



PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

(Proposta n. 31 del 18/02/2013)

Oggetto: Modifica art. 14 e art.15 del Regolamento Edilizio Comunale, deroga delle altezze minime per l'utilizzo dei fabbricati ad uso artigianale, deroga altezza massima locali interrati ad uso garage condominiali, siti nel territorio del Comune di Fabriano

Il Dirigente

Visto il documento istruttorio riportato in calce al presente atto, che ne forma parte integrante e sostanziale;

Premesso:

che la Città di Fabriano è dotata di piano regolatore generale, adeguato agli indirizzi del piano paesaggistico regionale, con allegato il Regolamento Edilizio e le Norme Tecniche di Attuazione, approvato con D.G.R. n°5059 del 07/08/1990;

che il regolamento edilizio vigente, stabilisce all'art.15 punto 6 per i laboratori di servizio, un'altezza minima dei locali di ml. 3,00 e per i laboratori di produzione un'altezza minima dei locali di ml. 3,50;

che sono pervenute a questa amministrazione comunale numerose richieste per il mutamento della destinazione d'uso di edifici o parti di edifici esistenti, da adibire a laboratori artigianali per lavorazioni e confezionamento di prodotti alimentari, in tali richieste vengono messi in evidenza problemi di natura tecnica, per i quali la normativa vigente prevede standard specifici di altezza minima dei locali estremamente penalizzanti;

che inoltre il regolamento edilizio vigente, stabilisce all'art.14 l'altezza massima di ml.2,40 prevista per la realizzazione di garages interrati condominiali soggetti alle norme di prevenzione incendi;

che tale disposizione dell'art. 14 risulta essere penalizzante ai fini della realizzazione degli impianti antincendio necessari per rendere agibili e sicuri tali locali, considerato che normalmente gli impianti vari trovano collocazione idonea al livello dei soffitti dei locali medesimi;

Considerato:

che questa amministrazione ha interesse, nell'ambito del programma di riqualificazione e rivitalizzazione del territorio a definire delle deroghe edilizie, nel rispetto comunque dei caratteri igienico sanitari; per rendere attuabili tali esigenze, ha deciso di intervenire sulla normativa in questione.

Vista:

la normativa nazionale (vedi D.Lgs 09/04/2008 n°181 e D.Lgs 3/08/2009 n°106) che, per salvaguardare i caratteri architettonici degli edifici esistenti, per esempio dove non è possibile modificare le aperture esterne nei prospetti o è estremamente difficile modificare le tipologie edilizie, da' la possibilità di derogare sulle altezze minime dei locali da adibire ad attività artigianali, si ritiene di ampliare la possibilità di deroga già prevista dall'art.15 del R.E.C. ultimo comma per i laboratori artigianali ubicati nei centri storici, in tutto il territorio comunale, al fine di incentivare le attività



PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

economiche e produttive di tipo artigianale e per rivitalizzare il più possibile il nostro territorio comunale.

A tal fine si propone la seguente norma derogatoria:

“per i locali ubicati al piano seminterrato o al piano terra di edifici esistenti, ad uso laboratorio artigianale non molesto, per lavorazione e confezionamento alimenti con la presenza massima di n°5 addetti, è ammessa altresì una deroga dei requisiti dell'altezza minima di ml. 3,00 nella misura massima di cm. 50, cioè con altezza minima di ml. 2,50.

Tale deroga e' ammessa a condizione che i locali siano provvisti di idonei mezzi di areazione ed illuminazione artificiale in grado di garantire livelli di salubrità equivalenti all'altezza ordinaria.”

Considerato inoltre che:

relativamente alla modifica parziale dell'art.14 lett. c) del regolamento edilizio comunale si e' verificato che l'altezza massima di ml.2,40, prevista per la realizzazione di garages interrati condominiali soggetti alle norme di prevenzione incendi, risulta essere penalizzante ai fini della realizzazione degli impianti antincendio necessari per rendere agibili e sicuri tali locali, considerato che normalmente gli impianti vari trovano collocazione idonea al livello dei soffitti dei locali medesimi;

A tal fine si propone di aumentare l'altezza massima prescritta di cm.20, cioè l'altezza massima netta dei locali non deve essere superiore a ml.2,60.

Tale superficie interrata destinata a garages condominiale, non va conteggiata ai fini della SP (superficie di piano) complessiva negli interventi di nuova costruzione.

si propone di aggiungere all'art.14 la seguente precisazione:

“sono da non computare autorimesse condominiali singole o collettive completamente interrate assoggettate alle norme di prevenzione incendi con altezza netta non superiore a mt. 2,60. La maggior altezza di cm. 20 è necessaria per il passaggio degli impianti antincendio.”

Ciò premesso,

- dato atto che la presente proposta è stata sottoposta al parere della competente Commissione Assetto del Territorio e Ambiente che ha espresso parere favorevole;
- visto l'art. 42 D.Lgs. n. 267/2000 Testo unico degli enti locali

per le motivazioni esposte

PROPONE

1) La premessa è parte integrante e sostanziale del presente atto

2) Modificare, per le ragioni esposte in premessa, gli artt. 14 e 15 del vigente Regolamento Edilizio Comunale secondo quanto riportato nel seguente prospetto:



PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

ART. 15 VIGENTE

Altezze minime dei locali

I valori minimi da rispettare per le altezze interne sono i seguenti:

- 1) locali di abitazione ed uffici mt. 2,70;
- 2) corridoi, disimpegni, bagni, gabinetti, ripostigli mt. 2,40;
- 3) soppalchi mt. 2,10;
- 4) mansarde H/media mt. 2,50;
- 5) negozi H mt. 3,00 (compresi quelli ubicati ai piani superiori). Per il bagno dei negozi vale l'altezza di mt. 2,40.
- 6) laboratori di servizio H mt. 3,00 " di produzione H mt. 3,50
- 7) industrie mt. 3,50;
- 8) garage – altezza minima mt. 2,10.

L'altezza minima per i negozi e laboratori di servizio, siti nel Centro Storico, dove non sia possibile raggiungere l'H/minima di cui sopra è ridotta ad H/min. di mt. 2,70, e per i bagni ove non sia possibile raggiungere l'altezza prescritta di mt. 2,40 è ridotta a mt. 2,10.

ART. 15 MODIFICATO

Altezze minime dei locali

I valori minimi da rispettare per le altezze interne sono i seguenti:

- 1) locali di abitazione ed uffici mt. 2,70;
- 2) corridoi, disimpegni, bagni, gabinetti, ripostigli mt. 2,40;
- 3) soppalchi mt. 2,10;
- 4) mansarde H/media mt. 2,50;
- 5) negozi H mt. 3,00 (compresi quelli ubicati ai piani superiori). Per il bagno dei negozi vale l'altezza di mt. 2,40.
- 6) laboratori di servizio H mt. 3,00 " di produzione H mt. 3,50
- 7) industrie mt. 3,50;
- 8) garage – altezza minima mt. 2,10.

L'altezza minima per i negozi e laboratori di servizio, siti nel Centro Storico, dove non sia possibile raggiungere l'H/minima di cui sopra è ridotta ad H/min. di mt. 2,70, e per i bagni ove non sia possibile raggiungere l'altezza prescritta di mt. 2,40 è ridotta a mt. 2,10.

Per i locali ubicati al piano seminterrato o al piano terra di edifici esistenti, ad uso laboratorio artigianale non molesto, per lavorazione e confezionamento alimenti con la presenza massima di n°5 addetti, e' ammessa altresì una deroga dei requisiti dell'altezza minima di ml. 3,00 nella misura massima di cm. 50, cioè con altezza minima di ml. 2,50.

La deroga è ammessa a condizione che i locali siano provvisti di idonei mezzi di areazione ed illuminazione artificiale in grado di garantire livelli di salubrità equivalenti all'altezza ordinaria.



PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

ART. 14 VIGENTE

Definizione degli indici e dei parametri

1. Gli indici e i parametri edilizi ed urbanistici sono definiti nel modo seguente:

a) Indice di edificabilità (IF) (indice fondiario)

Indica il massimo valore del rapporto tra la superficie complessiva di piano (SP) e la superficie edificabile (SL), espresse entrambe in metri quadrati.

