti i lati aperti esterni, sorreggente la copertura;** **3. LOGGIA: manufatto architettonico, facente parte di un unico organismo edilizio, avente almeno un lato aperto, con struttura portante verticale lungo tutti i lati aperti esterni, sorreggente un volume;**  **- le pertinenze come definite al successivo art. 101 bis;** **- le tettoie e le pensiline aventi una profondità fino a ml 5.00 non costituiscono né volume né superficie coperta, in caso**

	contrario la superficie eccedente dovrà essere computata per il calcolo del volume (V), della superficie coperta (SC) e della superficie utile lorda (SUL); **Ai fini della distinzione tettoia e pensilina si definisce:** **1. Tettoia** **Manufatto con funzione di ombreggiamento e/o di protezione da precipitazioni meteorologiche delle bucature posta ai piani terra degli edifici, con giacitura orizzontale o inclinata, aggettante dal fabbricato a cui è direttamente ancorato, privo di supporti poggianti a terra. L'eventuale inserimento ai piani superiori è possibile esclusivamente mediante presentazione di un adeguano progetto di inserimento architettonico riguardante l'intero edificio.** **2. Pensilina** **Manufatto con funzione di ombreggiamento e/o di protezione da precipitazioni meteorologiche, con copertura impermeabile a giacitura orizzontale o inclinata, avente uno o più sostegni verticali i cui assi siano contenuti in unico piano. La pensilina non potrà avere un'altezza massima, misurata dalla base di appoggio al punto più alto della struttura che lo costituisce, superiore a ml. 3,50.**
(omissis)	(omissis)
m) Altezza delle fronti (H) È l'altezza di ogni parte di prospetto in cui può essere scomposto l'edificio, misurata dalla linea di terra alla linea di copertura computando i corpi arretrati qualora non compresi. La linea di terra è definita dall'intersezione della parete del prospetto con il piano stradale o il piano del marciapiede o il piano del terreno a sistemazione definitiva. La linea di copertura è definita, nel caso di copertura piana, dall'intersezione della parete del prospetto con il piano corrispondente allo ESTRADOSSO del solaio di copertura; nel caso di copertura a falde, dall'intersezione della parete di prospetto con il piano corrispondente all'ESTRADOSSO della falda di copertura. Salvo diversa specifica prescrizione dei singoli strumenti urbanistici, la misura	m) Altezza delle fronti (H) È l'altezza di ogni parte di prospetto in cui può essere scomposto l'edificio, misurata dalla linea di terra alla linea di copertura computando i corpi arretrati qualora non compresi. La linea di terra è definita dall'intersezione della parete del prospetto con il piano stradale o il piano del marciapiede o il piano del terreno a sistemazione definitiva. La linea di copertura è definita, nel caso di copertura piana, dall'intersezione della parete del prospetto con il piano corrispondente allo ESTRADOSSO del solaio di copertura; nel caso di copertura a falde, dall'intersezione della parete di prospetto con il piano

dell'altezza non tiene conto del vano scala, dell'ascensore e di canne fumarie, né delle maggiorazioni corrispondenti a bocche di lupo o agli accessi esterni, carrabili e pedonali, al piano seminterrato, purché gli eccessi stessi, realizzati in trincea rispetto alla linea di terra, non siano di larghezza superiore a m 3.	corrispondente all'ESTRADOSSO della falda di copertura. Salvo diversa specifica prescrizione dei singoli strumenti urbanistici, la misura dell'altezza non tiene conto: ~~del vano scala, dell'ascensore e di canne fumarie, né delle maggiorazioni corrispondenti a bocche di lupo o agli accessi esterni, carrabili e pedonali, al piano seminterrato, purché gli eccessi stessi, realizzati in trincea rispetto alla linea di terra, non siano di larghezza superiore a m 3.~~ **- dei soli volumi tecnici oltre il piano di copertura (quali vani scala, extracorsa o vano macchina ascensore, apparecchiature tecnologiche), purché contenuti nei limiti strettamente indispensabili ed architettonicamente integrati alla costruzione;** **- degli impianti tecnologici e di servizio (camini, silos, ecc.) rispondenti a particolari esigenze di funzionalità dell'edificio in relazione alla sua destinazione;** **- delle maggiorazioni corrispondenti a bocche di lupo o agli accessi esterni, carrabili e pedonali, al piano seminterrato o al piano interrato, purché gli accessi stessi, realizzati in trincea rispetto alla linea di terra, non siano complessivamente di larghezza superiore a mt. 5. Per ogni edificio potrà essere realizzato un solo accesso con tale tipologia; tuttavia, per casi particolari, potrà essere prevista, per accedere ai garage, un percorso in trincea parallelo alla parete dell'edificio, ed allo stesso adiacente, avente larghezza massima pari a mt. 5,00;**
(omissis)	(omissis)
p) Distacco dai confini (DC) È la distanza tra la proiezione verticale della parete dell'edificio e la linea di confine, misurata nel punto di massima sporgenza esclusi balconi e cornicioni. Si intende come confine, oltre che la linea di separazione delle diverse proprietà esistenti o la linea che definisce i diversi lotti o comparti dei piani attuativi, anche la linea di delimitazione di aree pubbliche per servizi o attrezzature individuata negli strumenti urbanistici.	p) Distacco dai confini (DC) È la distanza tra la proiezione verticale della parete dell'edificio e la linea di confine, misurata nel punto di massima sporgenza esclusi ~~balconi e cornicioni.~~ ; **- balconi, cornicioni, pensiline e tettoie, scale aggettanti e ballatoi aperti, aggetti e simili fino ad un massimo di ml. 2.00 misurati dal perimetro ideale del**

	massimo ingombro realizzabile; la predetta limitazione di ml 2,00 non si applica per le pensiline e aggetti simili da realizzarsi nelle zone produttive; dovranno comunque essere fatte salve le distanze minime previste dal codice civile; **- scale antincendio per l'adeguamento alla normativa vigente in materia degli edifici pubblici o privati esistenti;** **Per i volumi tecnici come sopra definiti e formanti pertinenze di edifici extraresidenziali, il distacco dai confini può essere inferiore a quello previsto dagli strumenti urbanistici, fatte salve le distanze minime previste dal Codice Civile.** **I piani interrati possono essere realizzati a confine di proprietà. Nel caso in cui il confine coincida con aree pubbliche è necessaria l'autorizzazione dell'Ente proprietario dell'aerea.** **Le strutture secondaria quali tettoie e pensiline possono essere realizzate sul confine previo assenso formale da parte del confinante.** Si intende come confine, oltre che la linea di separazione delle diverse proprietà esistenti o la linea che definisce i diversi lotti o comparti dei piani attuativi, anche la linea di delimitazione di aree pubbliche per servizi o attrezzature individuata negli strumenti urbanistici.
(omissis)	(omissis)
t) Piano sottotetto abitabile o utilizzabile Si intende per piano sottotetto quello compreso tra il solaio piano di copertura dell'ultimo piano e le falde del tetto. Il piano sottotetto è da considerare abitabile ove pur non risultando destinato ad abitazione presenti un'altezza sufficiente per ottenere l'abitabilità, ai sensi del D.M. 5 luglio 1975, pubblicato nella G.U. del 18 luglio 1975, n. 190. IL PIANO SOTTOTETTO È DA CONSIDERARE UTILIZZABILE (E QUINDI DA CONTEGGIARE COME SUPERFICIE UTILE LORDA) PER LA PORZIONE LA CUI ALTEZZA NETTA INTERNA MISURATA DAL PIANO DEL PAVIMENTO ALL'INTRADOSSO DEL SOLAIO, È SUPERIORE AL ML. 1,50.	t) Piano sottotetto abitabile o utilizzabile Si intende per piano sottotetto quello compreso tra il solaio piano di copertura dell'ultimo piano e le falde del tetto. Il piano sottotetto è da considerare abitabile ove pur non risultando destinato ad abitazione presenti un'altezza sufficiente per ottenere l'abitabilità, ai sensi del D.M. 5 luglio 1975, pubblicato nella G.U. del 18 luglio 1975, n. 190. IL PIANO SOTTOTETTO È DA CONSIDERARE UTILIZZABILE (E QUINDI DA CONTEGGIARE COME SUPERFICIE UTILE LORDA) PER LA PORZIONE LA CUI ALTEZZA NETTA INTERNA MISURATA DAL PIANO DEL
(omissis)	

u) Piano interrato e piano seminterrato. Si definisce piano seminterrato il piano sito al piede dell'edificio e parzialmente interrato, quando la superficie delle pareti perimetrali comprese al di sotto della linea di terra è superiore al 50 % della superficie totale delle stesse pareti perimetrali. Si definisce piano interrato il piano sito al piede dell'edificio quando le pareti perimetrali sono completamente comprese entro la linea di terra, salvo le porzioni strettamente necessarie per bocche di lupo, accessi carrabili e pedonali, purché realizzati in trincea rispetto alla linea di terra. Nel caso di edifici di volumetria particolare, sia per le dimensioni che per la posizione su terreni in forte pendenza e per l'articolazione volumetrica nell'attacco a terra, ai fini dell'individuazione delle parti interrate e seminterrate si dovrà scomporre il piano in porzioni rispettivamente da considerare fuori terra, seminterrate e interrate.	PAVIMENTO ALL'INTRADOSSO DEL SOLAIO, È SUPERIORE AL ML. ~~1,50~~ **1,80**. (omissis) u) Piano interrato e piano seminterrato. Si definisce piano seminterrato il piano sito al piede dell'edificio e parzialmente interrato, quando la superficie delle pareti perimetrali comprese al di sotto della linea di terra è superiore al 50 % della superficie totale delle stesse pareti perimetrali. Si definisce piano interrato il piano sito al piede dell'edificio quando le pareti perimetrali sono completamente comprese entro la linea di terra, salvo le porzioni strettamente necessarie per bocche di lupo, accessi carrabili e pedonali, purché realizzati in trincea rispetto alla linea di terra. Nel caso di edifici di volumetria particolare, sia per le dimensioni che per la posizione su terreni in forte pendenza e per l'articolazione volumetrica nell'attacco a terra, ai fini dell'individuazione delle parti interrate e seminterrate si dovrà scomporre il piano in porzioni rispettivamente da considerare fuori terra, seminterrate e interrate **(V. FIGURA 8).**  Fig. 8

