



**N.49 data 06-11-2018**

**Comune di GABICCE MARE**  
**Prov. di Pesaro e Urbino**  
\*\*\*\*\*

**DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO**

**Oggetto: CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI PRESENTATE AL COMUNE DI PESARO E PARIMENTI RECEPITE DAL COMUNE DI GABICCE MARE ED APPROVAZIONE DELLA VARIANTE NON SOSTANZIALE ALLE NORME TECNICHE ATTUATIVE DEL PIANO DEL PARCO SAN BARTOLO A SEGUITO DELL'ENTRATA IN VIGORE DELLA L.R. N. 8/2018, AI SENSI DEL COMBINATO DISPOSTO DEGLI ARTT. 15 E 30 DELLA LEGGE REGIONALE N. 34/92 E S.M.I. E DELL'ART. 2 C. 4 DELLA L.R. N. 8/2018.**

\*\*\*\*\*

Il giorno sei del mese di novembre alle ore 20:30 nella Sala Consiliare del Comune, si è riunito, appositamente convocato, il Consiglio in seduta in Prima convocazione, sessione , con la presenza dei Sigg.:

<b>PASCUZZI DOMENICO</b>	<b>P</b>	<b>ARDUINI FABIO</b>	<b>A</b>
<b>LISOTTI CRISTIAN</b>	<b>P</b>	<b>TOMBARI MASSIMO</b>	<b>P</b>
<b>BASTIANELLI SABRINA</b>	<b>P</b>	<b>BANZATO SABRINA PAOLA</b>	<b>P</b>
<b>BIAGIONI ROSSANA</b>	<b>P</b>	<b>MELCHIORRI MONICA</b>	<b>P</b>
<b>GIROLOMONI MARILA</b>	<b>P</b>	<b>CUCCHIARINI GIUSEPPE</b>	<b>A</b>
<b>TAGLIABRACCI AROLD</b>	<b>P</b>	<b>RUSSO MARIA ANTONIETTA</b>	<b>P</b>
<b>CAICO CARMELO</b>	<b>P</b>		

(P = Presente; A= Assente)

**Presenti N. 11**

Assume la presidenza il Sig.TAGLIABRACCI AROLD, nella sua qualità di Presidente del Consiglio.

Partecipa il SEGRETARIO GENERALE Dr. Ricci Sandro, anche con funzioni di verbalizzante.

**Constatato che gli intervenuti sono in numero legale, il Presidente DICHIARA APERTA LA DISCUSSIONE ed invita i convocati a deliberare sull'oggetto sopraindicato.**

Si dà atto che, a causa di problematiche di ordine tecnico, non è disponibile la trascrizione della seduta consiliare in esame.

*Vista la seguente proposta di deliberazione del Consiglio presentata dall'Assessore Lisotti Cristian;*

**Premesso che:**

Con delibera di Consiglio Comunale n. 39 del 09.08.2018 è stata adottata la variante non sostanziale alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano del Parco San Bartolo a seguito dell'entrata in vigore della L.R. n. 8/2018, ai sensi del combinato disposto degli artt. 15 e 30 della L.R. Marche n.34/92 e s.m.i. e dell'art. 2 c. 4 della L.R. n. 8/2018;

**Evidenziato che:**

La variante è costituita dall'introduzione dei seguenti nuovi articoli delle Norme Tecniche Attuative:

**Art. 26 bis Fattori e modalità di conversione degli indici di piano regolatore a seguito del recepimento dell'Intesa Governo Regioni Comuni del 20.10.2016 e della L.R. n. 8/2018, nel caso di nuove costruzioni.**

Ferme restando tutte le altre disposizioni dello strumento urbanistico generale, richiamate le definizioni di cui agli Allegati "A" dell'intesa del 20/10/2016 e della L.R. n.8/2018, di seguito definiti "Allegati A", gli indici e parametri edificatori da utilizzarsi negli interventi edilizi ai fini della verifica delle quantità costruite, dei parametri dei parcheggi privati e privati d'uso pubblico, delle percentuali di destinazione d'uso principali previste per ciascun sub-sistema, ecc. sono i seguenti.

**1.** Per gli edifici a destinazione residenziale o terziaria (escluse le medie strutture), nelle aree in cui la capacità edificatoria è espressa in Ef (mq di Sn / mq di Sf), viene assunto quale parametro edilizio la Superficie Lorda (SL) così come definita al punto 13 degli Allegati A. Il passaggio tra la Superficie netta (Sn) e la Superficie Lorda (SL) è dato dalla seguente formula:

$$SL = Sn \times 1,17$$

Viene inoltre assunta quale "superficie accessoria" la "Superficie Accessoria" (SA), così come definita al punto 15 degli Allegati A.

Il passaggio tra la Superficie Lorda (SL) e la Superficie Accessoria (SA) è dato dalla seguente formula:

$$SA = SL \times 0,125$$

**2.** Per gli edifici a destinazione produttiva o commerciale (medie strutture), nelle aree in cui la capacità edificatoria è espressa in Ef (mq di Sn / mq di Sf), viene assunto quale parametro edilizio la Superficie Lorda (SL).

Il passaggio tra la Superficie netta (Sn) e la Superficie Lorda (SL) è dato dalla seguente formula:

$$SL = Sn \times 1,04$$

Viene inoltre assunta quale "superficie accessoria" la "Superficie Accessoria" (SA), così come definita al punto 15 degli Allegati A.

Il passaggio tra la Superficie Lorda (SL) e la Superficie Accessoria (SA) è dato dalla seguente formula:

$$SA = SL \times 0,145$$

**3.** Nelle fattispecie di cui ai commi 1 e 2 valgono inoltre le seguenti disposizioni:

- La superficie accessoria dei sottotetti dovrà avere altezza media interna, computata per ogni singolo vano, non superiore a 2,30 ml;
  - La superficie accessoria dei locali ubicati ai piani terra o seminterrato dovrà avere altezza interna non superiori a 2,50 ml ad eccezione delle autorimesse a pertinenza di fabbricati con destinazione terziario in cui sono previsti più di nove posti macchina;
- 4.** Nelle fattispecie di cui ai commi 1 e 2 in aggiunta agli indici di piano potranno essere realizzate ulteriori superfici o volumi per:
- le murature esterne ed interne (comprehensive di pilastri, sguinci, vani di porte e finestre) che delimitano e suddividono la SA e le superfici non computate;
  - i piani interrati destinati a Superficie accessoria (SA), così come definita al punto 15 degli Allegati A;
  - il 50 per cento della superficie dei piani seminterrati destinati a Superficie accessoria (SA), qualora gli stessi presentino la superficie delle pareti perimetrali comprese al di sotto della linea di terra superiore al 50% della superficie totale delle stesse pareti perimetrali;
  - il 50 per cento della superficie dei portici condominiali;
  - i piani fuori terra, relativamente a:
    - sottotetti non utilizzabili, cioè per la parte avente altezza netta interna massima inferiore o pari a metri 1,80;
    - extra corsa di vani ascensore;
    - scale di accesso alle coperture non praticabili;
    - locali di uso condominiale necessari per centrali elettriche, idriche e termiche, serbatoi e vasi di espansione, canne fumarie;
    - cavedi, cortili e chiostrine;
    - vani scala e ascensori condominiali, percorsi di distribuzione condominiali al lordo delle murature esterne e delle murature di interne e di separazione con altre superfici;
    - logge fino al 17,0% della SL (oltre detta percentuale dovranno essere computate come SA)
    - porticati e gallerie pubbliche o di uso pubblico, piani pilotis quando imposti dalle NTA del PPSB o dai Piani Attuativi;
    - terrazze e balconi.