Il calcolo dell'indice di edificabilità va applicato a tutta la superficie inclusa nel progetto di utilizzazione edilizia, nonché alle eventuali aree adiacenti edificate che, 12 mesi prima della data di adozione del P.R.G., risultassero appartenenti agli stessi proprietari della superficie inclusa nel progetto e deve comprendere anche gli edifici esistenti, gli edifici in corso di costruzione e gli edifici già autorizzati, ad eccezione dei casi in cui le norme prevedono espressamente l'esclusione di tali edifici.

Nel caso in cui la superficie inclusa nel progetto di utilizzazione edilizia comprenda aree provenienti dal frazionamenti, posteriori a 12 mesi prima della data di adozione del P.R.G., di proprietà già edificate, ogni approvazione ed autorizzazione del progetto è subordinata alla dimostrazione che sulle proprietà già edificate l'indice di edificabilità stabilito dalle norme del P.G.R. è rispettato anche escludendo le aree venute a formare il lotto che si intende edificare.

b) Indice di copertura (IK)

E' il rapporto fra la superficie coperta (SC) e la superficie edificabile (SL).

c) Superficie complessiva di piano (SP)

E' la somma delle superficie coperte di ciascun piano dell'edificio, comprese entro il perimetro esterno delle murature, includendo bow-window, scale e ballatoi di accesso, vani ascensore, cavedi per impianti tecnici, nonché il sottotetto qualora abitabile o per la parte utilizzabile, nonché i piani seminterrati, per una quota del 50% della loro superficie, qualora le pareti perimetrali siano interrate per una superficie maggiore del 50%, ovvero per intero qualora le pareti siano interrate per una superficie minore del 50%.

Si intende per piano sottotetto quello compreso tra il solaio piano di copertura dell'ultimo piano abitabile e le falde in pendenza del tetto.

Si intende abitabile il sottotetto rispondente ai requisiti di cui al successivo art.83. Si intende utilizzabile quella parte di sottotetto con altezza superiore a m.1,80.

Contribuiscono al calcolo della superficie di piano ogni piano o parte di esso, seminterrato o interrato, che possa essere adibito ad abitazione, negozio, ufficio, o comunque in cui sia consentita la permanenza notturna o diurna delle persone.

Sono di conseguenza da non computare garage, locali tecnici, cantine e locali condominiali purché con altezza

ART. 14 MODIFICATO

Definizione degli indici e dei parametri

1. Gli indici e i parametri edilizi ed urbanistici sono definiti nel modo seguente:

a) Indice di edificabilità (IF) (indice fondiario)

Indica il massimo valore del rapporto tra la superficie complessiva di piano (SP) e la superficie edificabile (SL), espresse entrambe in metri quadrati.

Il calcolo dell'indice di edificabilità va applicato a tutta la superficie inclusa nel progetto di utilizzazione edilizia, nonché alle eventuali aree adiacenti edificate che, 12 mesi prima della data di adozione del P.R.G., risultassero appartenenti agli stessi proprietari della superficie inclusa nel progetto e deve comprendere anche gli edifici esistenti, gli edifici in corso di costruzione e gli edifici già autorizzati, ad eccezione dei casi in cui le norme prevedono espressamente l'esclusione di tali edifici.

Nel caso in cui la superficie inclusa nel progetto di utilizzazione edilizia comprenda aree provenienti dal frazionamenti, posteriori a 12 mesi prima della data di adozione del P.R.G., di proprietà già edificate, ogni approvazione ed autorizzazione del progetto è subordinata alla dimostrazione che sulle proprietà già edificate l'indice di edificabilità stabilito dalle norme del P.G.R. è rispettato anche escludendo le aree venute a formare il lotto che si intende edificare.

b) Indice di copertura (IK)

E' il rapporto fra la superficie coperta (SC) e la superficie edificabile (SL).

c) Superficie complessiva di piano (SP)

E' la somma delle superficie coperte di ciascun piano dell'edificio, comprese entro il perimetro esterno delle murature, includendo bow-window, scale e ballatoi di accesso, vani ascensore, cavedi per impianti tecnici, nonché il sottotetto qualora abitabile o per la parte utilizzabile, nonché i piani seminterrati, per una quota del 50% della loro superficie, qualora le pareti perimetrali siano interrate per una superficie maggiore del 50%, ovvero per intero qualora le pareti siano interrate per una superficie minore del 50%.

Si intende per piano sottotetto quello compreso tra il solaio piano di copertura dell'ultimo piano abitabile e le falde in pendenza del tetto.

Si intende abitabile il sottotetto rispondente ai requisiti di cui al successivo art.83. Si intende utilizzabile quella parte di sottotetto con altezza superiore a m.1,80.

Contribuiscono al calcolo della superficie di piano ogni piano o parte di esso, seminterrato o interrato, che possa essere adibito ad abitazione, negozio, ufficio, o comunque in cui sia consentita la permanenza notturna o diurna delle persone.

Sono di conseguenza da non computare garage, locali tecnici, cantine e locali condominiali purché con altezza



PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

netta non superiore a mt.2,40, nonché interrati.

Il piano si intende interrato 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.

Non contribuiscono altresì al calcolo della superficie di piano, i porticati, terrazze, le logge aperte, i volumi tecnici emergenti dalla copertura piana o dalle falde del tetto destinati, ad extracorsa degli ascensori, a scale di accesso alla copertura, a locali strettamente necessari per gli impianti, a serbatoi, a vasi di espansione, a canne fumarie, scale di sicurezza antincendio esterne ed aperte, nonché qualsiasi rampa esterna non coperta.

d) Superficie coperta (SC)

E' la superficie costituita dalla proiezione sul terreno del perimetro esterno degli edifici, ivi compresi eventuali portici o loggiati al piano terreno, i seminterrati e le costruzioni accessorie.

Sono da considerare esclusi i locali interrati.

e) Superficie edificabile (SL)

È la superficie dell'area di pertinenza dell'edificio costruendo o esistente, catastalmente unita ed asservita ad esso che si estende senza interruzioni con la medesima destinazione urbanistica.

Con superficie minima di lotto (SL min.) e superficie massima di lotto (SL max.) si intendono la superficie edificabile rispettivamente minima e massima su cui può essere consentita la edificazione.

f) Lotto di pertinenza

Ogni costruzione vincola il lotto minimo, necessario a soddisfare i parametri urbanistici della zona di P.R.G. per la costruzione, che ne segue la proprietà.

Nel rispetto delle presenti norme e delle Norme del PRG il lotto di pertinenza può essere ristrutturato.

In tutti quei casi in cui il progetto di utilizzazione edilizia comprenda le superfici di lotto (SL) provenienti da aree già utilizzate a scopo edificatorio ogni approvazione dei nuovi progetti è subordinata alla dimostrazione che anche nelle aree residue già edificate siano rispettati tutti gli indici stabiliti nella presente normativa.

In tali casi, i nuovi progetti di utilizzazione edilizia dovranno esplicitamente indicare gli estremi delle precedenti utilizzazioni delle SL a scopo edificatorio, numero e data delle licenze e concessioni edilizie ed i calcoli indicativi del rispetto degli indici di P.R.G. sia per le nuove che per le residue SL.

g) Altezze delle pareti esterne (H)

L'altezza di ciascuna parete esterna di un edificio non

netta non superiore a mt.2,40, nonché interrati.

Sono da non computare autorimesse condominiali singole o collettive completamente interrate assoggettate alle norme di prevenzione incendi con altezza netta non superiore a mt.2,60.

La maggior altezza di cm.20 è necessaria per il passaggio degli impianti antincendio.

Il piano si intende interrato 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.

Non contribuiscono altresì al calcolo della superficie di piano, i porticati, terrazze, le logge aperte, i volumi tecnici emergenti dalla copertura piana o dalle falde del tetto destinati, ad extracorsa degli ascensori, a scale di accesso alla copertura, a locali strettamente necessari per gli impianti, a serbatoi, a vasi di espansione, a canne fumarie, scale di sicurezza antincendio esterne ed aperte, nonché qualsiasi rampa esterna non coperta.

d) Superficie coperta (SC)

E' la superficie costituita dalla proiezione sul terreno del perimetro esterno degli edifici, ivi compresi eventuali portici o loggiati al piano terreno, i seminterrati e le costruzioni accessorie.