B. all’art. 80 del REC “Requisiti relativi all'aereazione e al dimensionamento dei locali”, al punto 11, la parola “inferiore”, scritta per mero errore materiale, è stata sostituita con la parola “superiore”;

Versione attuale	Versione proposta
Art. 80 Requisiti relativi all'aereazione e al dimensionamento dei locali. (omissis) 11. La superficie dei soppalchi non deve essere inferiore a un terzo di quella del locale soppalcato. (omissis)	Art. 80 Requisiti relativi all'aereazione e al dimensionamento dei locali. (omissis) 11. La superficie dei soppalchi non deve essere ~~inferiore~~ **superiore** a un terzo di quella del locale soppalcato. (omissis)

C. è stato introdotto l'Art. 101bis al fine di regolamentare le seguenti pertinenze: tettoie – pergole o pergolati – gazebo - deposito attrezzi da giardino per fornire all'utenza uno strumento normativo che disciplina alcuni interventi edilizi minori, quali appunto le pertinenze ed i manufatti per esigenze temporanee, facendo in tal modo chiarezza su quali siano i manufatti che vanno considerati delle "costruzioni" e quali invece non devono essere considerati tali;

"Art. 101 bis
Pertinenze: tettoie – pergole o pergolati – gazebo - deposito attrezzi da giardino

Le pertinenze sono escluse dal concetto di "nuova costruzione", di cui all'art. 3, p.to e.6) del D.P.R. 380/2001 (Testo unico dell'edilizia), quando rispettano le limitazioni e le prescrizioni di seguito specificate per ogni singola tipologia e quando, nel caso di manufatti pertinenziali di edifici esistenti, il relativo volume è comunque inferiore al 20% di quello del fabbricato principale o della porzione di fabbricato di cui il manufatto va a costituire pertinenza.

Non essendo considerati "costruzione", possono pertanto essere realizzati, previa presentazione al Comune di idoneo titolo abilitativo in conformità alla vigente normativa in materia edilizia, in tutte le zone di PRG; nelle "ZONE RESIDENZIALI DI INTERESSE STORICO – ARTISTICO (A) E PIANO QUADRO CENTRO STORICO" e nelle "ZONE RESIDENZIALI DI RISTRUTTURAZIONE NELLE FRAZIONI (AR)" di cui rispettivamente agli artt. 21 e 22 delle N.T.A. del vigente P.R.G., dovrà essere preventivamente approvato apposito Piano di recupero di iniziativa privata.

Nella zona agricola i manufatti stessi possono essere realizzati come pertinenza dell'abitazione principale. Nel caso di piccoli appezzamenti di terreno coltivati ad orto è possibile realizzare depositi per attrezzi, normati nel presente articolo, a condizione che non siano finalizzati allo svolgimento di attività produttiva agricola, regolamentata da apposita normativa. Con i presupposti di cui sopra, con le limitazioni e prescrizioni di seguito precisate ed a condizione che comunque non vi sia trasformazione in via permanente del suolo inedificato, gli interventi pertinenziali non sono assoggettati al rispetto dei parametri imposti per le costruzioni dal Piano Regolatore Generale e dal presente Regolamento.

a)tettoie

Si definisce tettoia una pertinenza isolata, con copertura rigida, priva di qualsiasi chiusura perimetrale, comunque ancorata al suolo. Le tettoie rilevano ai fini della superficie coperta (SC), delle distanze dalle strade (DS), dai confini (DC) e dai fabbricati (DF) e per tanto sono soggette al rilascio del permesso di costruire. La tettoia non costituisce superficie utile lorda (SUL) né volume (V) a condizione che la somma del volume della stessa e delle altre tipologie di pertinenza di seguito descritte nel presente articolo non sia superiore al 20% del volume dell'edificio principale o della porzione di fabbricato di cui il manufatto va a costituire pertinenza. Le tettoie che non rispettano le suddette condizioni contribuiscono al calcolo della superficie utile lorda (S.U.L.) e del volume (V) per la parte eccedente il 20% del volume dell'edificio principale o della porzione di fabbricato di cui il manufatto va a costituire pertinenza. La tettoia deve essere posta a distanza minima dal confine di 1,50 m o inferiore previo assenso formale da parte del/i confinante/i e non può avere altezza massima superiore a 3,50 m.

b)pergole o pergolati

Si definisce pergola o pergolato una pertinenza addossata alla parete del piano terra di un fabbricato o posta sulle relative terrazze, completamente aperta sui restanti lati, composta da un'impalcatura con montanti in legno o metallo, atta a consentire il sostegno di piante rampicanti per creare ornamento, riparo o ombra. In alternativa alle piante rampicanti, è possibile istallare in copertura teli permeabili, fissi o mobili. La pergola o pergolato non può essere chiusa lateralmente in modo fisso o permanente o tale da determinare un vano; deve essere posta a distanza minima dal confine di 1,50 m o inferiore previo assenso formale da parte del/i confinante/i; non può svilupparsi per una superficie complessiva superiore al 30% della S.U.L. dell'edificio principale, né avere altezza massima superiore a 3,50 m.

La pergola può essere realizzata anche nelle "ZONE RESIDENZIALI DI INTERESSE STORICO – ARTISTICO (A) E PIANO QUADRO CENTRO STORICO" e nelle "ZONE RESIDENZIALI DI RISTRUTTURAZIONE NELLE FRAZIONI (AR)" di cui rispettivamente agli artt. 21 e 22 delle N.T.A. del vigente P.R.G., previa approvazione di apposito Piano di recupero di iniziativa privata.

c)gazebo

Si definisce gazebo una pertinenza costituita da un chiosco da giardino con pilastri o colonne in laterizio, pietra, legno, metallo, completamente aperto su tutti i lati ed avente copertura costituita da cannicci o stuoie facilmente amovibili nonché da teli permeabili. Il gazebo non può essere addossato ad altre costruzioni, deve essere posto a distanza minima dal confine di 1,50 m o inferiore previo assenso formale da parte del/i confinante/i ed avere l'altezza massima non superiore a 3.50 m. Il gazebo può essere pavimentato solo con pavimentazioni posate a secco e non può comunque assumere funzione di ricovero stabile per autovetture o deposito. Il gazebo, in quanto elemento di arredo deve essere adeguatamente inserito nel contesto architettonico e paesaggistico, proporzionato alle dimensioni della corte e dell'unità di cui costituisce pertinenza e comunque non deve essere superiore al 30% della S.U.L. dell'edificio principale.

Il gazebo può essere realizzato anche nelle "ZONE RESIDENZIALI DI INTERESSE STORICO – ARTISTICO (A) E PIANO QUADRO CENTRO STORICO" e nelle "ZONE RESIDENZIALI DI RISTRUTTURAZIONE

NELLE FRAZIONI (AR)" di cui rispettivamente agli artt. 21 e 22 delle N.T.A. del vigente P.R.G., previa approvazione di apposito Piano di recupero di iniziativa privata.

d)deposito attrezzi da giardino

Si definisce deposito attrezzi da giardino una pertinenza costituita da un manufatto chiuso realizzato esclusivamente in legno verniciato o al naturale, appoggiato o ancorato al terreno senza fondazioni continue, e destinato al solo ricovero delle attrezzature da giardino e simili. Le dimensioni e caratteristiche del deposito attrezzi da giardino sono definite come segue: - altezza massima non superiore a 2,50 m; - superficie utile lorda non superiore a 8,00 mq; - unica apertura costituita da una porta a una o due ante; - eventualmente provvisto di griglia di aerazione o finestra; - distanza minima dai confini pari a 1,50 m o inferiore previo assenso formale da parte del/i confinante/i; - distanza minima dai fabbricati pari a 3,00 m; - distanza minima dalle strade pari a 3,00 m. - assenza di servizi igienici ed impianto di riscaldamento; - copertura a due falde con pendenza max. del 35%, aggetti non superiori a 20 cm comprensivi della eventuale grondaia, da realizzarsi sia in legno verniciato al naturale o in guaina ardesiata di colore rosso bruno o verde o con manto in laterizio. I depositi attrezzi da giardino non sono computati ai fini del calcolo degli indici di edificabilità e di permeabilità e non possono essere destinati alla permanenza di persone o animali anche se limitata nel tempo. Qualora non fossero più utilizzati devono essere rimossi e non possono comunque essere computati in interventi di ristrutturazione o di ricomposizione volumetrica. Tali manufatti devono essere mantenuti in buone condizioni anche al fine di garantire il decoro urbano.

Per ogni unità immobiliare abitativa è ammissibile un solo deposito attrezzi da giardino, con le caratteristiche tipologiche e dimensionali sopra descritte, possibilmente sul retro del fabbricato principale, e a condizione che la somma del volume dello stesso e delle altre tipologie di pertinenza descritte nel presente articolo non sia superiore al 20% del volume dell'edificio principale o della porzione di fabbricato di cui il manufatto va a costituire pertinenza; la parte eccedente il 20% del volume dell'edificio principale o della porzione di fabbricato di cui il manufatto va a costituire pertinenza, contribuisce al calcolo della superficie utile lorda (S.U.L.) e del volume (V).