Le murature interne di separazione tra le diverse tipologie di superficie (ad esempio tra superficie accessoria SA, superficie lorda SL e superfici escluse dal computo di entrambe) sono conteggiate in mezzeria.

**5.** Nelle aree in cui la capacità edificatoria è espressa esclusivamente con l'indice di copertura  $R_c$  ( $m^2$  di  $S_c$  /  $m^2$  di  $S_f$ ), viene assunto quale parametro edilizio l'Indice di Copertura (IC) così come definito al punto 11 degli Allegati A.

**6.** Nelle aree in cui la capacità edificatoria è espressa anche con il numero massimo di piani, viene assunto quale parametro edilizio il "Numero dei piani" così come definito al punto 25 degli Allegati A.

In aggiunta a quanto previsto dal PPSB potranno essere realizzati ulteriori piani, interrati, seminterrati o sottotetti, purché a destinazione accessoria (SA).

**7.** I parametri di parcheggio prestazionali pubblici e privati d'uso pubblico, di cui agli artt. 17, 18 e Allegato C, vengono calcolati sulla Superficie Lorda (SL) di progetto (al netto delle aggiunte possibili ai sensi del c. 4) e ridotti del 14,5% nel caso di destinazione residenziale o terziaria (escluse le medie strutture) o del 3,85% nel caso di destinazione produttiva; nel caso di destinazione d'uso commerciale (medie strutture) sono confermati i parametri indicati in tabella, previsti per le superficie commerciale di vendita, così come definita dalla legislazione regionale vigente.

**Art. 26 ter Fattori e modalità di conversione degli indici di piano regolatore a seguito del recepimento dell'Intesa Governo Regioni Comuni del 20.10.2016 e della L.R. n. 8/2018, nel caso di interventi di recupero e di ristrutturazione anche con demolizione e ricostruzione ovvero negli interventi di nuova costruzione mediante demolizione e ricostruzione di edificio esistente.**

Ferme restando tutte le altre disposizioni dello strumento urbanistico generale, richiamate le definizioni di cui agli Allegati "A" dell'intesa del 20/10/2016 e della L.R. n.8/2018, di seguito definiti "Allegati A", gli indici e parametri edificatori da utilizzarsi negli interventi edilizi ai fini della verifica delle quantità costruite, dei parametri dei parcheggi privati e privati d'uso pubblico, delle percentuali di destinazione d'uso principali previste per ciascun sub-sistema, ecc. sono i seguenti.

1. Nelle ristrutturazioni edilizie e nelle trasformazioni di edifici esistenti, viene assunto quale parametro edilizio la Superficie Lorda (SL) così come definita al punto 13 degli Allegati A.

Viene inoltre assunta quale "superficie accessoria" la "Superficie Accessoria" (SA), così come definita al punto 15 degli Allegati A.

2. Non sono considerati come superficie o volumetria esistente, ai fini del calcolo delle volumetrie e superfici di progetto:

- le murature esterne ed interne (comprehensive di pilastri, sguinci, vani di porte e finestre) che delimitano e suddividono la SA e le superfici non computate;
- i piani interrati destinati a Superficie accessoria (SA), così come definita al punto 15 degli Allegati A;
- il 50 per cento della superficie dei piani seminterrati destinati a Superficie accessoria (SA), qualora gli stessi presentino la superficie delle pareti perimetrali comprese al di sotto della linea di terra superiore al 50 % della superficie totale delle stesse pareti perimetrali;
- il 50 per cento della superficie dei portici condominiali;
- i piani fuori terra, relativamente a:
  - sottotetti non utilizzabili, cioè per la parte avente altezza netta interna massima inferiore o pari a metri 1,80;
  - extra corsa di vani ascensore;
  - scale di accesso alle coperture non praticabili;
  - locali di uso condominiale necessari per centrali elettriche, idriche e termiche, serbatoi e vasi di espansione, canne fumarie;
  - cavedi, cortili e chiostrine;
  - vani scala e ascensori condominiali, percorsi di distribuzione condominiali al lordo delle murature esterne e delle murature di interne e di separazione con altre superfici;
  - logge;
  - porticati e gallerie pubbliche o di uso pubblico;
  - terrazze e balconi.

Le murature interne di separazione tra le diverse tipologie di superficie (ad esempio tra superficie accessoria SA, superficie lorda SL e superfici escluse dal computo di entrambe) sono conteggiate in mezzeria.

3. Valgono inoltre le seguenti disposizioni:

- Gli interventi, fatte salve le deroghe espressamente previste dalle presenti norme, dovranno mantenere la stessa quantità di SA e SL.
- E' sempre consentito trasformare SL in SA.

- Negli interventi di nuova costruzione mediante demolizione con ricostruzione delle quantità esistenti è sempre consentita la realizzazione di Superfici Accessorie (SA) nel limite massimo:
    - del 12,5% della SL esistente, per gli edifici residenziali o terziari (escluse le medie strutture), fermo restando quanto previsto al c. 4 del precedente articolo;
    - del 14,5% della SL esistente, per gli edifici produttivi o commerciali (medie strutture), fermo restando quanto previsto al c. 4 del precedente articolo.
  - Possono essere sempre mantenute le quantità di SA esistenti, anche se superiori alle percentuali di cui al punto precedente.
  - Nel caso di recupero del patrimonio edilizio la soppressione o modifica della scala interna non comporta incremento di SL e pertanto è sempre consentita.
4. I parametri di parcheggio prestazionali pubblici e privati d'uso pubblico, di cui agli art. 17, 18 e Allegato C, vengono calcolati sulla Superficie Lorda SL (al netto delle superfici non computate ai sensi del c. 2) e ridotti:
- del 14,5 % per gli edifici a destinazione residenziale o terziario (escluse le medie strutture);
  - del 3,85 % per gli edifici a destinazione produttiva.

Nel caso di destinazione d'uso commerciale (medie strutture) sono confermati i parametri indicati in tabella, previsti per le superficie commerciale di vendita, così come definita dalla legislazione regionale vigente.

#### **Art. 26 quater Adeguamento delle NTA a seguito del recepimento dell'Intesa Governo Regioni Comuni del 20.10.2016 e della L.R. n. 8/2018.**

1. Quando nell'ambito delle presenti Norme è riportato il termine superficie netta (Sn) lo stesso dovrà intendersi sostituito con superficie lorda (SL), con le seguenti precisazioni:

- se sono indicate quantità di superficie netta, espresse in mq, riferite a superfici minime o massime, il valore numerico dovrà essere moltiplicato per 1,17 in caso di edifici a destinazione residenziale o terziaria (escluse le medie strutture) oppure per 1,04 in caso di edifici a destinazione produttiva e commerciale (medie strutture di vendita).
- se sono indicate quantità di superficie netta espresse come valore numerico percentuale dovranno essere mantenute nella stessa quantità.

2. Quando nell'ambito delle presenti Norme è riportato il termine superficie accessoria (Sa) lo stesso dovrà intendersi sostituito con superficie accessoria SA.

Eventuali quantità di superficie accessoria indicate dovranno mantenere lo stesso valore numerico.

Valgono comunque, in quanto applicabili, le disposizioni di cui agli artt. 26 bis e 26 ter, anche nel caso di recupero di edifici esistenti.