Sono da considerare esclusi i locali interrati.

e) Superficie edificabile (SL)

È la superficie dell'area di pertinenza dell'edificio costruendo o esistente, catastalmente unita ed asservita ad esso che si estende senza interruzioni con la medesima destinazione urbanistica.

Con superficie minima di lotto (SL min.) e superficie massima di lotto (SL max.) si intendono la superficie edificabile rispettivamente minima e massima su cui può essere consentita la edificazione.

f) Lotto di pertinenza

Ogni costruzione vincola il lotto minimo, necessario a soddisfare i parametri urbanistici della zona di P.R.G. per la costruzione, che ne segue la proprietà.

Nel rispetto delle presenti norme e delle Norme del PRG il lotto di pertinenza può essere ristrutturato.

In tutti quei casi in cui il progetto di utilizzazione edilizia comprenda le superfici di lotto (SL) provenienti da aree già utilizzate a scopo edificatorio ogni approvazione dei nuovi progetti è subordinata alla dimostrazione che anche nelle aree residue già edificate siano rispettati tutti gli indici stabiliti nella presente normativa.

In tali casi, i nuovi progetti di utilizzazione edilizia dovranno esplicitamente indicare gli estremi delle precedenti utilizzazioni delle SL a scopo edificatorio, numero e data delle licenze e concessioni edilizie ed i calcoli indicativi del rispetto degli indici di P.R.G. sia per le nuove che per le residue SL.

g) Altezze delle pareti esterne (H)

L'altezza di ciascuna parete esterna di un edificio non



Città di Fabriano

CONSIGLIO COMUNALE

Proposta n.
[n.atto]

del
[data atto]

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

può superare i limiti fissati per le singole zone o da particolari norme vigenti, ad eccezione dei soli volumi tecnici, purché siano contenuti nei limiti strettamente indispensabili e costituiscano una soluzione architettonicamente compiuta.

Si intende per parete esterna ogni parete verticale che delimita le parti di edificio che vanno computate nella SP.

L'altezza di una parete esterna H_a è la distanza verticale misurata dalla linea di terra (definita dal piano stradale o dalla sistemazione esterna dell'edificio) alla linea di copertura definita:

- per gli edifici coperti a terrazzo, dal piano di calpestio del medesimo terrazzo;
- per gli edifici coperti a tetto, dalla linea determinata dall'incontro dell'intradosso del solaio di copertura con la superficie delle pareti esterne; se la falda del tetto ha pendenza superiore al 35%, a tale altezza vanno aggiunti i 2/3 della distanza verticale intercorrente tra il punto precedente definito e la quota più elevata del colmo (H_b).

L'altezza massima (H_a+H_b) non potrà superare quella stabilita dalle norme.

Nel caso di arretramenti, l'altezza di una parete è misurata dalla linea ideale di terra che si ottiene collegando i due punti nei quali il piano della parete incontra il perimetro dell'edificio in corrispondenza del piano stradale o di sistemazione esterna.

h) Altezza rispetto al confine (HC)

E' la differenza di quota in valore assoluto fra un punto del confine e un punto della linea di intersezione di una parete con la sistemazione del terreno.

Quando al confine esiste un salto di quota l'altezza va riferita alla quota più bassa. Nel caso, ad esempio, di un muro di sostegno del terreno posto al confine, l'altezza rispetto al confine va misurata al piede del muro: ciò anche nel caso che il confine passi all'interno del muro.

i) Altezza rispetto agli edifici (He)

È la differenza in valore assoluto tra la quota della linea di terra di pareti che si fronteggiano di due edifici prospicienti.

l) Distanza dagli edifici (DE)

Indica la distanza minima fuori terra tra ogni punto di due edifici prospicienti, compresi i porticati, i loggiati ed i volumi tecnici in genere.

Non vanno computati i balconi, le pensiline a sbalzo e la sporgenza dei tetti, purché di altezza di almeno mt.2,40 dal piede della parete.

m) Distanza dal ciglio stradale (DS)

Indica la minima distanza, in proiezione orizzontale, fra il punto più sporgente dell'edificio, compreso seminterrati e gli interrati, ed il ciglio delle strade veicolari siano esse pubbliche o private di uso pubblico.

Per la misurazione della distanza dal ciglio stradale non vanno considerati i balconi, le pensiline a sbalzo e le

può superare i limiti fissati per le singole zone o da particolari norme vigenti, ad eccezione dei soli volumi tecnici, purché siano contenuti nei limiti strettamente indispensabili e costituiscano una soluzione architettonicamente compiuta.

Si intende per parete esterna ogni parete verticale che delimita le parti di edificio che vanno computate nella SP.

L'altezza di una parete esterna H_a è la distanza verticale misurata dalla linea di terra (definita dal piano stradale o dalla sistemazione esterna dell'edificio) alla linea di copertura definita:

- per gli edifici coperti a terrazzo, dal piano di calpestio del medesimo terrazzo;
- per gli edifici coperti a tetto, dalla linea determinata dall'incontro dell'intradosso del solaio di copertura con la superficie delle pareti esterne; se la falda del tetto ha pendenza superiore al 35%, a tale altezza vanno aggiunti i 2/3 della distanza verticale intercorrente tra il punto precedente definito e la quota più elevata del colmo (H_b).

L'altezza massima (H_a+H_b) non potrà superare quella stabilita dalle norme.

Nel caso di arretramenti, l'altezza di una parete è misurata dalla linea ideale di terra che si ottiene collegando i due punti nei quali il piano della parete incontra il perimetro dell'edificio in corrispondenza del piano stradale o di sistemazione esterna.

h) Altezza rispetto al confine (HC)

E' la differenza di quota in valore assoluto fra un punto del confine e un punto della linea di intersezione di una parete con la sistemazione del terreno.

Quando al confine esiste un salto di quota l'altezza va riferita alla quota più bassa. Nel caso, ad esempio, di un muro di sostegno del terreno posto al confine, l'altezza rispetto al confine va misurata al piede del muro: ciò anche nel caso che il confine passi all'interno del muro.

i) Altezza rispetto agli edifici (He)

È la differenza in valore assoluto tra la quota della linea di terra di pareti che si fronteggiano di due edifici prospicienti.

l) Distanza dagli edifici (DE)

Indica la distanza minima fuori terra tra ogni punto di due edifici prospicienti, compresi i porticati, i loggiati ed i volumi tecnici in genere.

Non vanno computati i balconi, le pensiline a sbalzo e la sporgenza dei tetti, purché di altezza di almeno mt.2,40 dal piede della parete.

m) Distanza dal ciglio stradale (DS)

Indica la minima distanza, in proiezione orizzontale, fra il punto più sporgente dell'edificio, compreso seminterrati e gli interrati, ed il ciglio delle strade veicolari siano esse pubbliche o private di uso pubblico.

Per la misurazione della distanza dal ciglio stradale non vanno considerati i balconi, le pensiline a sbalzo e le



Città di Fabriano

CONSIGLIO COMUNALE

Proposta n.
[n.atto]

del
[data atto]

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

sporgenze dei tetti, purché di altezza di almeno mt. 2,40 sopra il piano stradale.

Potranno essere consentite distanze inferiori solo nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di Piani Particolareggiati o di Piani Attuativi (P.E.E.P., P.I.P., Lottizzazioni Convenzionate) con previsioni planivolumetriche.

n) Distanza del confine (DC)

Indica la minima distanza in proiezione orizzontale, consentita fra ogni punto dell'edificio compresi seminterrati ed il confine di proprietà, esclusi i tratti a confine con strade veicolari pubbliche o private di uso pubblico.

Per la misura di tale distanza non vanno considerati i balconi, le pensiline a sbalzo e la sporgenza dei tetti, purché di altezza di almeno mt. 2,40 dal piede della parete.

Tale distanza è stabilita in rapporto alla somma dell'altezza rispetto al confine (HC) considerata in valore assoluto, nel qual caso la distanza viene designata con la sigla DC min.

Le parti interrate delle costruzioni debbono rispettare la distanza minima (DC) di mt.1,50 dal confine, salvo deroghe di legge.