Nella zona agricola tali manufatti possono essere realizzati o come pertinenza di abitazioni, a condizione che rispettino le caratteristiche sopra descritte, o come pertinenza di piccoli appezzamenti di terreno coltivati ad orto. In questo ultimo caso non devono essere finalizzati allo svolgimento di attività produttiva agricola, regolamentata da apposita normativa e devono rispettare le caratteristiche tipologiche e dimensionali sopra descritte.

I depositi attrezzi da giardino non possono essere realizzati in zona "A - Centro storico"."

RILEVATO CHE:

· la disciplina sui "manufatti pertinenziali" è finalizzata a regolamentare la realizzazione di modesti manufatti, riconducibili al concetto di "pertinenza", quali piccole strutture attrezzate per la cura dei giardini e degli orti e per la fruizione degli spazi aperti delle abitazioni;

· tali manufatti possono essere esclusi dal concetto di "nuova costruzione", di cui all'art. 3, p.to e.6) del D.P.R. 380/2001 (Testo unico dell'edilizia), quando rispettano le

limitazioni e prescrizioni specificate nel regolamento per ogni singola tipologia e quando, nel caso di manufatti pertinenziali di edifici esistenti, il relativo volume è comunque inferiore al 20% di quello del fabbricato principale o della porzione di fabbricato di cui il manufatto va a costituire pertinenza;

- siano progettati secondo le indicazioni del nuovo art. 101bis del regolamento edilizio comunale;
- non siano finalizzati allo svolgimento di attività produttiva agricola, regolamentata da apposita normativa;

RILEVATO inoltre che le modifiche e le integrazioni sopra indicate non comportano variazioni ai parametri urbanistico-edilizi previsti dallo strumento urbanistico generale e dall'art. 13 del regolamento edilizio tipo regionale approvato con DPGR- 14/09/1989 n. 23 e successive modificazioni e che, pertanto, ai sensi di quanto previsto dall'art. 26 punto 12 della L.R. 34/1992 e ss.mm. e ii., il presente atto non viene sottoposto al parere della Giunta Provinciale;

RITENUTO pertanto procedere all'approvazione delle modifiche ed integrazioni al Regolamento Edilizio comunale vigente;

VERIFICATO che non è necessario che il Responsabile del Servizio Finanziario sulla proposta della presente deliberazione apponga il visto di regolarità contabile ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 18/08/2000 n.267, in quanto non vi sono spese derivanti dall'adozione della presente delibera;

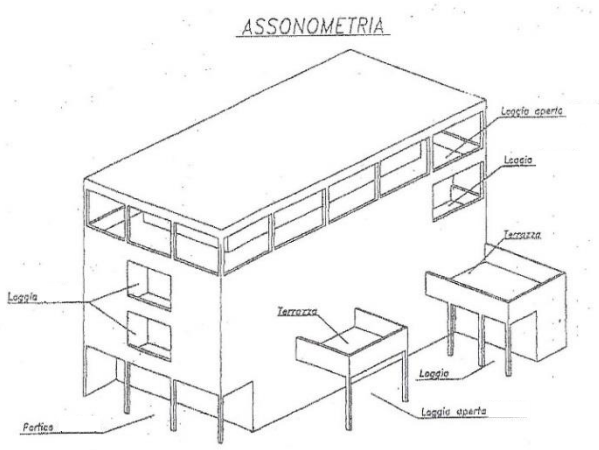
VISTO il parere favorevole espresso in ordine alla regolarità tecnica dal responsabile servizio edilizia privata – urbanistica e ricostruzione privata (arch. Barbara Mattei) sulla proposta della presente deliberazione:

PROPONE DI DELIBERARE QUANTO SEGUE

1. la premessa è parte integrante del presente atto;
2. di approvare, le modifiche ed integrazioni al REC vigente nel seguente modo:
   A. all'art. 13 del REC "Definizione degli indici e parametri" modificando ed integrando alcune definizioni edilizie in esso contenute, senza incidere sui parametri urbanistici, per i quali sarebbe necessaria una procedura di approvazione ai sensi della vigente L.R. 34/1992 e ss.mm.e ii. in particolare:
      - alla lettera c) Superficie utile lorda (SUL) terzo comma, tra gli elementi dell'edificio che non contribuiscono al calcolo della superficie utile lorda (SUL) sono aggiunti:
        I. gli "impianti per il condizionamento";
        II. i "balconi";
        III. i "porticati" e le "logge" per i quali viene inserita apposita definizione, insieme alle "logge aperte", per una corretta distinzione tra le tre tipologie aggiungendo anche uno schema esemplificativo (assonometria);
        IV. le "pertinenze", per le quali si è predisposto un apposito articolo all'interno del REC;
        V. le "tettoie", le "pensiline" per le quali viene inserita apposita definizione, per una corretta distinzione tra le due tipologie;
      - alla lettera m) Altezza delle fronti (H), terzo comma sono state inserite e dettagliate ulteriori casistiche per le quali non si deve tenere conto al fine dell'individuazione dell'altezza dei fronti (H);

- alla lettera p) Distacco dai confini (DC) dopo il secondo comma sono stati inseriti gli elementi dell'edificio esclusi dal calcolo del distacco dai confini e sono state regolamentate le distanze dai confini dei piani interrati e delle strutture secondarie quali tettoie e pensiline;
- alla lettera t) Piano sottotetto abitabile o utilizzabile, secondo comma, è stata estesa d ml. 1,50 a ml. 1,80, l'altezza netta interna misurata dal piano del pavimento all'intradosso del solaio ai fine del calcolo della superficie utile lorda (SUL);
- alla lettera u) Piano interrato e piano seminterrato, è stato introdotto uno schema grafico (figura 8) esplicativo ai fini del calcolo delle volumetrie entro e fuori terra;

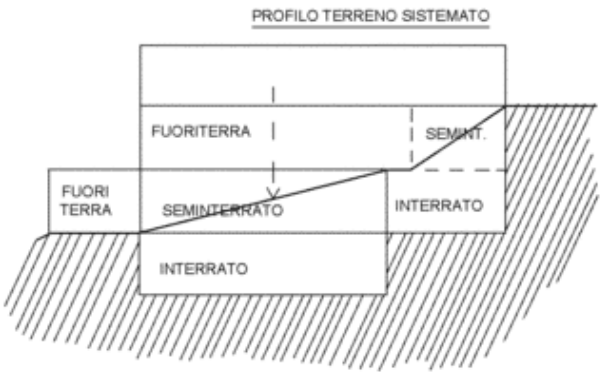
Versione attuale	**Versione proposta**
Art. 13 Definizione degli indici e parametri (omissis) c) Superficie utile lorda (SUL) È la somma delle superfici lorde di ciascun piano dell'edificio, comprese entro il perimetro esterno delle murature, includendo "bow window", scale e ballatoi di accesso, vani aascensori, cavedi per impianti tecnici, nonché il sottotetto qualora abitabile o utilizzabile (come indicato alla successiva lettera t). Contribuiscono al calcolo della superficie utile lorda, con una quota pari al 50% della loro entità, i porticati di uso condominiale ed il piano seminterrato (come definito alla successiva lettera u). Non contribuiscono al calcolo della superficie utile lorda: - i piani completamente interrati (come definiti alla successiva lettera u); - i porticati pubblici o d'uso pubblico; - i volumi tecnici emergenti dalla copertura piana o dalle falde del tetto, destinati ad extracorsa degli ascensori, scale di accesso alla copertura, locali strettamente necessari per impianti, serbatoi, vasi di espansione o canne fumarie; - scale di sicurezza antincendio esterne ed aperte, nonché qualsiasi rampa esterna di scala non coperta, terrazze e logge aperte.	Art. 13 Definizione degli indici e parametri (omissis) c) Superficie utile lorda (SUL) È la somma delle superfici lorde di ciascun piano dell'edificio, comprese entro il perimetro esterno delle murature, includendo "bow window", scale e ballatoi di accesso, vani ascensori, cavedi per impianti tecnici, nonché il sottotetto qualora abitabile o utilizzabile (come indicato alla successiva lettera t). Contribuiscono al calcolo della superficie utile lorda, con una quota pari al 50% della loro entità, i porticati di uso condominiale ed il piano seminterrato (come definito alla successiva lettera u). Non contribuiscono al calcolo della superficie utile lorda: - i piani completamente interrati (come definiti alla successiva lettera u); - i porticati pubblici o d'uso pubblico; - i volumi tecnici emergenti dalla copertura piana o dalle falde del tetto, destinati ad extracorsa degli ascensori, scale di accesso alla copertura, locali strettamente necessari per impianti, serbatoi, vasi di espansione o canne fumarie, **impianti per il condizionamento;** - scale di sicurezza antincendio esterne ed aperte, nonché qualsiasi rampa esterna di scala non coperta~~, terrazze e logge aperte.~~; **- terrazze e balconi;** **- i porticati, le logge e le logge aperte aventi**

	una profondità fino a ml 5.00 non costituiscono né volume né superficie coperta, in caso contrario la superficie eccedente dovrà essere computata per il calcolo del volume (V), della superficie coperta (SC) e della superficie utile lorda (SUL); **Ai fini della distinzione tra porticato, loggia e loggia aperta si definisce (vedere schema seguente):** **1. PORTICO: galleria situata al piano terra di un edificio, aperta almeno su tre lati la cui struttura portante verticale sorregge sovrastanti volumi;** **2. LOGGIA APERTA: manufatto architettonico, facente parte di un unico organismo edilizio, avente un solo lato chiuso, con struttura portante verticale lungo tutti i lati aperti esterni, sorreggente la copertura;** **3. LOGGIA: manufatto architettonico, facente parte di un unico organismo edilizio, avente almeno un lato aperto, con struttura portante verticale lungo tutti i lati aperti esterni, sorreggente un volume;**  **- le pertinenze come definite al successivo art. 101 bis;** **- le tettoie e le pensiline aventi una profondità fino a ml 5.00 non costituiscono né volume né superficie coperta, in caso contrario la superficie eccedente dovrà essere computata per il calcolo del volume (V), della superficie coperta (SC) e della superficie utile lorda (SUL);**