3. Per le tabelle di cui all'Allegato "A2 Gabicce" delle presenti Norme vale quanto previsto agli articoli 26 bis e 26 ter per i parametri Ef, Rc, numero massimo di piani, mentre quando è indicata l'"altezza massima dell'edificio" viene assunto quale parametro l'"altezza dell'edificio" così come definita al punto 28 degli Allegati A dell'Intesa 20/10/2016 e della L.R. n. 8/2018, stabilendo che le altezze massime indicate:

- siano incrementate delle altezze necessarie alla realizzazione dei vani scala, dei fine corsa, degli ascensori, delle attrezzature, delle canne fumarie e dei volumi tecnici qualora emergenti dalla copertura;
- siano ridotte, nel caso di copertura a falde inclinate con pendenza superiore al 35%, della differenza di altezza che intercorre tra il punto di intersezione del muro perimetrale con l'intradosso del solaio di copertura e la linea di colmo.
- siano incrementate delle altezze necessarie alla realizzazione di abbaini in copertura,

purché arretrati di almeno 0,80 mt dal filo del muro esterno e di altezza lorda non superiore a 0,80 mt fuori falda.

4. Nella conversione da Sn a SL in caso di edifici che comprendano diverse destinazioni d'uso verrà assunto un coefficiente unico per tutto il fabbricato, facendo riferimento alla destinazione d'uso prevalente in termini di superficie.

#### **Art. 26 quinquies Indicazioni per la realizzazione di manufatti di limitate dimensioni in regime di attività edilizia libera**

1. Ai fini di quanto indicato dal punto 48 del Glossario - Edilizia Libera - (ai sensi dell'art.1, comma 2 del D.Lgs. 25 novembre 2016, n.222), si considerano "Ripostiglio per attrezzi, manufatto accessorio di limitate dimensioni e non stabilmente infisso al suolo" quale "elemento di arredo delle aree pertinenziali degli edifici" di cui all'art.6 comma 1 lettera e-quinquies del DPR n. 380/2001 e s.m.i., un manufatto in struttura leggera (legno), costituito da elementi facilmente smontabili o rimovibili, posizionato direttamente sul terreno o sulle pavimentazioni delle aree scoperte, eventualmente ancorato a terra mediante ganci o bulloni, con le seguenti caratteristiche:

- Superficie coperta massima di 6 mq;
- Altezza lorda massima di 2,60 ml al colmo e 2,00 ml all'imposta della copertura.

I manufatti dovranno inoltre rispettare le seguenti prescrizioni:

- distanza dai confini di proprietà: 3 ml, fermo restando la possibilità di derogare a tale prescrizione con l'accordo dei proprietari degli immobili confinanti e nel rispetto delle distanze dalle strade;
- distanza da fabbricati sottoposti a rc, re, rv: 3 ml;
- ubicati esclusivamente sullo scoperto di giardini ai piani terra di fabbricati (no ai piani superiori su terrazze, balconi o giardini pensili);
- numero massimo: uno per singolo fabbricato.

Manufatti di dimensioni maggiori sono considerati nuove costruzioni e pertanto soggetti a Permesso di Costruire e, come tali, devono rispettare indici e distacchi previsti dal PPSB.

2. Ai fini di quanto indicato ai punti 44 e 46 del Glossario - Edilizia Libera (ai sensi dell'art.1, comma 2 del D.Lgs. 25 novembre 2016, n. 222), si considerano "Gazebo e Pergolato di limitate dimensioni e non stabilmente infisso al suolo" quali "elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici", di cui all'art.6 comma 1 lettera e-quinquies del DPR n. 380/2001 e s.m.i., i manufatti in struttura leggera di legno o metallo, costituiti da elementi facilmente smontabili o rimovibili, posizionati direttamente sul terreno, sulle pavimentazioni delle aree scoperte o su balconi e terrazze, eventualmente ancorati a terra o sulle murature dei fabbricati mediante ganci, bulloni, ecc., senza infissi posti lungo i lati, con le seguenti caratteristiche:

- Superficie di massimo ingombro a terra (compresa la proiezione degli sbalzi degli elementi inclinati o orizzontali) inferiore o uguale a 12,00 mq;
- Altezza lorda al colmo massima da terra uguale o inferiore a 2,60 ml.

I Gazebo e le Pergole dovranno inoltre rispettare le seguenti prescrizioni:

- distanza dai confini di proprietà: 3 ml, fermo restando la possibilità di derogare a tale prescrizione con l'accordo dei proprietari degli immobili confinanti;
- superficie massima: 5% della superficie fondiaria del lotto se installati a terra;
- interasse tra eventuali elementi orizzontali: pari ad almeno 40 cm;
- realizzate mediante l'impiego di montanti e travetti aventi sezioni massima di cmq. 100 se in legno o di cmq. 64 negli altri casi;
- eventualmente coperti con tessuti o materiali permeabili (esempio: teli di cotone o stuoie in cannicce).

Gazebo e Pergole di superficie o altezza maggiori sono soggette a Segnalazione Certificata Inizio Attività nel rispetto delle altre prescrizioni sopra riportate.

Gazebo e Pergole che non rispettano anche una sola delle prescrizioni indicate sono soggette a Permesso di Costruire e, come tali, devono rispettare indici e distacchi previsti dal PPSB.

La variante inoltre prevede la soppressione o modifica di altri articoli, come di seguito descritto:

- ⇒ L'articolo 17, comma 1 è sostituito da: “Per la determinazione delle superfici da destinare a parcheggio privato il parametro di passaggio tra la Superficie Lorda (SL), computata al netto delle aggiunte possibili ai sensi del comma 4 dell'art. 26 bis, e il Volume è stabilito in m. 3.00 per le tipologie residenziali e m. 4.50 per le altre tipologie, fermo restando il computo rapportato con le effettive volumetrie se di entità inferiore.”;
- ⇒ L'articolo 17, comma 8 è sostituito da: “In tutti gli interventi, esclusi quelli ricadenti nelle Zone DA, DF1 e DF2 di nuova costruzione, di demolizione con ricostruzione, nonché negli interventi convenzionati e nell'attuazione di piani urbanistici preventivi (PA e CC) d'iniziativa pubblica o privata dovranno essere verificati e rispettati i rapporti minimi di parcheggio riportati nel Allegato C “Tabella standard parcheggi” allegato alle presenti norme, con le precisazioni di cui al comma 7 dell'art. 26 bis e al comma 4 dell'art. 26 ter. I suddetti parametri in tutti gli interventi compresi nei PA e nelle CC sono comprensivi delle quote prescritte dagli standard ministeriali e l'eventuale integrazione, in funzione degli usi previsti, dovrà essere ricavata all'interno della superficie fondiaria;
- ⇒ L'articolo 17, comma 9 è sostituito da “Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente comportanti cambi di destinazione d'uso, con o senza opere, dovranno essere verificati e rispettati i rapporti minimi definiti nel Allegato C “Tabella standard parcheggi” allegato alle presenti norme, con le precisazioni di cui al comma 7 dell'art. 26 bis e al comma 4 dell'art. 26 ter, fatta eccezione di quelli ricadenti all'interno della Zona DA DF1 e DF2 e di quelli che prevedono decrementi di standard urbanistico a parcheggio. Sono altresì esentati dal rispetto dei parametri minimi di parcheggio, gli interventi che interessano gli immobili pubblici quando sono finalizzati alla creazione di Servizi ed Attrezzature (S);
- ⇒ L'articolo 21 è sostituito da: “1. Per le definizioni di indici e parametri non definiti dalle presenti norme si rimanda alle definizioni dell'Intesa Stato Regioni Comuni del 20.10.2016, così come integrate dalla L.R. n. 8/2018, ovvero al Regolamento Edilizio dei singoli Comuni ad esse adeguato.”;
- ⇒ L'articolo 23, comma 5, primo capoverso è sostituito da: “Per tutti gli interventi edilizi di nuove costruzioni sono prescritte le seguenti distanze minime: DF) tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti di cui almeno una finestrata ml. 10; DC) dai confini di Zona e di proprietà minimo ml. 5” (per la DC, vista la modifica della definizione di distanza operata dall'Intesa, il mantenimento dell'H/2 costituirebbe un elemento troppo vincolante per la realizzazione degli interventi);
- ⇒ All'articolo 26 il valore “1,60” è sostituito da “1,50”;
- ⇒ All'articolo 32, comma 2, l'espressione “aggetti superiori a m. 1,60” è sostituita da “aggetti superiori a m. 1,50”;