Nel caso di più edifici all'interno dello stesso lotto, la loro distanza minima è indicata con la sigla DE ed è definita in rapporto alla somma dell'altezza dell'edificio (H) e del dislivello eventuale fra i piedi delle pareti da cui si misura la distanza (HE).

o) Costruzioni di accessori

Dove consentiti saranno ad un solo piano ed adibiti al servizio dell'edificio principale.

La superficie degli accessori sarà conteggiata ai fini della superficie complessiva di piano (SP) realizzabile e non dovrà superare la percentuale stabilita in rapporto alla predetta superficie (SP).

p) Spazi interni agli edifici

Si intendono per spazi interni le aree scoperte circondate da edifici per una lunghezza superiore ai 3/4 del perimetro.

Tali spazi sono così suddivisi:

- **patio** - si intende per patio lo spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani con normali minime non inferiori a mt.6,00 e pareti circostanti di altezza non superiori a mt.4,00. Un singolo patio non può, in ogni caso, appartenere a più di due unità immobiliari.
- **cortile** - si intende per cortile lo spazio interno limitato anche da tre sole pareti qualora ciascuna delle pareti antistanti sia di lunghezza superiore a mt.3,00. Essi devono essere dimensionati in modo che la superficie libera davanti ad ogni finestra misurata sulla normale di essa non sia inferiore alla massima altezza delle pareti d'ambito con un minimo di mt.8,00;
- **chiostrina** - si intende per chiostrina lo spazio interno

sporgenze dei tetti, purché di altezza di almeno mt. 2,40 sopra il piano stradale.

Potranno essere consentite distanze inferiori solo nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di Piani Particolareggiati o di Piani Attuativi (P.E.E.P., P.I.P., Lottizzazioni Convenzionate) con previsioni planivolumetriche.

n) Distanza del confine (DC)

Indica la minima distanza in proiezione orizzontale, consentita fra ogni punto dell'edificio compresi seminterrati ed il confine di proprietà, esclusi i tratti a confine con strade veicolari pubbliche o private di uso pubblico.

Per la misura di tale distanza non vanno considerati i balconi, le pensiline a sbalzo e la sporgenza dei tetti, purché di altezza di almeno mt. 2,40 dal piede della parete.

Tale distanza è stabilita in rapporto alla somma dell'altezza rispetto al confine (HC) considerata in valore assoluto, nel qual caso la distanza viene designata con la sigla DC min.

Le parti interrate delle costruzioni debbono rispettare la distanza minima (DC) di mt.1,50 dal confine, salvo deroghe di legge.

Nel caso di più edifici all'interno dello stesso lotto, la loro distanza minima è indicata con la sigla DE ed è definita in rapporto alla somma dell'altezza dell'edificio (H) e del dislivello eventuale fra i piedi delle pareti da cui si misura la distanza (HE).

o) Costruzioni di accessori

Dove consentiti saranno ad un solo piano ed adibiti al servizio dell'edificio principale.

La superficie degli accessori sarà conteggiata ai fini della superficie complessiva di piano (SP) realizzabile e non dovrà superare la percentuale stabilita in rapporto alla predetta superficie (SP).

p) Spazi interni agli edifici

Si intendono per spazi interni le aree scoperte circondate da edifici per una lunghezza superiore ai 3/4 del perimetro.

Tali spazi sono così suddivisi:

- **patio** - si intende per patio lo spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani con normali minime non inferiori a mt.6,00 e pareti circostanti di altezza non superiori a mt.4,00. Un singolo patio non può, in ogni caso, appartenere a più di due unità immobiliari.
- **cortile** - si intende per cortile lo spazio interno limitato anche da tre sole pareti qualora ciascuna delle pareti antistanti sia di lunghezza superiore a mt.3,00. Essi devono essere dimensionati in modo che la superficie libera davanti ad ogni finestra misurata sulla normale di essa non sia inferiore alla massima altezza delle pareti d'ambito con un minimo di mt.8,00;
- **chiostrina** - si intende per chiostrina lo spazio interno



Città di Fabriano

CONSIGLIO COMUNALE

Proposta n.
[n.atto]

del
[data atto]

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

aperto in alto per l'intera superficie con lati inferiori a mt.3,00.

Agli effetti di quanto sopra, la misura della luce libera deve essere al netto delle proiezioni orizzontali dei ballatoi, balconi e di qualsiasi altra sporgenza posta all'interno del cortile stesso. Esse possono essere ammesse esclusivamente se necessarie alla diretta illuminazione e ventilazione di servizi igienici, scale, corridoi di disimpegno, ambienti di servizio e ripostigli.

q) Indice di verde privato (IV)

Indica la superficie minima destinata a verde privato, di pertinenza dell'edificio, da reperire all'interno dei singoli lotti e rappresenta il rapporto minimo tra la superficie destinata a verde e la superficie del lotto.

r) Isolato

Si intende per isolato la porzione di area caratterizzata da una specifica destinazione d'uso e con lo stesso indice di fabbricabilità (IF), in tutto o in parte edificata, delimitata da strade pubbliche o private di uso pubblico, esistenti o in progetto, e/o di altre aree con diversa destinazione d'uso.

aperto in alto per l'intera superficie con lati inferiori a mt.3,00.

Agli effetti di quanto sopra, la misura della luce libera deve essere al netto delle proiezioni orizzontali dei ballatoi, balconi e di qualsiasi altra sporgenza posta all'interno del cortile stesso. Esse possono essere ammesse esclusivamente se necessarie alla diretta illuminazione e ventilazione di servizi igienici, scale, corridoi di disimpegno, ambienti di servizio e ripostigli.

q) Indice di verde privato (IV)

Indica la superficie minima destinata a verde privato, di pertinenza dell'edificio, da reperire all'interno dei singoli lotti e rappresenta il rapporto minimo tra la superficie destinata a verde e la superficie del lotto.

r) Isolato

Si intende per isolato la porzione di area caratterizzata da una specifica destinazione d'uso e con lo stesso indice di fabbricabilità (IF), in tutto o in parte edificata, delimitata da strade pubbliche o private di uso pubblico, esistenti o in progetto, e/o di altre aree con diversa destinazione d'uso.

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

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
(Geom ALBERTO DE SANTIS)

IL DIRIGENTE DEL SETTORE
(EVANGELISTI Arch. ROBERTO)



PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

(Proposta n. 31 del 18/02/2013)

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

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA:

Il sottoscritto esprime parere **FAVOREVOLE** in ordine alla regolarità tecnica;

IL DIRIGENTE DEL SETTORE
(**EVANGELISTI Arch. ROBERTO**)

PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITA' CONTABILE:

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

IL DIRIGENTE DEL SETTORE
SERVIZI FINANZIARI

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



Città di Fabriano

CONSIGLIO COMUNALE

Proposta n.
[n.atto]

del
[data atto]

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

IL CONSIGLIO COMUNALE

ESAMINATA la sopra riportata proposta di deliberazione formulata da [descrizione.....] e qui allegata ad oggetto Modifica art. 14 e art.15 del Regolamento Edilizio Comunale, deroga delle altezze minime per l'utilizzo dei fabbricati ad uso artigianale, deroga altezza massima locali interrati ad uso garage condominiali, siti nel territorio del Comune di Fabriano

;

Visto l'art. 42 del T.U.E.L. n.267 del 18/08/2000;

ACQUISITI i pareri favorevoli di cui all'art. 49 comma 1 della suddetta legge in ordine alla regolarità tecnica e contabile, che si allegano alla presente a formarne parte integrante e sostanziale;

Visto il parere della competente Commissione Consiliare espresso in data [.....];

Preso Atto degli interventi dei Consiglieri come da trascrizione integrale da nastro magnetico custodita agli atti perche' ne formi parte integrante, documentale e probatoria;

Con voti favorevoli n.[..] espressi mediante sistema elettronico;

DELIBERA

1) di prendere atto della proposta di deliberazione di cui all'oggetto in premessa richiamato, approvandola integralmente

IL CONSIGLIO COMUNALE

In considerazione dell'urgenza che riveste l'adempimento;

Con voti favorevoli n.[..] espressi mediante sistema elettronico;

DELIBERA

di rendere il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del T.U.E.L. n.267 del 18/08/2000



PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

Oggetto: MODIFICA ARTT. N°14-15 DEL REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE, DEROGA DELLE ALTEZZE MINIME PER L'UTILIZZO DEI FABBRICATI AD USO ARTIGIANALE, DEROGA ALTEZZA MASSIMA LOCALI INTERRATI AD USO GARAGE CONDOMINIALI SITI NEL TERRITORIO DEL COMUNE DI FABRIANO.