	Ai fini della distinzione tettoia e pensilina si definisce: **1. Tettoia** **Manufatto con funzione di ombreggiamento e/o di protezione da precipitazioni meteorologiche delle bucature posta ai piani terra degli edifici, con giacitura orizzontale o inclinata, aggettante dal fabbricato a cui è direttamente ancorato, privo di supporti poggianti a terra. L'eventuale inserimento ai piani superiori è possibile esclusivamente mediante presentazione di un adeguano progetto di inserimento architettonico riguardante l'intero edificio.** **2. Pensilina** **Manufatto con funzione di ombreggiamento e/o di protezione da precipitazioni meteorologiche, con copertura impermeabile a giacitura orizzontale o inclinata, avente uno o più sostegni verticali i cui assi siano contenuti in unico piano. La pensilina non potrà avere un'altezza massima, misurata dalla base di appoggio al punto più alto della struttura che lo costituisce, superiore a ml. 3,50.**
(omissis)	(omissis)
m) Altezza delle fronti (H) È l'altezza di ogni parte di prospetto in cui può essere scomposto l'edificio, misurata dalla linea di terra alla linea di copertura computando i corpi arretrati qualora non compresi. La linea di terra è definita dall'intersezione della parete del prospetto con il piano stradale o il piano del marciapiede o il piano del terreno a sistemazione definitiva. La linea di copertura è definita, nel caso di copertura piana, dall'intersezione della parete del prospetto con il piano corrispondente allo ESTRADOSSO del solaio di copertura; nel caso di copertura a falde, dall'intersezione della parete di prospetto con il piano corrispondente all'ESTRADOSSO della falda di copertura. Salvo diversa specifica prescrizione dei singoli strumenti urbanistici, la misura dell'altezza non tiene conto del vano scala, dell'ascensore e di canne fumarie, né delle maggiorazioni corrispondenti a bocche di lupo o agli accessi esterni, carrabili e	m) Altezza delle fronti (H) È l'altezza di ogni parte di prospetto in cui può essere scomposto l'edificio, misurata dalla linea di terra alla linea di copertura computando i corpi arretrati qualora non compresi. La linea di terra è definita dall'intersezione della parete del prospetto con il piano stradale o il piano del marciapiede o il piano del terreno a sistemazione definitiva. La linea di copertura è definita, nel caso di copertura piana, dall'intersezione della parete del prospetto con il piano corrispondente allo ESTRADOSSO del solaio di copertura; nel caso di copertura a falde, dall'intersezione della parete di prospetto con il piano corrispondente all'ESTRADOSSO della falda di copertura. Salvo diversa specifica prescrizione dei singoli strumenti urbanistici, la misura

pedonali, al piano seminterrato, purché gli eccessi stessi, realizzati in trincea rispetto alla linea di terra, non siano di larghezza superiore a m 3.	dell'altezza non tiene conto: ~~del vano scala, dell'ascensore e di canne fumarie, né delle maggiorazioni corrispondenti a bocche di lupo o agli accessi esterni, carrabili e pedonali, al piano seminterrato, purché gli eccessi stessi, realizzati in trincea rispetto alla linea di terra, non siano di larghezza superiore a m 3.~~ **- dei soli volumi tecnici oltre il piano di copertura (quali vani scala, extracorsa o vano macchina ascensore, apparecchiature tecnologiche), purché contenuti nei limiti strettamente indispensabili ed architettonicamente integrati alla costruzione;** **- degli impianti tecnologici e di servizio (camini, silos, ecc.) rispondenti a particolari esigenze di funzionalità dell'edificio in relazione alla sua destinazione;** **- delle maggiorazioni corrispondenti a bocche di lupo o agli accessi esterni, carrabili e pedonali, al piano seminterrato o al piano interrato, purché gli accessi stessi, realizzati in trincea rispetto alla linea di terra, non siano complessivamente di larghezza superiore a mt. 5. Per ogni edificio potrà essere realizzato un solo accesso con tale tipologia; tuttavia, per casi particolari, potrà essere prevista, per accedere ai garage, un percorso in trincea parallelo alla parete dell'edificio, ed allo stesso adiacente, avente larghezza massima pari a mt. 5,00;**
(omissis)	(omissis)
p) Distacco dai confini (DC) È la distanza tra la proiezione verticale della parete dell'edificio e la linea di confine, misurata nel punto di massima sporgenza esclusi balconi e cornicioni. Si intende come confine, oltre che la linea di separazione delle diverse proprietà esistenti o la linea che definisce i diversi lotti o comparti dei piani attuativi, anche la linea di delimitazione di aree pubbliche per servizi o attrezzature individuata negli strumenti urbanistici.	p) Distacco dai confini (DC) È la distanza tra la proiezione verticale della parete dell'edificio e la linea di confine, misurata nel punto di massima sporgenza esclusi ~~balconi e cornicioni.~~ ; **- balconi, cornicioni, pensiline e tettoie, scale aggettanti e ballatoi aperti, aggetti e simili fino ad un massimo di ml. 2.00 misurati dal perimetro ideale del massimo ingombro realizzabile; la predetta limitazione di ml 2,00 non si applica per le pensiline e aggetti simili da realizzarsi nelle zone produttive; dovranno comunque**

	essere fatte salve le distanze minime previste dal codice civile; **- scale antincendio per l'adeguamento alla normativa vigente in materia degli edifici pubblici o privati esistenti;** **Per i volumi tecnici come sopra definiti e formanti pertinenze di edifici extraresidenziali, il distacco dai confini può essere inferiore a quello previsto dagli strumenti urbanistici, fatte salve le distanze minime previste dal Codice Civile.** **I piani interrati possono essere realizzati a confine di proprietà. Nel caso in cui il confine coincida con aree pubbliche è necessaria l'autorizzazione dell'Ente proprietario dell'aerea.** **Le strutture secondaria quali tettoie e pensiline possono essere realizzate sul confine previo assenso formale da parte del confinante.** Si intende come confine, oltre che la linea di separazione delle diverse proprietà esistenti o la linea che definisce i diversi lotti o comparti dei piani attuativi, anche la linea di delimitazione di aree pubbliche per servizi o attrezzature individuata negli strumenti urbanistici.
(omissis)	(omissis)
t) Piano sottotetto abitabile o utilizzabile Si intende per piano sottotetto quello compreso tra il solaio piano di copertura dell'ultimo piano e le falde del tetto. Il piano sottotetto è da considerare abitabile ove pur non risultando destinato ad abitazione presenti un'altezza sufficiente per ottenere l'abitabilità, ai sensi del D.M. 5 luglio 1975, pubblicato nella G.U. del 18 luglio 1975, n. 190. IL PIANO SOTTOTETTO È DA CONSIDERARE UTILIZZABILE (E QUINDI DA CONTEGGIARE COME SUPERFICIE UTILE LORDA) PER LA PORZIONE LA CUI ALTEZZA NETTA INTERNA MISURATA DAL PIANO DEL PAVIMENTO ALL'INTRADOSSO DEL SOLAIO, È SUPERIORE AL ML. 1,50.	t) Piano sottotetto abitabile o utilizzabile Si intende per piano sottotetto quello compreso tra il solaio piano di copertura dell'ultimo piano e le falde del tetto. Il piano sottotetto è da considerare abitabile ove pur non risultando destinato ad abitazione presenti un'altezza sufficiente per ottenere l'abitabilità, ai sensi del D.M. 5 luglio 1975, pubblicato nella G.U. del 18 luglio 1975, n. 190. IL PIANO SOTTOTETTO È DA CONSIDERARE UTILIZZABILE (E QUINDI DA CONTEGGIARE COME SUPERFICIE UTILE LORDA) PER LA PORZIONE LA CUI ALTEZZA NETTA INTERNA MISURATA DAL PIANO DEL PAVIMENTO ALL'INTRADOSSO DEL SOLAIO, È SUPERIORE AL ML. ~~1,50~~ **1,80**.
(omissis)	(omissis)
u) Piano interrato e piano seminterrato. Si definisce piano seminterrato il piano sito al piede dell'edificio e parzialmente interrato, quando la superficie	

delle pareti perimetrali comprese al di sotto della linea di terra è superiore al 50 % della superficie totale delle stesse pareti perimetrali. Si definisce piano interrato il piano sito al piede dell'edificio quando le pareti perimetrali sono completamente comprese entro la linea di terra, salvo le porzioni strettamente necessarie per bocche di lupo, accessi carrabili e pedonali, purché realizzati in trincea rispetto alla linea di terra. Nel caso di edifici di volumetria particolare, sia per le dimensioni che per la posizione su terreni in forte pendenza e per l'articolazione volumetrica nell'attacco a terra, ai fini dell'individuazione delle parti interrate e seminterrate si dovrà scomporre il piano in porzioni rispettivamente da considerare fuori terra, seminterrate e interrate.	u) Piano interrato e piano seminterrato. Si definisce piano seminterrato il piano sito al piede dell'edificio e parzialmente interrato, quando la superficie delle pareti perimetrali comprese al di sotto della linea di terra è superiore al 50 % della superficie totale delle stesse pareti perimetrali. Si definisce piano interrato il piano sito al piede dell'edificio quando le pareti perimetrali sono completamente comprese entro la linea di terra, salvo le porzioni strettamente necessarie per bocche di lupo, accessi carrabili e pedonali, purché realizzati in trincea rispetto alla linea di terra. Nel caso di edifici di volumetria particolare, sia per le dimensioni che per la posizione su terreni in forte pendenza e per l'articolazione volumetrica nell'attacco a terra, ai fini dell'individuazione delle parti interrate e seminterrate si dovrà scomporre il piano in porzioni rispettivamente da considerare fuori terra, seminterrate e interrate **(V. FIGURA 8).**  Fig. 8