- ⇒ All'articolo 34, comma 4, l'espressione "superfici utili" è sostituita da "superfici lorde";
- ⇒ All'articolo 36, comma 3, l'espressione "superficie accessoria netta dei sottotetti" è sostituita da "superficie accessoria dei sottotetti";
- ⇒ All'articolo 37, comma 2, l'espressione "superfici utili" è sostituita da "superfici lorde";
- ⇒ All'articolo 37.1, comma 1, l'espressione "superficie accessoria netta dei sottotetti" è sostituita da "superficie accessoria dei sottotetti" e l'espressione "superfici utili e accessorie lorde esistenti" è sostituita da "superfici lorde e accessorie esistenti";
- ⇒ All'articolo 37.2, comma 1, l'espressione "superficie accessoria netta dei sottotetti" è sostituita da "superficie accessoria dei sottotetti";
- ⇒ All'articolo 128, comma 6, l'espressione "a condizione che la superficie netta sia comunque inferiore a 1mq. ogni 10 mc. di volume utile del fabbricato" è sostituita da "a condizione che la superficie accessoria sia comunque inferiore a 1mq. ogni 10 mc. di volume afferente alla sola superficie lorda";
- ⇒ All'articolo 136 è aggiunto il seguente comma 3:  
 "3. Le modifiche di cui alla variante al PPSB inerente l'adeguamento alla L.R. n. 8/2018 non si applicano:
  - a) ai piani attuativi adottati e ai procedimenti edilizi avviati prima del 07/11/2018, ovvero, se precedente, prima della data di approvazione del Regolamento Edilizio Comunale in adeguamento al Regolamento Edilizio Tipo;b) alle varianti ai piani attuativi e ai procedimenti edilizi di cui alla lettera a), ancorché successivi all'entrata in vigore della variante al PPSB.";
- ⇒ All'Allegato C prima della tabella è inserita la frase: "Si applicano le precisazioni, in quanto pertinenti, di cui al comma 7 dell'art. 26 bis e al comma 4 dell'art. 26 ter.";

Gli articoli, commi o capoversi abrogati sono:

- Art. 22 – secondo capoverso;
- Art. 23 – comma 6;
- Art. 24 – commi da 1 a 4, comma 6 e comma 7
- Art. 25 – commi 1 e 2
- Art. 39 – comma 4

### **Ricordato che:**

Le norme sopra citate entreranno in vigore con l'adeguamento del Regolamento Edilizio Comunale oppure decorso il termine di centottanta giorni dalla data di entrata in vigore della L.R. n. 8/2018, come previsto dal combinato disposto all'art. 3 comma 1 e comma 3 della stessa Legge Regionale.

Allo scopo di prevedere l'entrata in vigore della presente variante in coincidenza con l'entrata in vigore delle definizioni uniformi, si stabilisce che tale validità decorra dall'approvazione del Regolamento Edilizio Comunale, oppure se tale approvazione non dovesse avvenire entro il termine stabilito dalla Legge Regionale, si fissa l'entrata in vigore della variante alla data del 07.11.2018.

Come previsto dalla Legge Regionale n. 8/2018 all'art. 3 comma 5, i piani urbanistici attuativi ed i procedimenti edilizi avviati prima dell'entrata in vigore delle nuove definizioni e della presente variante sono conclusi sulla base della normativa vigente al momento rispettivamente dell'adozione



e della presentazione della istanza.

Per le varianti al piano urbanistico già adottate al momento dell'entrata in vigore si provvederà d'ufficio all'adeguamento (eventualmente necessario) dei contenuti e degli elaborati in vista della successiva approvazione, permettendo in tal modo il proseguimento senza interruzioni e ritardi dell'iter di approvazione.

**Dato atto che:**

Le modifiche contenute nella proposta di variante non incidono sugli indici edificatori del vigente Piano Particolareggiato del Monte San Bartolo (P.P.S.B.), non alterano il dimensionamento globale del piano e conseguentemente non determinano variazioni dei carichi urbanistici, né comportano la necessità di incrementare gli standard.

Inoltre non variano le destinazioni d'uso e non vengono modificate le distribuzioni dei carichi insediativi, né la dotazione di standard di cui al decreto ministeriale 1444/1968.

La proposta in oggetto configura, pertanto, una variante al PPSB vigente ai sensi dell'art. 15, comma 5, della L.R. Marche n. 34/1992 e s.m.i. da approvarsi secondo l'iter procedurale di cui all'art. 30 della medesima legge, come indicato anche dall'art. 2 comma 4 della L.R. n. 8/2018, il quale inoltre riduce i tempi di deposito a 20 giorni.

**Evidenziato che:**

In esito alla Conferenza di Servizi, svoltasi in data 11.07.2018, è stata adottata la determinazione motivata di conclusione positiva del procedimento, Determinazione n. 1792 del 11.07.2018, con cui è stato approvato il relativo verbale contenente i pareri favorevoli, senza condizioni o prescrizioni, espressi dagli Enti/Uffici partecipanti.

La variante in oggetto:

- non è considerata in grado di modificare il regime idraulico, poiché non rientra nell'ambito di applicazione previsto dal paragrafo 2.2 lettere a), b), c), e d) di cui al Titolo II del Regolamento approvato con DGR Regione Marche n. 53 del 27/01/2014 "Criteri modalità ed indicazioni tecnico-operative per la redazione della verifica di compatibilità idraulica degli strumenti di pianificazione territoriale e per l'invarianza idraulica delle trasformazioni territoriali", in quanto:

a) non comporta maggiore capacità edificatoria, né un aumento del rapporto di copertura (definito come rapporto tra Superficie fondiaria e Superficie territoriale complessiva);

b) pur interessando una superficie territoriale complessiva superiore a 2 ha (intero territorio del Parco San Bartolo), non comporta modifiche alle previsioni vigenti, pertanto si ritiene compatibile con il rischio idraulico;

c) non comporta un cambio di destinazione d'uso rispetto quanto previsto dal PRG vigente (P.P.S.B.);

d) trattasi di variante allo strumento urbanistico generale.

La verifica dell'applicazione delle disposizioni, rivolte al perseguimento dell'invarianza idraulica, di cui al Titolo III del medesimo regolamento, verrà effettuata in sede di rilascio dei titoli abilitativi qualora si tratti di attività di trasformazione comportanti variazioni di permeabilità superficiale.