DOCUMENTO ISTRUTTORIO

n. 18 del 06/02/2013

Normativa tecnica di riferimento:
REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

Motivazione:

LA CITTA' DI FABRIANO E' DOTATA DI PIANO REGOLATORE GENERALE, ADEGUATO AGLI INDIRIZZI DEL PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE, CON ALLEGATO REGOLAMENTO EDILIZIO E LE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE, APPROVATO CON D.G.R. N°5059 DEL 07/08/1990.

IL REGOLAMENTO EDILIZIO VIGENTE, STABILISCE ALL'ART.15 PUNTO 6 PER I LABORATORI DI SERVIZIO, UN ALTEZZA MINIMA DEI LOCALI DI ML.3,00 E PER I LABORATORI DI PRODUZIONE UN ALTEZZA MINIMA DEI LOCALI DI ML.3,50.

SONO PERVENUTE A QUESTA AMMINISTRAZIONE COMUNALE NUMEROSE RICHIESTE PER IL MUTAMENTO DELLA DESTINAZIONE D'USO DI EDIFICI O PARTI DI EDIFICI ESISTENTI, DA ADIBIRE A LABORATORI ARTIGIANALI PER LAVORAZIONI E CONFEZIONAMENTO DI PRODOTTI ALIMENTARI, IN TALI RICHIESTE VENGONO MESSI IN EVIDENZA PROBLEMI DI NATURA TECNICA, PER I QUALI LA NORMATIVA VIGENTE PREVEDE STANDARD SPECIFICI DI ALTEZZA MINIMA DEI LOCALI ESTREMAMENTE PENALIZZANTI.

CONSIDERATO CHE QUESTA AMMINISTRAZIONE HA INTERESSE, NELL'AMBITO DEL PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE E RIVITALIZZAZIONE DEL TERRITORIO A DEFINIRE DELLE DEROGHE EDILIZIE, NEL RISPETTO COMUNQUE DEI CARATTERI IGIENICO SANITARI, PER RENDERE ATTUABILI TALI ESIGENZE, HA DECISO DI INTERVENIRE SULLA NORMATIVA IN QUESTIONE.

VISTA LA NORMATIVA NAZIONALE (VEDI DECRETO D.L.vo 09/04/2008 N°181 E D.L.vo 3/08/2009 N°106) CHE PER SALVAGUARDARE I CARATTERI ARCHITETTONICI DEGLI EDIFICI ESISTENTI, PER ESEMPIO DOVE NON E' POSSIBILE MODIFICARE LE APERTURE ESTERNE NEI PROSPETTI O E' ESTREMAMENTE DIFFICILE MODIFICARE LE TIPOLOGIE EDILIZIE, DA LA POSSIBILITA' DI DEROGARE SULLE ALTEZZE MINIME DEI LOCALI DA ADIBIRE AD ATTIVITA' ARTIGIANALI, SI RITIENE DI AMPLIARE LA POSSIBILITA' DI DEROGA GIA' PREVISTA DALL'ART.15 DEL R.E.C. ULTIMO COMMA PER I LABORATORI ARTIGIANALI UBICATI NEI CENTRI STORICI, IN TUTTO IL TERRITORIO COMUNALE, AL FINE DI INCENTIVARE LE ATTIVITA' ECONOMICHE E PRODUTTIVE DI TIPO ARTIGIANALE, PER RIVITALIZZARE IL PIU' POSSIBILE IL NOSTRO TERRITORIO COMUNALE.

PERTANTO SI PROPONE LA SEGUENTE NORMA DEROGATORIA:

“PER I LOCALI UBICATI AL PIANO SEMINTERRATO O AL PIANO TERRA DI EDIFICI ESISTENTI, AD USO LABORATORIO ARTIGIANALE NON MOLESTI, PER LAVORAZIONE E



PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

CONFEZIONAMENTO ALIMENTI CON LA PRESENZA MASSIMA DI N°5 ADDETTI, E' AMMESSA ALTRESI UNA DEROGA DEI REQUISITI MINIMI DELL'ALTEZZA MINIMA DI ML.3,00 NELLA MISURA MASSIMA DI CM.50, CIOE' CON ALTEZZA MINIMA DI ML.2,50.

LA DEROGA E' AMMESSA A CONDIZIONE CHE I LOCALI SIANO PROVVISI DI IDONEI MEZZI DI AREAZIONE ED ILLUMINAZIONE ARTIFICIALE IN GRADO DI GARANTIRE LIVELLI DI SALUBRITA' EQUIVALENTI ALL'ALTEZZA ORDINARIA."

RELATIVAMENTE ALLA MODIFICA PARZIALE DELL'ART.14 LETT. C DEL REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE SI E' VERIFICATO CHE L'ALTEZZA MASSIMA DI ML.2,40 PREVISTA PER LA REALIZZAZIONE DI GARAGES INTERRATI CONDOMINIALI SOGGETTI ALLE NORME DI PREVENZIONE INCENDI, RISULTA ESSERE PENALIZZANTE AI FINI DELLA REALIZZAZIONE DEGLI IMPIANTI ANTINCENDIO NECESSARI PER RENDERE AGIBILI E SICURI TALI LOCALI, CONSIDERATO CHE NORMALMENTE GLI IMPIANTI VARI TROVANO COLLOCAZIONE IDONEA AL LIVELLO DEI SOFFITTI DEI LOCALI MEDESIMI, QUINDI SI PROPONE DI AUMENTARE L'ALTEZZA MASSIMA PRESCRITTA DI CM.20, CIOE' L'ALTEZZA MASSIMA NETTA DEI LOCALI NON DEVE ESSERE SUPERIORE A ML.2,60.

TALE SUPERFICIE INTERRATA DESTINATA A GARAGES CONDOMINIALE, NON VA CONTEGGIATA AI FINI DELLA SP (SUPERFICIE DI PIANO) COMPLESSIVA NEGLI INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE.

SI PROPONE DI AGGIUNGERE ALL'ART.14 LA SEGUENTE PRECISAZIONE:

"SONO DA NON COMPUTARE AUTORIMESSE CONDOMINIALI SINGOLE O COLLETTIVE COMPLETAMENTE INTERRATE ASSOGGETTATE ALLE NORME DI PREVENZIONE INCENDI CON ALTEZZA NETTA NON SUPERIORE A MT.2,60.

LA MAGGIOR ALTEZZA DI CM.20 È NECESSARIA PER IL PASSAGGIO DEGLI IMPIANTI ANTINCENDIO."

Descrizione del progetto: *(compreso quadro economico e elenco elaborati nel caso di lavori o servizi)*

Allegati art.14 e 15 del R.E.C. attuali e con modifiche.

Pareri acquisiti nel corso dell'istruttoria

NESSUNO

Pareri specifici da acquisire

NESSUNO

Valutazioni, conclusioni:

Per tutto quanto sopra esposto si propone di dar seguito a quanto in oggetto per gli adempimenti successivi;

Trasmissione a terzi:

NESSUNO

Il responsabile del procedimento
GEOM. ALBERTO DE SANTIS



PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

ART. 15 VIGENTE

Altezze minime dei locali

I valori minimi da rispettare per le altezze interne sono i seguenti:

- 9) locali di abitazione ed uffici mt. 2,70;
- 10) corridoi, disimpegni, bagni, gabinetti, ripostigli mt. 2,40;
- 11) soppalchi mt. 2,10;
- 12) mansarde H/media mt. 2,50;
- 13) negozi H mt. 3,00 (compresi quelli ubicati ai piani superiori). Per il bagno dei negozi vale l'altezza di mt. 2,40.
- 14) laboratori di servizio H mt. 3,00 " di produzione H mt. 3,50
- 15) industrie mt. 3,50;
- 16) garage – altezza minima mt. 2,10.