B. all’art. 80 del REC “Requisiti relativi all'aereazione e al dimensionamento dei locali”, al punto 11, la parola “inferiore”, scritta per mero errore materiale, è stata sostituita con la parola “superiore”;

Versione attuale	Versione proposta
Art. 80 Requisiti relativi all'aereazione e al dimensionamento dei locali. (omissis) 11. La superficie dei soppalchi non deve essere inferiore a un terzo di quella del locale soppalcato. (omissis)	Art. 80 Requisiti relativi all'aereazione e al dimensionamento dei locali. (omissis) 11. La superficie dei soppalchi non deve essere ~~inferiore~~ **superiore** a un terzo di quella del locale soppalcato. (omissis)

C. è stato introdotto l'Art. 101bis al fine di regolamentare le seguenti pertinenze: tettoie – pergole o pergolati – gazebo - deposito attrezzi da giardino per fornire all'utenza uno strumento normativo che disciplina alcuni interventi edilizi minori, quali appunto le pertinenze ed i manufatti per esigenze temporanee, facendo in tal modo chiarezza su quali siano i manufatti che vanno considerati delle "costruzioni" e quali invece non devono essere considerati tali;

"Art. 101 bis
Pertinenze: tettoie – pergole o pergolati – gazebo - deposito attrezzi da giardino

Le pertinenze sono escluse dal concetto di "nuova costruzione", di cui all'art. 3, p.to e.6) del D.P.R. 380/2001 (Testo unico dell'edilizia), quando rispettano le limitazioni e le prescrizioni di seguito specificate per ogni singola tipologia e quando, nel caso di manufatti pertinenziali di edifici esistenti, il relativo volume è comunque inferiore al 20% di quello del fabbricato principale o della porzione di fabbricato di cui il manufatto va a costituire pertinenza.

Non essendo considerati "costruzione", possono pertanto essere realizzati, previa presentazione al Comune di idoneo titolo abilitativo in conformità alla vigente normativa in materia edilizia, in tutte le zone di PRG; nelle "ZONE RESIDENZIALI DI INTERESSE STORICO – ARTISTICO (A) E PIANO QUADRO CENTRO STORICO" e nelle "ZONE RESIDENZIALI DI RISTRUTTURAZIONE NELLE FRAZIONI (AR)" di cui rispettivamente agli artt. 21 e 22 delle N.T.A. del vigente P.R.G., dovrà essere preventivamente approvato apposito Piano di recupero di iniziativa privata.

Nella zona agricola i manufatti stessi possono essere realizzati come pertinenza dell'abitazione principale. Nel caso di piccoli appezzamenti di terreno coltivati ad orto è possibile realizzare depositi per attrezzi, normati nel presente articolo, a condizione che non siano finalizzati allo svolgimento di attività produttiva agricola, regolamentata da apposita normativa. Con i presupposti di cui sopra, con le limitazioni e prescrizioni di seguito precisate ed a condizione che comunque non vi sia trasformazione in via permanente del suolo inedificato, gli interventi pertinenziali non sono assoggettati al rispetto dei parametri imposti per le costruzioni dal Piano Regolatore Generale e dal presente Regolamento.

a)tettoie

Si definisce tettoia una pertinenza isolata, con copertura rigida, priva di qualsiasi chiusura perimetrale, comunque ancorata al suolo. Le tettoie rilevano ai fini della superficie coperta (SC), delle distanze dalle strade (DS), dai confini (DC) e dai fabbricati (DF) e per tanto sono soggette al rilascio del permesso di costruire. La tettoia non costituisce superficie utile lorda (SUL) né volume (V) a condizione che la somma del volume della stessa e delle altre tipologie di pertinenza di seguito descritte nel presente articolo non sia superiore al 20% del volume dell'edificio principale o della porzione di fabbricato di cui il manufatto va a costituire pertinenza. Le tettoie che non rispettano le suddette condizioni contribuiscono al calcolo della superficie utile lorda (S.U.L.) e del volume (V) per la parte eccedente il 20% del volume dell'edificio principale o della porzione di fabbricato di cui il manufatto va a costituire pertinenza. La tettoia deve essere posta a distanza minima dal confine di 1,50 m o inferiore previo assenso formale da parte del/i confinante/i e non può avere altezza massima superiore a 3,50 m.

b)pergole o pergolati

Si definisce pergola o pergolato una pertinenza addossata alla parete del piano terra di un fabbricato o posta sulle relative terrazze, completamente aperta sui restanti lati, composta da un'impalcatura con montanti in legno o metallo, atta a consentire il sostegno di piante rampicanti per creare ornamento, riparo o ombra. In alternativa alle piante rampicanti, è possibile istallare in copertura teli permeabili, fissi o mobili. La pergola o pergolato non può essere chiusa lateralmente in modo fisso o permanente o tale da determinare un vano; deve essere posta a distanza minima dal confine di 1,50 m o inferiore previo assenso formale da parte del/i confinante/i; non può svilupparsi per una superficie complessiva superiore al 30% della S.U.L. dell'edificio principale, né avere altezza massima superiore a 3,50 m.

La pergola può essere realizzata anche nelle "ZONE RESIDENZIALI DI INTERESSE STORICO – ARTISTICO (A) E PIANO QUADRO CENTRO STORICO" e nelle "ZONE RESIDENZIALI DI RISTRUTTURAZIONE NELLE FRAZIONI (AR)" di cui rispettivamente agli artt. 21 e 22 delle N.T.A. del vigente P.R.G., previa approvazione di apposito Piano di recupero di iniziativa privata.

c)gazebo

Si definisce gazebo una pertinenza costituita da un chiosco da giardino con pilastri o colonne in laterizio, pietra, legno, metallo, completamente aperto su tutti i lati ed avente copertura costituita da cannicci o stuoie facilmente amovibili nonché da teli permeabili. Il gazebo non può essere addossato ad altre costruzioni, deve essere posto a distanza minima dal confine di 1,50 m o inferiore previo assenso formale da parte del/i confinante/i ed avere l'altezza massima non superiore a 3.50 m. Il gazebo può essere pavimentato solo con pavimentazioni posate a secco e non può comunque assumere funzione di ricovero stabile per autovetture o deposito. Il gazebo, in quanto elemento di arredo deve essere adeguatamente inserito nel contesto architettonico e paesaggistico, proporzionato alle dimensioni della corte e dell'unità di cui costituisce pertinenza e comunque non deve essere superiore al 30% della S.U.L. dell'edificio principale.

Il gazebo può essere realizzato anche nelle "ZONE RESIDENZIALI DI INTERESSE STORICO – ARTISTICO (A) E PIANO QUADRO CENTRO STORICO" e nelle "ZONE RESIDENZIALI DI RISTRUTTURAZIONE

NELLE FRAZIONI (AR)" di cui rispettivamente agli artt. 21 e 22 delle N.T.A. del vigente P.R.G., previa approvazione di apposito Piano di recupero di iniziativa privata.

d)deposito attrezzi da giardino

Si definisce deposito attrezzi da giardino una pertinenza costituita da un manufatto chiuso realizzato esclusivamente in legno verniciato o al naturale, appoggiato o ancorato al terreno senza fondazioni continue, e destinato al solo ricovero delle attrezzature da giardino e simili. Le dimensioni e caratteristiche del deposito attrezzi da giardino sono definite come segue: - altezza massima non superiore a 2,50 m; - superficie utile lorda non superiore a 8,00 mq; - unica apertura costituita da una porta a una o due ante; - eventualmente provvisto di griglia di aerazione o finestra; - distanza minima dai confini pari a 1,50 m o inferiore previo assenso formale da parte del/i confinante/i; - distanza minima dai fabbricati pari a 3,00 m; - distanza minima dalle strade pari a 3,00 m. - assenza di servizi igienici ed impianto di riscaldamento; - copertura a due falde con pendenza max. del 35%, aggetti non superiori a 20 cm comprensivi della eventuale grondaia, da realizzarsi sia in legno verniciato al naturale o in guaina ardesiata di colore rosso bruno o verde o con manto in laterizio. I depositi attrezzi da giardino non sono computati ai fini del calcolo degli indici di edificabilità e di permeabilità e non possono essere destinati alla permanenza di persone o animali anche se limitata nel tempo. Qualora non fossero più utilizzati devono essere rimossi e non possono comunque essere computati in interventi di ristrutturazione o di ricomposizione volumetrica. Tali manufatti devono essere mantenuti in buone condizioni anche al fine di garantire il decoro urbano.

Per ogni unità immobiliare abitativa è ammissibile un solo deposito attrezzi da giardino, con le caratteristiche tipologiche e dimensionali sopra descritte, possibilmente sul retro del fabbricato principale, e a condizione che la somma del volume dello stesso e delle altre tipologie di pertinenza descritte nel presente articolo non sia superiore al 20% del volume dell'edificio principale o della porzione di fabbricato di cui il manufatto va a costituire pertinenza; la parte eccedente il 20% del volume dell'edificio principale o della porzione di fabbricato di cui il manufatto va a costituire pertinenza, contribuisce al calcolo della superficie utile lorda (S.U.L.) e del volume (V).

Nella zona agricola tali manufatti possono essere realizzati o come pertinenza di abitazioni, a condizione che rispettino le caratteristiche sopra descritte, o come pertinenza di piccoli appezzamenti di terreno coltivati ad orto. In questo ultimo caso non devono essere finalizzati allo svolgimento di attività produttiva agricola, regolamentata da apposita normativa e devono rispettare le caratteristiche tipologiche e dimensionali sopra descritte.