- riguardando modifiche alla normativa dello strumento urbanistico, interessa l'intero territorio del Parco San Bartolo, delimitato dal PPSB, comprendendo anche la Zona di protezione speciale (ZPS) "Colle San Bartolo e litorale pesarese" e il Sito di importanza comunitaria (SIC) "Colle San Bartolo", di cui al DPR n. 357/97 e s.m.i., DGR n. 1709/1997 e DGR n. 1701/2000; come riportato nella sopra citata Determinazione n. 1792/2018 risulta acquisito il parere favorevole senza condizioni dell'Ente Parco, Autorità competente in materia di Valutazione di incidenza;
- è esclusa dal procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), come indicato nel parere della Provincia di Pesaro e Urbino - Servizio 6 Pianificazione territoriale Urbanistica, riportato nella sopra citata Determinazione n. 1792/2018;
- configurandosi come una variante esclusivamente normativa, inerente aspetti urbanistico – edilizi che non alterano il dimensionamento globale del PPSB e non determinano incrementi del carico urbanistico, non dovrà essere assoggettata a Valutazione di Impatto Ambientale (VIA) ai sensi della L.R. n. 3/2012, in quanto non rientra nelle tipologie di cui agli allegati della Legge Regionale medesima e al D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i..
- trattandosi di modifica normativa relativa alla scelta e definizione di parametri urbanistici utilizzati nel piano e non comportando alcuna modifica alle previsioni dello strumento urbanistico vigente in termini di dimensionamento del carico urbanistico, può essere considerata conforme al Piano di Classificazione acustica del territorio Comunale approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 41 del 23/09/2010 e s.m.i..

**Preso atto che:**

Dagli atti amministrativi (attestazione del Responsabile del III Settore prot. n. 22259 del 18/10/2018) risulta che la suddetta delibera di C.C. n. 39 del 09.08.2018 è stata depositata, unitamente alla documentazione ad essa allegata, presso gli uffici del Servizio Pianificazione Urbanistica del Comune di Gabicce Mare, in ottemperanza al combinato disposto dell'art. 30 della L.R. n. 34/1992 e s.m.i. e dell'art. 2 comma 4 della L.R. n. 8/2018, per 20 giorni consecutivi dal 10.08.2018 al 29.08.2018;

Dell'avvenuto deposito è stata data notizia mediante avviso pubblicato all'Albo on-line del Comune di GabicceMare (registro Albo n. 1194 del 10.10.2018) e mediante affissione di manifesti sulle bacheche pubbliche dislocate nel territorio comunale;

Nei confronti della suddetta proposta di variante, durante il periodo di pubblicazione-deposito, non sono pervenute osservazioni od opposizioni, così come attestato dal certificato del 18.10.2018, prot n. 22259, agli atti d'ufficio.

Con nota del 10.08.2018 prot. 17278 la proposta di variante adottata è stata trasmessa alla Provincia di Pesaro e Urbino per i provvedimenti di competenza, ai sensi dell'art. 30 comma 3 della L.R. n. 34/1992 e s.m.i.;

Con nota acquisita dal Comune di Gabicce Mare in data 19.09.2018 prot. 20008, il Servizio Pianificazione territoriale - Urbanistica della Provincia di Pesaro e Urbino ha comunicato che il Presidente della Provincia di Pesaro e Urbino, ai sensi dell'art. 30 comma 3 della L.R. 34/92 e s.m.i., in data 18.09.2018 ha preso atto della proposta formulata dal Servizio medesimo circa la mancanza di osservazioni in merito alla variante in oggetto.

### **Considerato che:**

Nei confronti della suddetta proposta di variante sono state presentate, ancorché fuori termine, in quanto pervenute al prot. n. 104868 del 11.10.2018 del Comune di Pesaro, osservazioni da parte degli Ordini provinciali professionali Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti Conservatori, Ordine degli Ingegneri e Collegio Geometri e Geometri Laureati, con cui si specifica che le osservazioni presentate dagli stessi per la proposta di variante delle Norme Tecniche del Piano Regolatore Generale di Pesaro, adottata con Delibera di Consiglio n. 67/2018, pervenute al prot. n. 97439 del 21.09.2018, sono da intendersi per naturale estensione presentate anche in relazione alla variante delle NTA del Piano del Parco San Bartolo;

Tali osservazioni vengono di seguito sinteticamente riportate per le parti compatibili presenti in entrambi gli strumenti urbanistici di cui è dotato il Comune di Pesaro:

- Al comma 1 dell'art. 26 bis, in cui è definito il passaggio tra Superficie Lorda (SL) e Superficie Accessoria (SA) come  $SA = SL \times 0,125$ , si chiede di modificare il valore numerico 0,125, poiché il coefficiente ricavato dal rapporto  $0,15 / 0,17$  è più correttamente approssimabile a 0,128.

L'Ufficio ha formulato la seguente proposta di Controdeduzioni:

**Respinta**, poiché l'approssimazione per difetto tiene conto della differenza nelle definizioni di superficie accessoria per quanto riguarda il calcolo della superficie afferente ai tramezzi, i quali nella definizione di cui agli Allegati A dell'Intesa del 20.10.2016 e della L.R. n. 8/2018 non sono conteggiati, mentre in quella vigente nelle Norme Tecniche del PPSB sono compresi. A parità di valore di superficie accessoria realizzabile con la nuova definizione potrebbero essere realizzati volumi maggiori; pertanto si è ritenuto di arrotondare il coefficiente per difetto, così da compensare tale discostamento, nell'ottica del mantenimento dello stesso carico urbanistico a seguito dell'entrata in vigore delle nuove definizioni.

- Al comma 7 dell'art. 26 bis e al comma 4 dell'art. 26 ter sono previste le riduzioni dei parametri di parcheggio prestazionali pubblici e privati di uso pubblico di cui agli artt. 17, 18 e Allegato C indicate come percentuali di riduzione del 14,5% nel caso di destinazione residenziale o terziaria (escluse le medie strutture) e 3,85% nel caso di destinazione produttiva; si chiede di indicare la percentuale complementare da applicare direttamente al valore della SL, ovvero 0,855 nel caso di destinazione residenziale o terziaria (escluse le medie strutture) e 0,9615 nel caso di destinazione produttiva, poiché nella trattazione precedente è sempre stato utilizzato il coefficiente diretto e si ritiene più lineare usarlo anche in questo caso.

L'Ufficio ha formulato la seguente proposta di Controdeduzioni:

**Accolta**, come di seguito specificato: si condividono le motivazioni esposte, considerando preferibile utilizzare dei coefficienti moltiplicativi al posto di percentuali; da un punto di vista degli effetti gli stessi sono ovviamente identici, pertanto il comma 7 dell'art. 26 bis risulta così modificato:

7. I parametri di parcheggio prestazionali pubblici e privati d'uso pubblico, di cui agli artt. 17, 18 e Allegato C, vengono calcolati sulla Superficie Lorda (SL) di progetto (al netto delle aggiunte possibili ai sensi del c. 4) e moltiplicati per i coefficienti:

- 0,855 nel caso di destinazione residenziale o terziaria (escluse le medie strutture);
- 0,9615 nel caso di destinazione produttiva.

Nel caso di destinazione d'uso commerciale (medie strutture) sono confermati i parametri indicati in tabella, previsti per le superficie commerciale di vendita, così come definita dalla legislazione regionale vigente.

e il comma 4 dell'art. 26 ter risulta così modificato:

4. I parametri di parcheggio prestazionali pubblici e privati d'uso pubblico, di cui agli art. 17, 18 e Allegato C, vengono calcolati sulla Superficie Lorda SL (al netto delle superfici non computate ai sensi del c. 2) e moltiplicati per i coefficienti:

- 0,855 per gli edifici a destinazione residenziale o terziario (escluse le medie strutture);
- 0,9615 per gli edifici a destinazione produttiva.

Nel caso di destinazione d'uso commerciale (medie strutture) sono confermati i parametri indicati in tabella, previsti per le superficie commerciale di vendita, così come definita dalla legislazione regionale vigente.