L'altezza minima per i negozi e laboratori di servizio, siti nel Centro Storico, dove non sia possibile raggiungere l'H/minima di cui sopra è ridotta ad H/min. di mt. 2,70, e per i bagni ove non sia possibile raggiungere l'altezza prescritta di mt. 2,40 è ridotta a mt. 2,10.

ART. 15 MODIFICATO

Altezze minime dei locali

I valori minimi da rispettare per le altezze interne sono i seguenti:

- 9) locali di abitazione ed uffici mt. 2,70;
- 10) corridoi, disimpegni, bagni, gabinetti, ripostigli mt. 2,40;
- 11) soppalchi mt. 2,10;
- 12) mansarde H/media mt. 2,50;
- 13) negozi H mt. 3,00 (compresi quelli ubicati ai piani superiori). Per il bagno dei negozi vale l'altezza di mt. 2,40.
- 14) laboratori di servizio H mt. 3,00 " di produzione H mt. 3,50
- 15) industrie mt. 3,50;
- 16) garage – altezza minima mt. 2,10.

L'altezza minima per i negozi e laboratori di servizio, siti nel Centro Storico, dove non sia possibile raggiungere l'H/minima di cui sopra è ridotta ad H/min. di mt. 2,70, e per i bagni ove non sia possibile raggiungere l'altezza prescritta di mt. 2,40 è ridotta a mt. 2,10.

Per i locali ubicati al piano seminterrato o al piano terra di edifici esistenti, ad uso laboratorio artigianale non molesto, per lavorazione e confezionamento alimenti con la presenza massima di n°5 addetti, e' ammessa altresì una deroga dei requisiti dell'altezza minima di ml. 3,00 nella misura massima di cm. 50, cioè con altezza minima di ml. 2,50.

La deroga è ammessa a condizione che i locali siano provvisti di idonei mezzi di areazione ed illuminazione artificiale in grado di garantire livelli di salubrità equivalenti all'altezza ordinaria.



PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

ART. 14 VIGENTE

Definizione degli indici e dei parametri

1. Gli indici e i parametri edilizi ed urbanistici sono definiti nel modo seguente:

a) Indice di edificabilità (IF) (indice fondiario)

Indica il massimo valore del rapporto tra la superficie complessiva di piano (SP) e la superficie edificabile (SL), espresse entrambe in metri quadrati.

Il calcolo dell'indice di edificabilità va applicato a tutta la superficie inclusa nel progetto di utilizzazione edilizia, nonché alle eventuali aree adiacenti edificate che, 12 mesi prima della data di adozione del P.R.G., risultassero appartenenti agli stessi proprietari della superficie inclusa nel progetto e deve comprendere anche gli edifici esistenti, gli edifici in corso di costruzione e gli edifici già autorizzati, ad eccezione dei casi in cui le norme prevedono espressamente l'esclusione di tali edifici.

Nel caso in cui la superficie inclusa nel progetto di utilizzazione edilizia comprenda aree provenienti dal frazionamenti, posteriori a 12 mesi prima della data di adozione del P.R.G., di proprietà già edificate, ogni approvazione ed autorizzazione del progetto è subordinata alla dimostrazione che sulle proprietà già edificate l'indice di edificabilità stabilito dalle norme del P.G.R. è rispettato anche escludendo le aree venute a formare il lotto che si intende edificare.

b) Indice di copertura (IK)

E' il rapporto fra la superficie coperta (SC) e la superficie edificabile (SL).

c) Superficie complessiva di piano (SP)

E' la somma delle superficie coperte di ciascun piano dell'edificio, comprese entro il perimetro esterno delle murature, includendo bow-window, scale e ballatoi di accesso, vani ascensore, cavedi per impianti tecnici, nonché il sottotetto qualora abitabile o per la parte utilizzabile, nonché i piani seminterrati, per una quota del 50% della loro superficie, qualora le pareti perimetrali siano interrate per una superficie maggiore del 50%, ovvero per intero qualora le pareti siano interrate per una superficie minore del 50%.

Si intende per piano sottotetto quello compreso tra il solaio piano di copertura dell'ultimo piano abitabile e le falde in pendenza del tetto.

Si intende abitabile il sottotetto rispondente ai requisiti di cui al successivo art.83. Si intende utilizzabile quella parte di sottotetto con altezza superiore a m.1,80.

Contribuiscono al calcolo della superficie di piano ogni piano o parte di esso, seminterrato o interrato, che possa essere adibito ad abitazione, negozio, ufficio, o comunque in cui sia consentita la permanenza notturna o diurna delle persone.

Sono di conseguenza da non computare garage, locali tecnici, cantine e locali condominiali purché con altezza

ART. 14 MODIFICATO

Definizione degli indici e dei parametri

1. Gli indici e i parametri edilizi ed urbanistici sono definiti nel modo seguente:

a) Indice di edificabilità (IF) (indice fondiario)

Indica il massimo valore del rapporto tra la superficie complessiva di piano (SP) e la superficie edificabile (SL), espresse entrambe in metri quadrati.

Il calcolo dell'indice di edificabilità va applicato a tutta la superficie inclusa nel progetto di utilizzazione edilizia, nonché alle eventuali aree adiacenti edificate che, 12 mesi prima della data di adozione del P.R.G., risultassero appartenenti agli stessi proprietari della superficie inclusa nel progetto e deve comprendere anche gli edifici esistenti, gli edifici in corso di costruzione e gli edifici già autorizzati, ad eccezione dei casi in cui le norme prevedono espressamente l'esclusione di tali edifici.

Nel caso in cui la superficie inclusa nel progetto di utilizzazione edilizia comprenda aree provenienti dal frazionamenti, posteriori a 12 mesi prima della data di adozione del P.R.G., di proprietà già edificate, ogni approvazione ed autorizzazione del progetto è subordinata alla dimostrazione che sulle proprietà già edificate l'indice di edificabilità stabilito dalle norme del P.G.R. è rispettato anche escludendo le aree venute a formare il lotto che si intende edificare.

b) Indice di copertura (IK)

E' il rapporto fra la superficie coperta (SC) e la superficie edificabile (SL).

c) Superficie complessiva di piano (SP)

E' la somma delle superficie coperte di ciascun piano dell'edificio, comprese entro il perimetro esterno delle murature, includendo bow-window, scale e ballatoi di accesso, vani ascensore, cavedi per impianti tecnici, nonché il sottotetto qualora abitabile o per la parte utilizzabile, nonché i piani seminterrati, per una quota del 50% della loro superficie, qualora le pareti perimetrali siano interrate per una superficie maggiore del 50%, ovvero per intero qualora le pareti siano interrate per una superficie minore del 50%.

Si intende per piano sottotetto quello compreso tra il solaio piano di copertura dell'ultimo piano abitabile e le falde in pendenza del tetto.

Si intende abitabile il sottotetto rispondente ai requisiti di cui al successivo art.83. Si intende utilizzabile quella parte di sottotetto con altezza superiore a m.1,80.

Contribuiscono al calcolo della superficie di piano ogni piano o parte di esso, seminterrato o interrato, che possa essere adibito ad abitazione, negozio, ufficio, o comunque in cui sia consentita la permanenza notturna o diurna delle persone.

Sono di conseguenza da non computare garage, locali tecnici, cantine e locali condominiali purché con altezza



PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

netta non superiore a mt.2,40, nonché interrati.

Il piano si intende interrato 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.

Non contribuiscono altresì al calcolo della superficie di piano, i porticati, terrazze, le logge aperte, i volumi tecnici emergenti dalla copertura piana o dalle falde del tetto destinati, ad extracorsa degli ascensori, a scale di accesso alla copertura, a locali strettamente necessari per gli impianti, a serbatoi, a vasi di espansione, a canne fumarie, scale di sicurezza antincendio esterne ed aperte, nonché qualsiasi rampa esterna non coperta.

d) Superficie coperta (SC)

E' la superficie costituita dalla proiezione sul terreno del perimetro esterno degli edifici, ivi compresi eventuali portici o loggiati al piano terreno, i seminterrati e le costruzioni accessorie.

Sono da considerare esclusi i locali interrati.

e) Superficie edificabile (SL)

È la superficie dell'area di pertinenza dell'edificio costruendo o esistente, catastalmente unita ed asservita ad esso che si estende senza interruzioni con la medesima destinazione urbanistica.