I depositi attrezzi da giardino non possono essere realizzati in zona "A - Centro storico"."

Inoltre stante la necessità e l'urgenza,

PROPONE

-di rendere il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, D.Lgs. 267/2000.

Il Responsabile del servizio edilizia

privata, urbanistica e ricostruzione
f.to Arch. Barbara Mattei

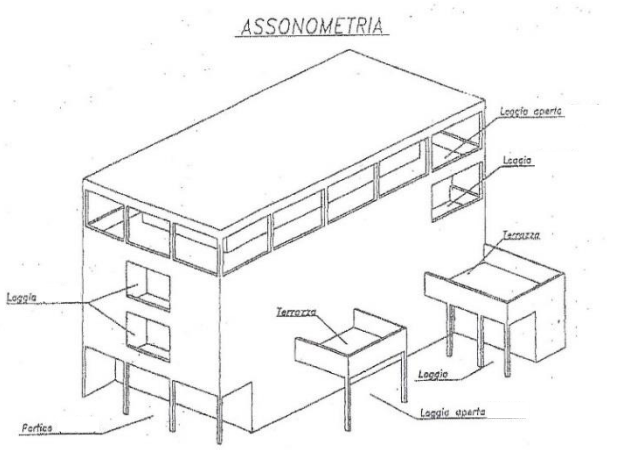
RITENUTO per i motivi riportati in tale proposta e che sono condivisi di emanare la presente deliberazione;
VISTI il seguente parere espressi sulla proposta della presente deliberazione ai sensi dell'art. 49 del D.lgs. 267/2000:
-in ordine alla regolarità tecnica espresso dal responsabile del servizio edilizia privata, urbanistica e ricostruzione arch. Barbara Mattei: parere favorevole;

Eseguita la votazione per alzata di mano che dà il seguente risultato:
consiglieri presenti n. 7
consiglieri assenti n. 6 (Quacquarini, Mancinelli, Trojani, Tapanelli, Caprodossi e Fanelli)
voti favorevoli n. 7

DELIBERA

1. la premessa è parte integrante del presente atto;
2. di approvare, le modifiche ed integrazioni al REC vigente nel seguente modo:
   A. all'art. 13 del REC "Definizione degli indici e parametri" modificando ed integrando alcune definizioni edilizie in esso contenute, senza incidere sui parametri urbanistici, per i quali sarebbe necessaria una procedura di approvazione ai sensi della vigente L.R. 34/1992 e ss.mm.e ii. in particolare:
   - alla lettera c) Superficie utile lorda (SUL) terzo comma, tra gli elementi dell'edificio che non contribuiscono al calcolo della superficie utile lorda (SUL) sono aggiunti:
     I. gli "impianti per il condizionamento";
     II. i "balconi";
     III. i "porticati" e le "logge" per i quali viene inserita apposita definizione, insieme alle "logge aperte", per una corretta distinzione tra le tre tipologie aggiungendo anche uno schema esemplificativo (assonometria);
     IV. le "pertinenze", per le quali si è predisposto un apposito articolo all'interno del REC;
     V. le "tettoie", le "pensiline" per le quali viene inserita apposita definizione, per una corretta distinzione tra le due tipologie;
   - alla lettera m) Altezza delle fronti (H), terzo comma sono state inserite e dettagliate ulteriori casistiche per le quali non si deve tenere conto al fine dell'individuazione dell'altezza dei fronti (H);
   - alla lettera p) Distacco dai confini (DC) dopo il secondo comma sono stati inseriti gli elementi dell'edificio esclusi dal calcolo del distacco dai confini e sono state regolamentate le distanze dai confini dei piani interrati e delle strutture secondarie quali tettoie e pensiline;
   - alla lettera t) Piano sottotetto abitabile o utilizzabile, secondo comma, è stata estesa d ml. 1,50 a ml. 1,80, l'altezza netta interna misurata dal piano del pavimento all'intradosso del solaio ai fine del calcolo della superficie utile lorda (SUL);
   - alla lettera u) Piano interrato e piano seminterrato, è stato introdotto uno schema grafico (figura 8) esplicativo ai fini del calcolo delle volumetrie entro e fuori terra;

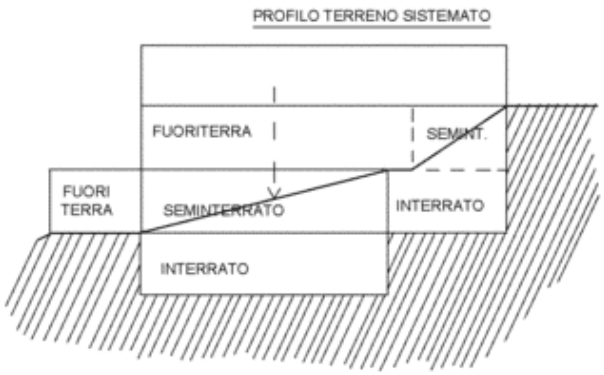
Versione attuale	Versione proposta
Art. 13 Definizione degli indici e parametri (omissis) c) Superficie utile lorda (SUL) È la somma delle superfici lorde di ciascun piano dell'edificio, comprese entro il perimetro esterno delle murature, includendo "bow window", scale e ballatoi di accesso, vani aascensori, cavedi per impianti tecnici, nonché il sottotetto qualora abitabile o utilizzabile (come indicato alla successiva lettera t). Contribuiscono al calcolo della superficie utile lorda, con una quota pari al 50% della loro entità, i porticati di uso condominiale ed il piano seminterrato (come definito alla successiva lettera u). Non contribuiscono al calcolo della superficie utile lorda: - i piani completamente interrati (come definiti alla successiva lettera u); - i porticati pubblici o d'uso pubblico; - i volumi tecnici emergenti dalla copertura piana o dalle falde del tetto, destinati ad extracorsa degli ascensori, scale di accesso alla copertura, locali strettamente necessari per impianti, serbatoi, vasi di espansione o canne fumarie; - scale di sicurezza antincendio esterne ed aperte, nonché qualsiasi rampa esterna di scala non coperta, terrazze e logge aperte.	Art. 13 Definizione degli indici e parametri (omissis) c) Superficie utile lorda (SUL) È la somma delle superfici lorde di ciascun piano dell'edificio, comprese entro il perimetro esterno delle murature, includendo "bow window", scale e ballatoi di accesso, vani ascensori, cavedi per impianti tecnici, nonché il sottotetto qualora abitabile o utilizzabile (come indicato alla successiva lettera t). Contribuiscono al calcolo della superficie utile lorda, con una quota pari al 50% della loro entità, i porticati di uso condominiale ed il piano seminterrato (come definito alla successiva lettera u). Non contribuiscono al calcolo della superficie utile lorda: - i piani completamente interrati (come definiti alla successiva lettera u); - i porticati pubblici o d'uso pubblico; - i volumi tecnici emergenti dalla copertura piana o dalle falde del tetto, destinati ad extracorsa degli ascensori, scale di accesso alla copertura, locali strettamente necessari per impianti, serbatoi, vasi di espansione o canne fumarie, **impianti per il condizionamento;** - scale di sicurezza antincendio esterne ed aperte, nonché qualsiasi rampa esterna di scala non coperta~~, terrazze e logge aperte.~~; **- terrazze e balconi;** **- i porticati, le logge e le logge aperte aventi una profondità fino a ml 5.00 non costituiscono né volume né superficie coperta, in caso contrario la superficie eccedente dovrà essere computata per il calcolo del volume (V), della superficie coperta (SC) e della superficie utile lorda (SUL);** **Ai fini della distinzione tra porticato, loggia e loggia aperta si definisce (vedere**

	schema seguente): **1. PORTICO: galleria situata al piano terra di un edificio, aperta almeno su tre lati la cui struttura portante verticale sorregge sovrastanti volumi;** **2. LOGGIA APERTA: manufatto architettonico, facente parte di un unico organismo edilizio, avente un solo lato chiuso, con struttura portante verticale lungo tutti i lati aperti esterni, sorreggente la copertura;** **3. LOGGIA: manufatto architettonico, facente parte di un unico organismo edilizio, avente almeno un lato aperto, con struttura portante verticale lungo tutti i lati aperti esterni, sorreggente un volume;**  **- le pertinenze come definite al successivo art. 101 bis;** **- le tettoie e le pensiline aventi una profondità fino a ml 5.00 non costituiscono né volume né superficie coperta, in caso contrario la superficie eccedente dovrà essere computata per il calcolo del volume (V), della superficie coperta (SC) e della superficie utile lorda (SUL);** **Ai fini della distinzione tettoia e pensilina si definisce:** **1. Tettoia** **Manufatto con funzione di ombreggiamento e/o di protezione da precipitazioni meteorologiche delle bucature posta ai piani terra degli edifici, con giacitura orizzontale o inclinata, aggettante dal fabbricato a cui è**