Si provvede ad aggiornare anche la frase inserita all'Allegato C prima della tabella, che risulta così modificata:

Si applicano le precisazioni, in quanto pertinenti, di cui al comma 7 dell'art. 26 bis e al comma 4 dell'art. 26 ter ed in particolare che i valori sotto riportati dovranno essere moltiplicati per i coefficienti:

- 0,855 nel caso di destinazione residenziale o terziaria (escluse le medie strutture);
- 0,9615 nel caso di destinazione produttiva.

Nel caso di destinazione d'uso commerciale (medie strutture) sono confermati i parametri indicati in tabella, previsti per le superficie commerciale di vendita, così come definita dalla legislazione regionale vigente.

- Si propone di utilizzare come parametro edilizio di riferimento, per gli edifici preesistenti alla data di adozione del PPSB vigente (escludendo le zone produttive), la volumetria totale (voce 19 del quadro delle definizioni uniformi) allo scopo di favorire gli interventi di recupero del patrimonio esistente; si ritiene che detta modifica non incida sul carico urbanistico esistente, poiché il piano medesimo è stato dimensionato valutando il volume vuoto per pieno dei fabbricati esistenti.

L'Ufficio ha formulato la seguente proposta di Controdeduzioni:

**Respinta**, come di seguito specificato: ricordato che la variante proposta ai sensi del comma 4 dell'art. 2 della L.R. n. 8/2018 ha come finalità quella di non modificare le previsioni dimensionali degli strumenti urbanistici vigenti, si ritiene che l'utilizzo del parametro "Volumetria totale" non sia praticabile, in quanto permetterebbe in alcuni casi un aumento del carico urbanistico, come ad esempio in caso di conversione di superfici accessorie poste ai piani terra in superfici lorde oppure in caso di ambienti a doppia altezza, in cui sarebbe permessa la realizzazione di superfici di interpiano aggiuntive.

La richiesta, che presenta comunque indubbi profili di interesse, potrà essere oggetto di specifica valutazione ed apposita variante sostanziale allo scopo di favorire il recupero di edifici esistenti, anche con la messa in discussione dell'opportunità di avere superfici accessorie.

- Si chiede lo stralcio integrale del nuovo articolo 26 quinquies, poiché non si ritiene corretto dal punto di vista giuridico inserire in una Delibera di adeguamento delle NTA del PPSB, effettuata ai sensi dell'art. 2 comma 4 della L.R. n. 8/2018, modifiche come queste, che in tale articolo non sono affatto contemplate. La L.R. citata non fa infatti alcun riferimento al D.M. 02/03/2018 che ha approvato l'elenco delle opere realizzabili in regime di edilizia libera.

L'Ufficio ha formulato la seguente proposta di Controdeduzioni:

**Respinta**, come di seguito specificato: è stato introdotto questo articolo in quanto le definizioni uniformi di cui agli Allegati A dell'Intesa e della L.R. n. 8/2018 non contengono la definizione di accessorio di limitate dimensioni, pergole e gazebo, queste ultime due invece già presenti nel PPSB vigente; pertanto l'introduzione dell'articolo è del tutto coerente con le finalità delle L.R. n. 8/2018 e dell'Intesa, in quanto si opera un raccordo tecnico delle NTA con quanto contenuto nel Glossario di cui al DM 02/03/2018, ovviando ad una mancanza degli "Allegati A" che comporterebbe difficoltà di applicazione delle normative nazionali, regionali e comunali.

• In caso di non accoglimento dell'osservazione precedente si chiede di limitare le restrizioni contenute nel comma 1 dell'articolo 26 quinquies, relative a "ripostiglio per attrezzi e manufatti accessori", con particolare riferimento ai seguenti aspetti:

- si ritiene che ridurre il significato di struttura leggera al solo utilizzo del legno sia interpretazione poco condivisibile, in quanto non sempre il legno si integra nel modo migliore con il contesto nel quale dovrà essere inserito e inoltre non sembra nell'ottica del legislatore dare tale riduttiva univoca definizione;
- relativamente all'altezza lorda massima si ritiene corretto indicare una sola altezza massima totale (quella riportata come altezza di colmo), sia perché le coperture possono e debbono avere forme diverse dalla copertura a doppia falda, sia perché il valore di 2 m come altezza di imposta potrebbe rivelarsi inadatta per alloggiare bucatore consone all'utilizzo che i manufatti devono assolvere;
- si ritiene che i limiti posti sulle distanze dai confini e dai fabbricati non debbano essere normati urbanisticamente, poiché trattasi di "elemento di arredo" e la loro installazione sarà disciplinata dalle regole di buon vicinato ed eventualmente da quanto previsto nel Codice Civile;
- si ritiene che ogni cittadino debba avere la possibilità di montare il proprio capanno se ha a disposizione uno scoperto privato esclusivo, fermo restando che in presenza di uno scoperto condominiale se ne potrà sempre montare uno ad uso comune.

L'Ufficio ha formulato la seguente proposta di Controdeduzioni:

**Parzialmente accolta**, come di seguito specificato:

- si accoglie la richiesta di non limitare l'utilizzo del solo materiale legno per la realizzazione dei manufatti accessori, al fine di dare maggiore flessibilità all'installazione degli stessi, aggiungendo la possibilità di utilizzo del metallo, in coerenza con quanto previsto per gazebo e pergole;
- si respinge la richiesta di indicare una sola altezza massima, con il limite di 2,60 m, a causa delle implicazioni date dagli aspetti legati alla progettazione sismica;
- si respinge la richiesta di eliminazione di indicazioni sulle distanze, sia al fine di garantire uno spazio minimo tra arredi e proprietà limitrofe, sia al fine di garantire decoro dei fabbricati sottoposti a rc, re, rv;
- si accoglie la richiesta di modifica del numero massimo di manufatti realizzabili, prevedendo la possibilità di realizzarne uno per ogni scoperto di proprietà esclusiva (comunque con il massimo di uno per ogni unità immobiliare), fermo restando che in presenza di uno scoperto condominiale o comunque comune a più proprietà, se ne potrà sempre montare solo uno, esclusivamente ad uso comune e ciò al fine di permettere a ciascuno scoperto di proprietà esclusiva di poter contenere un arredo indipendentemente dell'accordo con altri proprietari di scoperti esclusivi presenti nello stesso fabbricato; vista la possibilità concessa di realizzarne un numero maggiore viene ridotta la

superficie massima di ciascun manufatto, prevedendo una superficie massima pari a 4 mq, salvo nel centro storico, individuato nel PPSB come zona DA, ove per motivi paesaggistico – ambientali è ridotta a 2 mq.

Il comma 1 dell'art. 26 quinquies risulta così modificato:

1. Ai fini di quanto indicato dal punto 48 del Glossario - Edilizia Libera - (ai sensi dell'art.1, comma 2 del D.Lgs. 25 novembre 2016, n.222), si considerano “Ripostiglio per attrezzi, manufatto accessorio di limitate dimensioni e non stabilmente infisso al suolo” quale “elemento di arredo delle aree pertinenziali degli edifici” di cui all'art.6 comma 1 lettera e-quinquies del DPR n. 380/2001 e s.m.i., un manufatto in struttura leggera (legno o metallo), costituito da elementi facilmente smontabili o rimovibili, posizionato direttamente sul terreno o sulle pavimentazioni delle aree scoperte, eventualmente ancorato a terra mediante ganci o bulloni, con le seguenti caratteristiche:

- Superficie coperta massima di 2 mq nella zona DA e 4 mq nelle altre zone;
- Altezza lorda massima di 2,60 ml al colmo e 2,00 ml all'imposta della copertura.