Con superficie minima di lotto (SL min.) e superficie massima di lotto (SL max.) si intendono la superficie edificabile rispettivamente minima e massima su cui può essere consentita la edificazione.

f) Lotto di pertinenza

Ogni costruzione vincola il lotto minimo, necessario a soddisfare i parametri urbanistici della zona di P.R.G. per la costruzione, che ne segue la proprietà.

Nel rispetto delle presenti norme e delle Norme del PRG il lotto di pertinenza può essere ristrutturato.

In tutti quei casi in cui il progetto di utilizzazione edilizia comprenda le superfici di lotto (SL) provenienti da aree già utilizzate a scopo edificatorio ogni approvazione dei nuovi progetti è subordinata alla dimostrazione che anche nelle aree residue già edificate siano rispettati tutti gli indici stabiliti nella presente normativa.

In tali casi, i nuovi progetti di utilizzazione edilizia dovranno esplicitamente indicare gli estremi delle precedenti utilizzazioni delle SL a scopo edificatorio, numero e data delle licenze e concessioni edilizie ed i calcoli indicativi del rispetto degli indici di P.R.G. sia per le nuove che per le residue SL.

g) Altezze delle pareti esterne (H)

L'altezza di ciascuna parete esterna di un edificio non

netta non superiore a mt.2,40, nonché interrati.

Sono da non computare autorimesse condominiali singole o collettive completamente interrate assoggettate alle norme di prevenzione incendi con altezza netta non superiore a mt.2,60.

La maggior altezza di cm.20 è necessaria per il passaggio degli impianti antincendio.

Il piano si intende interrato 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.

Non contribuiscono altresì al calcolo della superficie di piano, i porticati, terrazze, le logge aperte, i volumi tecnici emergenti dalla copertura piana o dalle falde del tetto destinati, ad extracorsa degli ascensori, a scale di accesso alla copertura, a locali strettamente necessari per gli impianti, a serbatoi, a vasi di espansione, a canne fumarie, scale di sicurezza antincendio esterne ed aperte, nonché qualsiasi rampa esterna non coperta.

d) Superficie coperta (SC)

E' la superficie costituita dalla proiezione sul terreno del perimetro esterno degli edifici, ivi compresi eventuali portici o loggiati al piano terreno, i seminterrati e le costruzioni accessorie.

Sono da considerare esclusi i locali interrati.

e) Superficie edificabile (SL)

È la superficie dell'area di pertinenza dell'edificio costruendo o esistente, catastalmente unita ed asservita ad esso che si estende senza interruzioni con la medesima destinazione urbanistica.

Con superficie minima di lotto (SL min.) e superficie massima di lotto (SL max.) si intendono la superficie edificabile rispettivamente minima e massima su cui può essere consentita la edificazione.

f) Lotto di pertinenza

Ogni costruzione vincola il lotto minimo, necessario a soddisfare i parametri urbanistici della zona di P.R.G. per la costruzione, che ne segue la proprietà.

Nel rispetto delle presenti norme e delle Norme del PRG il lotto di pertinenza può essere ristrutturato.

In tutti quei casi in cui il progetto di utilizzazione edilizia comprenda le superfici di lotto (SL) provenienti da aree già utilizzate a scopo edificatorio ogni approvazione dei nuovi progetti è subordinata alla dimostrazione che anche nelle aree residue già edificate siano rispettati tutti gli indici stabiliti nella presente normativa.

In tali casi, i nuovi progetti di utilizzazione edilizia dovranno esplicitamente indicare gli estremi delle precedenti utilizzazioni delle SL a scopo edificatorio, numero e data delle licenze e concessioni edilizie ed i calcoli indicativi del rispetto degli indici di P.R.G. sia per le nuove che per le residue SL.

g) Altezze delle pareti esterne (H)

L'altezza di ciascuna parete esterna di un edificio non



Città di Fabriano

CONSIGLIO COMUNALE

Proposta n.
[n.atto]

del
[data atto]

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

può superare i limiti fissati per le singole zone o da particolari norme vigenti, ad eccezione dei soli volumi tecnici, purché siano contenuti nei limiti strettamente indispensabili e costituiscano una soluzione architettonicamente compiuta.

Si intende per parete esterna ogni parete verticale che delimita le parti di edificio che vanno computate nella SP.

L'altezza di una parete esterna H_a è la distanza verticale misurata dalla linea di terra (definita dal piano stradale o dalla sistemazione esterna dell'edificio) alla linea di copertura definita:

- per gli edifici coperti a terrazzo, dal piano di calpestio del medesimo terrazzo;
- per gli edifici coperti a tetto, dalla linea determinata dall'incontro dell'intradosso del solaio di copertura con la superficie delle pareti esterne; se la falda del tetto ha pendenza superiore al 35%, a tale altezza vanno aggiunti i 2/3 della distanza verticale intercorrente tra il punto precedente definito e la quota più elevata del colmo (H_b).

L'altezza massima (H_a+H_b) non potrà superare quella stabilita dalle norme.

Nel caso di arretramenti, l'altezza di una parete è misurata dalla linea ideale di terra che si ottiene collegando i due punti nei quali il piano della parete incontra il perimetro dell'edificio in corrispondenza del piano stradale o di sistemazione esterna.

h) Altezza rispetto al confine (HC)

E' la differenza di quota in valore assoluto fra un punto del confine e un punto della linea di intersezione di una parete con la sistemazione del terreno.

Quando al confine esiste un salto di quota l'altezza va riferita alla quota più bassa. Nel caso, ad esempio, di un muro di sostegno del terreno posto al confine, l'altezza rispetto al confine va misurata al piede del muro: ciò anche nel caso che il confine passi all'interno del muro.

i) Altezza rispetto agli edifici (He)

È la differenza in valore assoluto tra la quota della linea di terra di pareti che si fronteggiano di due edifici prospicienti.

l) Distanza dagli edifici (DE)

Indica la distanza minima fuori terra tra ogni punto di due edifici prospicienti, compresi i porticati, i loggiati ed i volumi tecnici in genere.

Non vanno computati i balconi, le pensiline a sbalzo e la sporgenza dei tetti, purché di altezza di almeno mt.2,40 dal piede della parete.

m) Distanza dal ciglio stradale (DS)

Indica la minima distanza, in proiezione orizzontale, fra il punto più sporgente dell'edificio, compreso seminterrati e gli interrati, ed il ciglio delle strade veicolari siano esse pubbliche o private di uso pubblico.

Per la misurazione della distanza dal ciglio stradale non vanno considerati i balconi, le pensiline a sbalzo e le

può superare i limiti fissati per le singole zone o da particolari norme vigenti, ad eccezione dei soli volumi tecnici, purché siano contenuti nei limiti strettamente indispensabili e costituiscano una soluzione architettonicamente compiuta.

Si intende per parete esterna ogni parete verticale che delimita le parti di edificio che vanno computate nella SP.

L'altezza di una parete esterna H_a è la distanza verticale misurata dalla linea di terra (definita dal piano stradale o dalla sistemazione esterna dell'edificio) alla linea di copertura definita:

- per gli edifici coperti a terrazzo, dal piano di calpestio del medesimo terrazzo;
- per gli edifici coperti a tetto, dalla linea determinata dall'incontro dell'intradosso del solaio di copertura con la superficie delle pareti esterne; se la falda del tetto ha pendenza superiore al 35%, a tale altezza vanno aggiunti i 2/3 della distanza verticale intercorrente tra il punto precedente definito e la quota più elevata del colmo (H_b).

L'altezza massima (H_a+H_b) non potrà superare quella stabilita dalle norme.

Nel caso di arretramenti, l'altezza di una parete è misurata dalla linea ideale di terra che si ottiene collegando i due punti nei quali il piano della parete incontra il perimetro dell'edificio in corrispondenza del piano stradale o di sistemazione esterna.

h) Altezza rispetto al confine (HC)

E' la differenza di quota in valore assoluto fra un punto del confine e un punto della linea di intersezione di una parete con la sistemazione del terreno.