	direttamente ancorato, privo di supporti poggianti a terra. L'eventuale inserimento ai piani superiori è possibile esclusivamente mediante presentazione di un adeguano progetto di inserimento architettonico riguardante l'intero edificio. **2. Pensilina** **Manufatto con funzione di ombreggiamento e/o di protezione da precipitazioni meteorologiche, con copertura impermeabile a giacitura orizzontale o inclinata, avente uno o più sostegni verticali i cui assi siano contenuti in unico piano. La pensilina non potrà avere un'altezza massima, misurata dalla base di appoggio al punto più alto della struttura che lo costituisce, superiore a ml. 3,50.**
(omissis)	(omissis)
m) Altezza delle fronti (H) È l'altezza di ogni parte di prospetto in cui può essere scomposto l'edificio, misurata dalla linea di terra alla linea di copertura computando i corpi arretrati qualora non compresi. La linea di terra è definita dall'intersezione della parete del prospetto con il piano stradale o il piano del marciapiede o il piano del terreno a sistemazione definitiva. La linea di copertura è definita, nel caso di copertura piana, dall'intersezione della parete del prospetto con il piano corrispondente allo ESTRADOSSO del solaio di copertura; nel caso di copertura a falde, dall'intersezione della parete di prospetto con il piano corrispondente all'ESTRADOSSO della falda di copertura. Salvo diversa specifica prescrizione dei singoli strumenti urbanistici, la misura dell'altezza non tiene conto del vano scala, dell'ascensore e di canne fumarie, né delle maggiorazioni corrispondenti a bocche di lupo o agli accessi esterni, carrabili e pedonali, al piano seminterrato, purché gli eccessi stessi, realizzati in trincea rispetto alla linea di terra, non siano di larghezza superiore a m 3.	m) Altezza delle fronti (H) È l'altezza di ogni parte di prospetto in cui può essere scomposto l'edificio, misurata dalla linea di terra alla linea di copertura computando i corpi arretrati qualora non compresi. La linea di terra è definita dall'intersezione della parete del prospetto con il piano stradale o il piano del marciapiede o il piano del terreno a sistemazione definitiva. La linea di copertura è definita, nel caso di copertura piana, dall'intersezione della parete del prospetto con il piano corrispondente allo ESTRADOSSO del solaio di copertura; nel caso di copertura a falde, dall'intersezione della parete di prospetto con il piano corrispondente all'ESTRADOSSO della falda di copertura. Salvo diversa specifica prescrizione dei singoli strumenti urbanistici, la misura dell'altezza non tiene conto: ~~del vano scala, dell'ascensore e di canne fumarie, né delle maggiorazioni corrispondenti a bocche di lupo o agli accessi esterni, carrabili e pedonali, al piano seminterrato, purché gli eccessi stessi, realizzati in trincea rispetto alla linea di terra, non siano di larghezza superiore a m 3.~~ **- dei soli volumi tecnici oltre il piano di**

	copertura (quali vani scala, extracorsa o vano macchina ascensore, apparecchiature tecnologiche), purché contenuti nei limiti strettamente indispensabili ed architettonicamente integrati alla costruzione; **- degli impianti tecnologici e di servizio (camini, silos, ecc.) rispondenti a particolari esigenze di funzionalità dell'edificio in relazione alla sua destinazione;** **- delle maggiorazioni corrispondenti a bocche di lupo o agli accessi esterni, carrabili e pedonali, al piano seminterrato o al piano interrato, purché gli accessi stessi, realizzati in trincea rispetto alla linea di terra, non siano complessivamente di larghezza superiore a mt. 5. Per ogni edificio potrà essere realizzato un solo accesso con tale tipologia; tuttavia, per casi particolari, potrà essere prevista, per accedere ai garage, un percorso in trincea parallelo alla parete dell'edificio, ed allo stesso adiacente, avente larghezza massima pari a mt. 5,00;**
(omissis)	(omissis)
p) Distacco dai confini (DC) È la distanza tra la proiezione verticale della parete dell'edificio e la linea di confine, misurata nel punto di massima sporgenza esclusi balconi e cornicioni. Si intende come confine, oltre che la linea di separazione delle diverse proprietà esistenti o la linea che definisce i diversi lotti o comparti dei piani attuativi, anche la linea di delimitazione di aree pubbliche per servizi o attrezzature individuata negli strumenti urbanistici.	p) Distacco dai confini (DC) È la distanza tra la proiezione verticale della parete dell'edificio e la linea di confine, misurata nel punto di massima sporgenza esclusi ~~balconi e cornicioni.~~ ; **- balconi, cornicioni, pensiline e tettoie, scale aggettanti e ballatoi aperti, aggetti e simili fino ad un massimo di ml. 2.00 misurati dal perimetro ideale del massimo ingombro realizzabile; la predetta limitazione di ml 2,00 non si applica per le pensiline e aggetti simili da realizzarsi nelle zone produttive; dovranno comunque essere fatte salve le distanze minime previste dal codice civile;** **- scale antincendio per l'adeguamento alla normativa vigente in materia degli edifici pubblici o privati esistenti;** **Per i volumi tecnici come sopra definiti e formanti pertinenze di edifici extraresidenziali, il distacco dai confini può**

	essere inferiore a quello previsto dagli strumenti urbanistici, fatte salve le distanze minime previste dal Codice Civile. **I piani interrati possono essere realizzati a confine di proprietà. Nel caso in cui il confine coincida con aree pubbliche è necessaria l'autorizzazione dell'Ente proprietario dell'aerea.** **Le strutture secondaria quali tettoie e pensiline possono essere realizzate sul confine previo assenso formale da parte del confinante.** Si intende come confine, oltre che la linea di separazione delle diverse proprietà esistenti o la linea che definisce i diversi lotti o comparti dei piani attuativi, anche la linea di delimitazione di aree pubbliche per servizi o attrezzature individuata negli strumenti urbanistici.
*(*omissis*)*	(omissis)
t) Piano sottotetto abitabile o utilizzabile Si intende per piano sottotetto quello compreso tra il solaio piano di copertura dell'ultimo piano e le falde del tetto. Il piano sottotetto è da considerare abitabile ove pur non risultando destinato ad abitazione presenti un'altezza sufficiente per ottenere l'abitabilità, ai sensi del D.M. 5 luglio 1975, pubblicato nella G.U. del 18 luglio 1975, n. 190. IL PIANO SOTTOTETTO È DA CONSIDERARE UTILIZZABILE (E QUINDI DA CONTEGGIARE COME SUPERFICIE UTILE LORDA) PER LA PORZIONE LA CUI ALTEZZA NETTA INTERNA MISURATA DAL PIANO DEL PAVIMENTO ALL'INTRADOSSO DEL SOLAIO, È SUPERIORE AL ML. 1,50.	t) Piano sottotetto abitabile o utilizzabile Si intende per piano sottotetto quello compreso tra il solaio piano di copertura dell'ultimo piano e le falde del tetto. Il piano sottotetto è da considerare abitabile ove pur non risultando destinato ad abitazione presenti un'altezza sufficiente per ottenere l'abitabilità, ai sensi del D.M. 5 luglio 1975, pubblicato nella G.U. del 18 luglio 1975, n. 190. IL PIANO SOTTOTETTO È DA CONSIDERARE UTILIZZABILE (E QUINDI DA CONTEGGIARE COME SUPERFICIE UTILE LORDA) PER LA PORZIONE LA CUI ALTEZZA NETTA INTERNA MISURATA DAL PIANO DEL PAVIMENTO ALL'INTRADOSSO DEL SOLAIO, È SUPERIORE AL ML. ~~1,50~~ **1,80**.
(omissis)	(omissis)
u) Piano interrato e piano seminterrato. Si definisce piano seminterrato il piano sito al piede dell'edificio e parzialmente interrato, quando la superficie delle pareti perimetrali comprese al di sotto della linea di terra è superiore al 50 % della superficie totale delle stesse pareti perimetrali. Si definisce piano interrato il piano sito al piede dell'edificio quando le pareti perimetrali sono completamente comprese entro la linea di terra, salvo le porzioni strettamente necessarie per bocche di lupo,	u) Piano interrato e piano seminterrato. Si definisce piano seminterrato il piano sito al piede dell'edificio e parzialmente interrato, quando la superficie delle pareti perimetrali comprese al di sotto della linea di terra è superiore al 50 % della superficie totale delle stesse pareti perimetrali. Si definisce piano interrato il piano sito al

accessi carrabili e pedonali, purché realizzati in trincea rispetto alla linea di terra. Nel caso di edifici di volumetria particolare, sia per le dimensioni che per la posizione su terreni in forte pendenza e per l'articolazione volumetrica nell'attacco a terra, ai fini dell'individuazione delle parti interrate e seminterrate si dovrà scomporre il piano in porzioni rispettivamente da considerare fuori terra, seminterrate e interrate.	piede dell'edificio quando le pareti perimetrali sono completamente comprese entro la linea di terra, salvo le porzioni strettamente necessarie per bocche di lupo, accessi carrabili e pedonali, purché realizzati in trincea rispetto alla linea di terra. Nel caso di edifici di volumetria particolare, sia per le dimensioni che per la posizione su terreni in forte pendenza e per l'articolazione volumetrica nell'attacco a terra, ai fini dell'individuazione delle parti interrate e seminterrate si dovrà scomporre il piano in porzioni rispettivamente da considerare fuori terra, seminterrate e interrate **(V. FIGURA 8).**  Fig. 8

B. all'art. 80 del REC "Requisiti relativi all'aereazione e al dimensionamento dei locali", al punto 11, la parola "inferiore", scritta per mero errore materiale, è stata sostituita con la parola "superiore";

Versione attuale	**Versione proposta**
Art. 80 Requisiti relativi all'aereazione e al dimensionamento dei locali. (omissis) 11. La superficie dei soppalchi non deve essere inferiore a un terzo di quella del locale soppalcato. (omissis)	Art. 80 Requisiti relativi all'aereazione e al dimensionamento dei locali. (omissis) 11. La superficie dei soppalchi non deve essere ~~inferiore~~ **superiore** a un terzo di quella del locale soppalcato. (omissis)

C. è stato introdotto l'Art. 101bis al fine di regolamentare le seguenti pertinenze: tettoie – pergole o pergolati – gazebo - deposito attrezzi da giardino per fornire

all'utenza uno strumento normativo che disciplina alcuni interventi edilizi minori, quali appunto le pertinenze ed i manufatti per esigenze temporanee, facendo in tal modo chiarezza su quali siano i manufatti che vanno considerati delle "costruzioni" e quali invece non devono essere considerati tali;

"Art. 101 bis
Pertinenze: tettoie – pergole o pergolati – gazebo - deposito attrezzi da giardino

Le pertinenze sono escluse dal concetto di "nuova costruzione", di cui all'art. 3, p.to e.6) del D.P.R. 380/2001 (Testo unico dell'edilizia), quando rispettano le limitazioni e le prescrizioni di seguito specificate per ogni singola tipologia e quando, nel caso di manufatti pertinenziali di edifici esistenti, il relativo volume è comunque inferiore al 20% di quello del fabbricato principale o della porzione di fabbricato di cui il manufatto va a costituire pertinenza.