I manufatti dovranno inoltre rispettare le seguenti prescrizioni:

- distanza dai confini di proprietà: 3 ml, fermo restando la possibilità di derogare a tale prescrizione con l'accordo dei proprietari degli immobili confinanti e nel rispetto delle distanze dalle strade;
- distanza da fabbricati sottoposti a rc, re, rv: 3 ml;
- ubicati esclusivamente sullo scoperto di giardini ai piani terra di fabbricati (no ai piani superiori su terrazze, balconi o giardini pensili);
- numero massimo: un singolo manufatto autonomo per singolo scoperto di proprietà esclusiva e comunque uno per ogni unità immobiliare, fermo restando che in presenza di uno scoperto condominiale o comune a più proprietà, se ne potrà sempre montare solo uno, esclusivamente ad uso comune.

Manufatti di dimensioni maggiori sono considerati nuove costruzioni e pertanto soggetti a Permesso di Costruire e, come tali, devono rispettare indici e distacchi previsti dal PPSB.

• In caso di non accoglimento dell'osservazione n. 13 si chiede di limitare le restrizioni contenute nel comma 2 dell'articolo 26 quinquies, relative a “gazebo e pergolato”, con particolare riferimento ai seguenti aspetti:

- si ritiene che ridurre il significato di struttura leggera al solo utilizzo di determinati materiali sia interpretazione poco condivisibile;
- la superficie massima di 12 mq è ritenuta eccessivamente penalizzante in riferimento ai possibili usi, quali l'alloggiamento di una tavolata o la protezione dell'auto dagli agenti atmosferici, e si propone il valore pari a 20 mq;
- anche il limite della superficie massima pari al 5% della superficie fondiaria è ritenuto estremamente penalizzante per i proprietari di piccoli giardini privati;
- relativamente all'altezza lorda al colmo massima, si ritiene il valore di 2,6 m penalizzante, perché realizzando un pergolato a ridosso di una parete esistente si potrebbe andare ad interferire con il sistema delle bucatore esistenti e si propone il valore pari a 3,00 ml;
- per quanto attiene i limiti posti sulle distanze dai confini si fa riferimento alle motivazioni esposte all'osservazione precedente;
- sul dimensionamento degli elementi si ritiene che non sia questa la sede corretta per porre limiti. anche in considerazione degli orientamenti nazionali in materia di interventi in zone a rischio sismico;
- si contesta l'imposizione di teli permeabili, quando la maggior parte dei gazebo in vendita sono

offerti con teli impermeabili;

- si propone di eliminare l'assoggettabilità a Segnalazione Certificata di Inizio Attività o a Permesso di Costruire dei Gazebo e Pergole che non rispettino le prescrizioni impartite.

L'Ufficio ha formulato la seguente proposta di Controdeduzioni:

**Respinta**, come di seguito specificato:

- si respinge la richiesta di non limitare l'utilizzo del solo materiale legno o metallo per la realizzazione dei gazebo o pergole, in quanto sono gli stessi materiali previsti nelle norme vigenti, i quali nel corso degli anni hanno garantito al contempo funzionalità e decoro;
- si respinge la richiesta di aumentare la superficie massima a 20 mq, sia perché la misura di 12 mq è già prevista dal PPSB vigente, sia a causa delle implicazioni date dagli aspetti legati alla progettazione sismica;
- si respinge la richiesta di eliminazione del limite della superficie massima pari al 5% della superficie fondiaria del lotto o particella catastale, in quanto tale indicazione riprende quanto già previsto nelle NTA vigenti;
- si respinge la richiesta di modifica dell'altezza lorda al colmo massima, mantenendo il valore di 2,6 ml, anche in analogia a quanto previsto al comma 1;
- si respinge la richiesta di non porre il limite minimo di distanza dai confini di proprietà, confermando le considerazioni riportate in risposta all'Osservazione precedente e ricordando che tale prescrizione è presente anche nelle NTA vigenti;
- si respinge la richiesta di stralcio delle indicazioni sul dimensionamento degli elementi in quanto già presenti nelle NTA vigenti per quanto riguarda le sezioni massime di montanti e travetti, mentre relativamente all'interasse minimo tra elementi orizzontali si specifica che tale prescrizione è stata introdotta per evitare che sistemi mobili di ombreggiamento o frangisole, opportunamente posizionati, producano l'effetto di una copertura continua impermeabile.
- si respinge la richiesta di stralcio delle indicazioni sulla copertura permeabile, in quanto già presenti nelle NTA vigenti;
- si respinge la richiesta di non prevedere Segnalazione Certificata di Inizio Attività o Permesso di Costruire per i Gazebo e Pergole che non rispettino le prescrizioni impartite, in quanto gazebo e pergole di superfici o altezze maggiori di quelle indicate non sono più considerati arredi, ma costruzioni e pertanto soggette a SCIA se realizzate nel rispetto delle altre prescrizioni, o Permesso di Costruire negli altri casi, considerando che dovranno comunque essere rispettati i distacchi previsti dal PPSB nelle costruzioni; ricordato che gazebo e pergole sono già presenti e normati nel vigente PPSB, con l'articolo di che trattasi si intende solo disciplinare i titoli abilitativi nei casi in cui non si possano configurare come arredi.

Allo scopo di meglio chiarire gli aspetti sopra descritti, il comma 2 dell'art. 26 quinquies risulta così modificato:

2. Ai fini di quanto indicato ai punti 44 e 46 del Glossario - Edilizia Libera (ai sensi dell'art.1, comma 2 del D.Lgs. 25 novembre 2016, n. 222), si considerano "Gazebo e Pergolato di limitate dimensioni e non stabilmente infisso al suolo" quali "elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici", di cui all'art.6 comma 1 lettera e-quinquies del DPR n. 380/2001 e s.m.i., i manufatti in struttura leggera di legno o metallo, costituiti da elementi facilmente smontabili o rimovibili, posizionati direttamente sul terreno, sulle pavimentazioni delle aree scoperte o su balconi e terrazze, eventualmente ancorati a terra o sulle murature dei fabbricati mediante ganci, bulloni, ecc., senza infissi posti lungo i lati, con le seguenti caratteristiche:

- Superficie di massimo ingombro a terra (compresa la proiezione degli sbalzi degli elementi inclinati o orizzontali) inferiore o uguale a 12,00 mq;
- Altezza lorda al colmo massima da terra uguale o inferiore a 2,60 ml.

I Gazebo e le Pergole dovranno inoltre rispettare le seguenti prescrizioni:

- distanza dai confini di proprietà: 3 ml, fermo restando la possibilità di derogare a tale prescrizione con l'accordo dei proprietari degli immobili confinanti;
- superficie massima: 5% della superficie fondiaria del lotto se installati a terra;
- interasse tra eventuali elementi orizzontali: pari ad almeno 40 cm;
- realizzate mediante l'impiego di montanti e travetti aventi sezioni massima di cmq. 100 se in legno o di cmq. 64 negli altri casi;
- eventualmente coperti con tessuti o materiali permeabili (esempio: teli di cotone o stuoie in cannicce).

Gazebo e Pergole di superficie o altezza maggiori non sono più considerati arredi, ma costruzioni e sono soggette a Segnalazione Certificata Inizio Attività nel rispetto delle altre prescrizioni sopra riportate e nel rispetto dei distacchi previsti dal PPSB per le costruzioni.