Quando al confine esiste un salto di quota l'altezza va riferita alla quota più bassa. Nel caso, ad esempio, di un muro di sostegno del terreno posto al confine, l'altezza rispetto al confine va misurata al piede del muro: ciò anche nel caso che il confine passi all'interno del muro.

i) Altezza rispetto agli edifici (He)

È la differenza in valore assoluto tra la quota della linea di terra di pareti che si fronteggiano di due edifici prospicienti.

l) Distanza dagli edifici (DE)

Indica la distanza minima fuori terra tra ogni punto di due edifici prospicienti, compresi i porticati, i loggiati ed i volumi tecnici in genere.

Non vanno computati i balconi, le pensiline a sbalzo e la sporgenza dei tetti, purché di altezza di almeno mt.2,40 dal piede della parete.

m) Distanza dal ciglio stradale (DS)

Indica la minima distanza, in proiezione orizzontale, fra il punto più sporgente dell'edificio, compreso seminterrati e gli interrati, ed il ciglio delle strade veicolari siano esse pubbliche o private di uso pubblico.

Per la misurazione della distanza dal ciglio stradale non vanno considerati i balconi, le pensiline a sbalzo e le



Città di Fabriano

CONSIGLIO COMUNALE

Proposta n.
[n.atto]

del
[data atto]

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

sporgenze dei tetti, purché di altezza di almeno mt. 2,40 sopra il piano stradale.

Potranno essere consentite distanze inferiori solo nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di Piani Particolareggiati o di Piani Attuativi (P.E.E.P., P.I.P., Lottizzazioni Convenzionate) con previsioni planivolumetriche.

n) Distanza del confine (DC)

Indica la minima distanza in proiezione orizzontale, consentita fra ogni punto dell'edificio compresi seminterrati ed il confine di proprietà, esclusi i tratti a confine con strade veicolari pubbliche o private di uso pubblico.

Per la misura di tale distanza non vanno considerati i balconi, le pensiline a sbalzo e la sporgenza dei tetti, purché di altezza di almeno mt. 2,40 dal piede della parete.

Tale distanza è stabilita in rapporto alla somma dell'altezza rispetto al confine (HC) considerata in valore assoluto, nel qual caso la distanza viene designata con la sigla DC min.

Le parti interrate delle costruzioni debbono rispettare la distanza minima (DC) di mt.1,50 dal confine, salvo deroghe di legge.

Nel caso di più edifici all'interno dello stesso lotto, la loro distanza minima è indicata con la sigla DE ed è definita in rapporto alla somma dell'altezza dell'edificio (H) e del dislivello eventuale fra i piedi delle pareti da cui si misura la distanza (HE).

o) Costruzioni di accessori

Dove consentiti saranno ad un solo piano ed adibiti al servizio dell'edificio principale.

La superficie degli accessori sarà conteggiata ai fini della superficie complessiva di piano (SP) realizzabile e non dovrà superare la percentuale stabilita in rapporto alla predetta superficie (SP).

p) Spazi interni agli edifici

Si intendono per spazi interni le aree scoperte circondate da edifici per una lunghezza superiore ai 3/4 del perimetro.

Tali spazi sono così suddivisi:

- **patio** - si intende per patio lo spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani con normali minime non inferiori a mt.6,00 e pareti circostanti di altezza non superiori a mt.4,00. Un singolo patio non può, in ogni caso, appartenere a più di due unità immobiliari.
- **cortile** - si intende per cortile lo spazio interno limitato anche da tre sole pareti qualora ciascuna delle pareti antistanti sia di lunghezza superiore a mt.3,00. Essi devono essere dimensionati in modo che la superficie libera davanti ad ogni finestra misurata sulla normale di essa non sia inferiore alla massima altezza delle pareti d'ambito con un minimo di mt.8,00;
- **chiostrina** - si intende per chiostrina lo spazio interno

sporgenze dei tetti, purché di altezza di almeno mt. 2,40 sopra il piano stradale.

Potranno essere consentite distanze inferiori solo nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di Piani Particolareggiati o di Piani Attuativi (P.E.E.P., P.I.P., Lottizzazioni Convenzionate) con previsioni planivolumetriche.

n) Distanza del confine (DC)

Indica la minima distanza in proiezione orizzontale, consentita fra ogni punto dell'edificio compresi seminterrati ed il confine di proprietà, esclusi i tratti a confine con strade veicolari pubbliche o private di uso pubblico.

Per la misura di tale distanza non vanno considerati i balconi, le pensiline a sbalzo e la sporgenza dei tetti, purché di altezza di almeno mt. 2,40 dal piede della parete.

Tale distanza è stabilita in rapporto alla somma dell'altezza rispetto al confine (HC) considerata in valore assoluto, nel qual caso la distanza viene designata con la sigla DC min.

Le parti interrate delle costruzioni debbono rispettare la distanza minima (DC) di mt.1,50 dal confine, salvo deroghe di legge.

Nel caso di più edifici all'interno dello stesso lotto, la loro distanza minima è indicata con la sigla DE ed è definita in rapporto alla somma dell'altezza dell'edificio (H) e del dislivello eventuale fra i piedi delle pareti da cui si misura la distanza (HE).

o) Costruzioni di accessori

Dove consentiti saranno ad un solo piano ed adibiti al servizio dell'edificio principale.

La superficie degli accessori sarà conteggiata ai fini della superficie complessiva di piano (SP) realizzabile e non dovrà superare la percentuale stabilita in rapporto alla predetta superficie (SP).

p) Spazi interni agli edifici

Si intendono per spazi interni le aree scoperte circondate da edifici per una lunghezza superiore ai 3/4 del perimetro.

Tali spazi sono così suddivisi:

- **patio** - si intende per patio lo spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani con normali minime non inferiori a mt.6,00 e pareti circostanti di altezza non superiori a mt.4,00. Un singolo patio non può, in ogni caso, appartenere a più di due unità immobiliari.
- **cortile** - si intende per cortile lo spazio interno limitato anche da tre sole pareti qualora ciascuna delle pareti antistanti sia di lunghezza superiore a mt.3,00. Essi devono essere dimensionati in modo che la superficie libera davanti ad ogni finestra misurata sulla normale di essa non sia inferiore alla massima altezza delle pareti d'ambito con un minimo di mt.8,00;
- **chiostrina** - si intende per chiostrina lo spazio interno



Città di Fabriano

CONSIGLIO COMUNALE

Proposta n.
[n.atto]

del
[data atto]

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

aperto in alto per l'intera superficie con lati inferiori a mt.3,00.

Agli effetti di quanto sopra, la misura della luce libera deve essere al netto delle proiezioni orizzontali dei ballatoi, balconi e di qualsiasi altra sporgenza posta all'interno del cortile stesso. Esse possono essere ammesse esclusivamente se necessarie alla diretta illuminazione e ventilazione di servizi igienici, scale, corridoi di disimpegno, ambienti di servizio e ripostigli.

q) Indice di verde privato (IV)

Indica la superficie minima destinata a verde privato, di pertinenza dell'edificio, da reperire all'interno dei singoli lotti e rappresenta il rapporto minimo tra la superficie destinata a verde e la superficie del lotto.

r) Isolato

Si intende per isolato la porzione di area caratterizzata da una specifica destinazione d'uso e con lo stesso indice di fabbricabilità (IF), in tutto o in parte edificata, delimitata da strade pubbliche o private di uso pubblico, esistenti o in progetto, e/o di altre aree con diversa destinazione d'uso.

aperto in alto per l'intera superficie con lati inferiori a mt.3,00.

Agli effetti di quanto sopra, la misura della luce libera deve essere al netto delle proiezioni orizzontali dei ballatoi, balconi e di qualsiasi altra sporgenza posta all'interno del cortile stesso. Esse possono essere ammesse esclusivamente se necessarie alla diretta illuminazione e ventilazione di servizi igienici, scale, corridoi di disimpegno, ambienti di servizio e ripostigli.

q) Indice di verde privato (IV)

Indica la superficie minima destinata a verde privato, di pertinenza dell'edificio, da reperire all'interno dei singoli lotti e rappresenta il rapporto minimo tra la superficie destinata a verde e la superficie del lotto.

r) Isolato

Si intende per isolato la porzione di area caratterizzata da una specifica destinazione d'uso e con lo stesso indice di fabbricabilità (IF), in tutto o in parte edificata, delimitata da strade pubbliche o private di uso pubblico, esistenti o in progetto, e/o di altre aree con diversa destinazione d'uso.