Non essendo considerati "costruzione", possono pertanto essere realizzati, previa presentazione al Comune di idoneo titolo abilitativo in conformità alla vigente normativa in materia edilizia, in tutte le zone di PRG; nelle "ZONE RESIDENZIALI DI INTERESSE STORICO – ARTISTICO (A) E PIANO QUADRO CENTRO STORICO" e nelle "ZONE RESIDENZIALI DI RISTRUTTURAZIONE NELLE FRAZIONI (AR)" di cui rispettivamente agli artt. 21 e 22 delle N.T.A. del vigente P.R.G., dovrà essere preventivamente approvato apposito Piano di recupero di iniziativa privata.

Nella zona agricola i manufatti stessi possono essere realizzati come pertinenza dell'abitazione principale. Nel caso di piccoli appezzamenti di terreno coltivati ad orto è possibile realizzare depositi per attrezzi, normati nel presente articolo, a condizione che non siano finalizzati allo svolgimento di attività produttiva agricola, regolamentata da apposita normativa. Con i presupposti di cui sopra, con le limitazioni e prescrizioni di seguito precisate ed a condizione che comunque non vi sia trasformazione in via permanente del suolo inedificato, gli interventi pertinenziali non sono assoggettati al rispetto dei parametri imposti per le costruzioni dal Piano Regolatore Generale e dal presente Regolamento.

a)tettoie

Si definisce tettoia una pertinenza isolata, con copertura rigida, priva di qualsiasi chiusura perimetrale, comunque ancorata al suolo. Le tettoie rilevano ai fini della superficie coperta (SC), delle distanze dalle strade (DS), dai confini (DC) e dai fabbricati (DF) e per tanto sono soggette al rilascio del permesso di costruire. La tettoia non costituisce superficie utile lorda (SUL) né volume (V) a condizione che la somma del volume della stessa e delle altre tipologie di pertinenza di seguito descritte nel presente articolo non sia superiore al 20% del volume dell'edificio principale o della porzione di fabbricato di cui il manufatto va a costituire pertinenza. Le tettoie che non rispettano le suddette condizioni contribuiscono al calcolo della superficie utile lorda (S.U.L.) e del volume (V) per la parte eccedente il 20% del volume dell'edificio principale o della porzione di fabbricato di cui il manufatto va a costituire pertinenza. La tettoia deve essere posta a distanza minima dal confine di 1,50 m o inferiore previo assenso formale da parte del/i confinante/i e non può avere altezza massima superiore a 3,50 m.

b)pergole o pergolati

Si definisce pergola o pergolato una pertinenza addossata alla parete del piano terra di un fabbricato o posta sulle relative terrazze, completamente aperta sui restanti lati, composta da un'impalcatura con montanti in legno o metallo, atta a consentire il sostegno di piante rampicanti per creare ornamento, riparo o ombra. In alternativa alle piante rampicanti, è possibile istallare in copertura teli permeabili, fissi o mobili. La pergola o pergolato non può essere chiusa lateralmente in modo fisso o permanente o tale da determinare un vano; deve essere posta a distanza minima dal confine di 1,50 m o inferiore previo assenso formale da parte del/i confinante/i; non può svilupparsi per una superficie complessiva superiore al 30% della S.U.L. dell'edificio principale, né avere altezza massima superiore a 3,50 m.

La pergola può essere realizzata anche nelle "ZONE RESIDENZIALI DI INTERESSE STORICO – ARTISTICO (A) E PIANO QUADRO CENTRO STORICO" e nelle "ZONE RESIDENZIALI DI RISTRUTTURAZIONE NELLE FRAZIONI (AR)" di cui rispettivamente agli artt. 21 e 22 delle N.T.A. del vigente P.R.G., previa approvazione di apposito Piano di recupero di iniziativa privata.

c)gazebo

Si definisce gazebo una pertinenza costituita da un chiosco da giardino con pilastri o colonne in laterizio, pietra, legno, metallo, completamente aperto su tutti i lati ed avente copertura costituita da cannicci o stuoie facilmente amovibili nonché da teli permeabili. Il gazebo non può essere addossato ad altre costruzioni, deve essere posto a distanza minima dal confine di 1,50 m o inferiore previo assenso formale da parte del/i confinante/i ed avere l'altezza massima non superiore a 3.50 m. Il gazebo può essere pavimentato solo con pavimentazioni posate a secco e non può comunque assumere funzione di ricovero stabile per autovetture o deposito. Il gazebo, in quanto elemento di arredo deve essere adeguatamente inserito nel contesto architettonico e paesaggistico, proporzionato alle dimensioni della corte e dell'unità di cui costituisce pertinenza e comunque non deve essere superiore al 30% della S.U.L. dell'edificio principale.

Il gazebo può essere realizzato anche nelle "ZONE RESIDENZIALI DI INTERESSE STORICO – ARTISTICO (A) E PIANO QUADRO CENTRO STORICO" e nelle "ZONE RESIDENZIALI DI RISTRUTTURAZIONE NELLE FRAZIONI (AR)" di cui rispettivamente agli artt. 21 e 22 delle N.T.A. del vigente P.R.G., previa approvazione di apposito Piano di recupero di iniziativa privata.

d)deposito attrezzi da giardino

Si definisce deposito attrezzi da giardino una pertinenza costituita da un manufatto chiuso realizzato esclusivamente in legno verniciato o al naturale, appoggiato o ancorato al terreno senza fondazioni continue, e destinato al solo ricovero delle attrezzature da giardino e simili. Le dimensioni e caratteristiche del deposito attrezzi da giardino sono definite come segue: - altezza massima non superiore a 2,50 m; - superficie utile lorda non superiore a 8,00 mq; - unica apertura costituita da una porta a una o due ante; - eventualmente provvisto di griglia di aerazione o finestra; - distanza minima dai confini pari a 1,50 m o inferiore previo assenso formale da parte del/i confinante/i; - distanza minima dai fabbricati pari a 3,00 m; - distanza minima dalle strade pari a 3,00 m. - assenza di servizi igienici ed impianto di riscaldamento; - copertura a due falde con pendenza max. del 35%, aggetti non superiori a 20

cm comprensivi della eventuale grondaia, da realizzarsi sia in legno verniciato al naturale o in guaina ardesiata di colore rosso bruno o verde o con manto in laterizio. I depositi attrezzi da giardino non sono computati ai fini del calcolo degli indici di edificabilità e di permeabilità e non possono essere destinati alla permanenza di persone o animali anche se limitata nel tempo. Qualora non fossero più utilizzati devono essere rimossi e non possono comunque essere computati in interventi di ristrutturazione o di ricomposizione volumetrica. Tali manufatti devono essere mantenuti in buone condizioni anche al fine di garantire il decoro urbano.

Per ogni unità immobiliare abitativa è ammissibile un solo deposito attrezzi da giardino, con le caratteristiche tipologiche e dimensionali sopra descritte, possibilmente sul retro del fabbricato principale, e a condizione che la somma del volume dello stesso e delle altre tipologie di pertinenza descritte nel presente articolo non sia superiore al 20% del volume dell'edificio principale o della porzione di fabbricato di cui il manufatto va a costituire pertinenza; la parte eccedente il 20% del volume dell'edificio principale o della porzione di fabbricato di cui il manufatto va a costituire pertinenza, contribuisce al calcolo della superficie utile lorda (S.U.L.) e del volume (V).

Nella zona agricola tali manufatti possono essere realizzati o come pertinenza di abitazioni, a condizione che rispettino le caratteristiche sopra descritte, o come pertinenza di piccoli appezzamenti di terreno coltivati ad orto. In questo ultimo caso non devono essere finalizzati allo svolgimento di attività produttiva agricola, regolamentata da apposita normativa e devono rispettare le caratteristiche tipologiche e dimensionali sopra descritte.

I depositi attrezzi da giardino non possono essere realizzati in zona "A - Centro storico"."

Inoltre stante la necessità e l'urgenza, con altra votazione eseguita per alzata di mano che dà il seguente risultato:

consiglieri presenti	n.	7
consiglieri assenti	n.	6 (Quacquarini, Mancinelli, Trojani, Tapanelli, Caprodossi e Fanelli)
voti favorevoli	n.	7

DELIBERA

-di rendere il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, D.Lgs. 267/2000.

Pareri sulla proposta di deliberazione ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267/2000:

PARERE: in ordine alla REGOLARITA' TECNICA

Data: 31-01-2019 Il Responsabile del servizio
F.to MATTEI BARBARA

Approvato e sottoscritto

Il Segretario generale Il Presidente

F.to Montaruli Angelo F.to PASQUI GIANLUCA

Certificato di pubblicazione

Si attesta che copia della presente deliberazione viene pubblicata, in data odierna, all'Albo Pretorio on line del Comune per 15 giorni consecutivi.
Camerino, 22-02-19

Il funzionario delegato
F.to AQUILI FRANCESCO MARIA

Per copia conforme all'originale
Camerino, 22-02-19

Il funzionario delegato
AQUILI FRANCESCO MARIA

Certificato di esecutività

La presente deliberazione è divenuta esecutiva il 31-01-2019 essendo stata dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 comma 4 D.Lgs. 267/2000.

Il funzionario delegato
F.to AQUILI FRANCESCO MARIA