Gazebo e Pergole che non rispettano anche una sola delle altre prescrizioni sopra indicate sono considerate costruzioni e sono soggette a Permesso di Costruire e, come tali, devono rispettare indici e distacchi previsti dal PPSB; superfici che superino il limite del 5% della superficie fondiaria del lotto o della particella catastale dovranno essere computate come SA.

**Evidenziato che** a seguito dell'accoglimento della sopra riportate osservazioni si è provveduto all'aggiornamento della parte normativa, come riportato nel presente testo deliberativo;

**Dato atto che:**

- ✓ La proposta di controdeduzioni sopra citata e le conseguenti modifiche apportate alla normativa, trattandosi di precisazioni e variazioni marginali che non cambiano la sostanza della variante adottata, non contrastano con i pareri espressi dagli Enti competenti nella seduta del 11.07.2018 della Conferenza dei Servizi, propedeutici all'adozione della stessa;
- ✓ Le modifiche sopra indicate non alterano la sostanza della proposta e pertanto non si ritiene necessario procedere a una nuova richiesta di parere agli stessi;
- ✓ Le osservazioni presentate fuori termine, pur non essendo pervenute al Comune di Gabicce Mare ma esclusivamente al Comune di Pesaro, vengono comunque prese in considerazione ed esaminate in condivisione, in quanto riguardanti per naturale estensione anche le norme del Piano del Parco San Bartolo di Gabicce Mare;

**Richiamato** l'art. 2, comma 4 della L.R. Marche n. 8/2018;

**Vista** la L.R. del 5 agosto 1992 n. 34 e successive modificazioni ed integrazioni;

**Visti** i seguenti pareri espressi, a termine dell'art. 49 comma 1 del T.U.E.L. emanato con D.Lgs. 18.08.2000 n. 267, dal:

- Responsabile del III Settore Gestione del Territorio (Servizio Urbanistica): "Si esprime parere favorevole di regolarità tecnica";
- Responsabile del Servizio Finanziario: "parere favorevole in merito alla copertura finanziaria";



## PROPONE

- 1. di prendere atto** che durante la pubblicazione della delibera di C.C. n. 39 del 09.08.2018, avente per oggetto “Adozione di variante non sostanziale alle Norme Tecniche Attuative del Piano del Parco San Bartolo a seguito dell’entrata in vigore della L.R. n. 8/2018, ai sensi del combinato disposto degli artt. 15 e 30 della L.R. Marche n.34/92 e s.m.i. e dell’art. 2 c. 4 della L.R. n. 8/2018”, non sono pervenute osservazioni od opposizioni presso il Comune di Gabicce Mare, così come riportato nella parte narrativa del presente atto;
- 2. di dare atto** che sono pervenute osservazioni fuori termine, precisando che pur non essendo pervenute al Comune di Gabicce Mare ma esclusivamente al Comune di Pesaro, vengono comunque prese in considerazione ed esaminate in condivisione, in quanto riguardanti per naturale estensione anche le norme del Piano del Parco San Bartolo di Gabicce Mare;
- 3. di approvare** le controdeduzioni alle osservazioni pervenute alla deliberazione di Consiglio Comunale n. 66 del 23.07.2018 del Comune di Pesaro, come formulate nella proposta del Servizio Pianificazione del Comune di Pesaro condivisa dal III Settore del Comune di Gabicce Mare, riportata nella parte narrativa del presente atto;
- 4. di approvare** la Variante alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano del Parco San Bartolo a seguito dell’entrata in vigore della L.R. n. 8/2018, ai sensi del combinato disposto degli artt. 15 e 30 della L.R. Marche n. 34/92 e s.m.i. e dell’art. 2 c. 4 della L.R. n. 8/2018, così come formulata nella parte narrativa;
- 5. di precisare** che la variante di cui al punto 3) non è soggetta a Verifica di Compatibilità Idraulica (VCI), Valutazione d'Incidenza (Vinca), a Valutazione d'Impatto Ambientale (VIA) ed a Valutazione Ambientale Strategica (VAS) per le motivazioni richiamate nella parte narrativa del presente atto;
- 6. di precisare** che la variante entrerà in vigore il 07.11.2018, non intervenendo prima di tale data l’adeguamento del Regolamento Edilizio Comunale al Regolamento Edilizio Tipo di cui alla L.R. n. 8/2018;
- 7. di disporre** che, successivamente all’approvazione, copia del presente atto verrà trasmessa alla Provincia e alla Regione, ai sensi dell’art. 30 c. 5 della L.R. Marche n. 34/92 e s.m.i.;
- 8. di disporre**, ai sensi dell’art. 40, comma 2 bis, della L.R. Marche n. 34/92 e s.m.i., che un estratto del presente atto, relativo all’approvazione della variante al P.R.G. vigente di cui al punto 3), venga pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Marche;
- 9. di dare atto** che ai sensi e per gli effetti dei commi 1, lettera a), e 3 dell’art. 39 del D.Lgs n. 33/2013, la proposta di deliberazione del presente provvedimento è stata pubblicata sul sito istituzionale sezione "Amministrazione Trasparente", prima della adozione del provvedimento medesimo;

**10. di comunicare** che il Responsabile Unico del Procedimento è l'Arch. Michele Bonini in qualità di Responsabile del 3° Settore – Gestione del Territorio;

**11. di demandare** al Responsabile del III Settore - Gestione del Territorio tutta la procedura ed il perfezionamento degli atti amministrativi relativi e consequenziali alla suddetta approvazione;

**12. di dichiarare** il presente atto immediatamente eseguibile;

\*\*\*\*\*

#### IL CONSIGLIO COMUNALE

VISTI i seguenti pareri, richiesti ed espressi sulla suindicata proposta di deliberazione, ai sensi dell' art. 49 del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267:

- a) Responsabile Servizio interessato, Bonini Michele  
in data 22-10-2018, Favorevole
- b) Responsabile di Ragioneria Magnani Nazario,  
in data 30-10-2018, Visto;

SENTITA la relazione dell'Assessore Lisotti Cristian e l'intervento del consigliere Melchiorri Monica riportati nell'allegata trascrizione del dibattito;

CON VOTO UNANIME di n. 11 Consiglieri presenti e votanti espresso per alzata di mano e legalmente verificato;

D E L I B E R A

DI APPROVARE la suindicata proposta di deliberazione.

[x ] Per consentire l'immediata eseguibilità della presente, IL CONSIGLIO, a seguito di separata votazione CON VOTO UNANIME di n. 11 Consiglieri presenti e votanti espresso per alzata di mano e legalmente verificato;

D E L I B E R A

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 comma 4 del D.Lgs. 18/08/2000 n.267

Del che si è redatto il presente verbale, così sottoscritto:

IL PRESIDENTE

F.to TAGLIABRACCI AROLDO

IL SEGRETARIO GENERALE

F.to Dr. Ricci Sandro

---

SI ATTESTA che la presente deliberazione, viene pubblicata in data odierna all'Albo Pretorio del Comune ove rimarrà affisso per quindici giorni consecutivi.

La presente deliberazione divverà esecutiva il \_\_\_\_\_ trascorsi dieci giorni dalla pubblicazione, ai sensi dell'art. 134 c. 3, del D.Lgs. 18 Agosto 2000, n. 267, e viene trasmessa in data odierna per le procedure attuative, ai seguenti servizi: \_\_\_\_\_

| S | La presente deliberazione è immediatamente eseguibile

Gabicce Mare,

IL SEGRETARIO GENERALE

F.to Dr. Ricci Sandro

---

E' copia conforme all'originale, per uso amministrativo.

Gabicce Mare li,

IL FUNZIONARIO INCARICATO

---