



**COMUNE DI ORIOLO ROMANO
PROVINCIA DI VITERBO**

COPIA

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 32

DATA 19-07-2018

OGGETTO: REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE MODIFICA ART. 38 Parametri urbanistici Volume Approvazione definitiva -

L'anno duemiladiciotto il giorno diciannove del mese di luglio alle ore 21:10, nella sala delle adunanze si è riunito il Consiglio Comunale, convocato con avvisi spediti nei modi e termini di legge, in sessione Ordinaria e in Prima convocazione.

Alla trattazione dell'argomento in oggetto, in seduta pubblica risultano presenti e assenti i Consiglieri:

RALLO EMANUELE	P	GARGANTI GIUSEPPE	P
IMPERATORI VITTORIO	P	BELLI GIOVANNI	P
GIUSTINI FRANCESCA	P	TORZI TOMMASINO	P
RUSSO MATTEO	P	UNGHERI LETIZIA	P
BRUZZECHESSA LAURA	P	VENTURINI STEFANO	P
CATARCI GIANLUCA	P	PIERRETTORI ANTONIO	P
PETROCCHI GIOVANNI BATTISTA	P		

ne risultano presenti n. 13 e assenti n. 0.

Hanno fatto pervenire motivate giustificazioni i Sigg. Consiglieri:

Risultano altresì presenti gli Assessori Esterni:

Assiste il Segretario Signor DOMINICI BARBARA

Assume la Presidenza il Signor RALLO EMANUELE, in qualità di SINDACO

Constatata la legalità della seduta, il Presidente dichiara aperta la stessa ed invita il Consiglio a discutere e deliberare sull'oggetto sopra indicato. Sono designati scrutatori i Consiglieri:

Il Sindaco concede la parola all'Assessore Petrocchi al fine di illustrare la presente proposta di deliberazione.

Sostanzialmente, afferma Petrocchi, si tratta di prendere atto del parere di compatibilità della Provincia di Viterbo e di recepire l'osservazione resa dalla stessa.

Interviene il Consigliere Torzi che chiede chiarimenti sulla abrogazione della disposizione regolamentare che prevedeva la presentazione di un atto d'obbligo, in particolare delle conseguenze in caso di abuso.

Petrocchi risponde che comunque vige la normativa di carattere generale in tema di repressione degli abusi. Continuare con la richiesta di un atto d'obbligo sarebbe stato solo un aggravio di spese a carico dei cittadini.

Rilevato che non ci sono altre osservazione, si pone il presente a votazione.

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO :

che con deliberazione del consiglio comunale n. 63 del 30.11.2010 è stato adottato il nuovo regolamento edilizio predisposto dall'associazione professionale *Rossella Marchini e Antonello Sotgia Architetti Associati* per quanto concerne la parte urbanistico-edilizio e *dall'Ing. Biagio Di Pietra* per quanto attiene alla salvaguardia ambientale ed al risparmio energetico;

che con successiva deliberazione del C.C. n. 2 del 26.01.2011 si è proceduto rettificare alcuni errori materiali in particolare agli articoli 40 c.2 , 43 e 44 ;

che con deliberazione del C.C. n. 64 del 30.11.2010 si è provveduto a disciplinare le gli incentivi finalizzati al miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici;

che con deliberazione del C.C. n. 51 del 19/07/2011, sono state recepite e controdedotte le osservazioni formulate dalla AUSL VT/4 e dall'Amministrazione Provinciale e redatto il testo coordinato definitivo ;

PRESO atto ch l'art. 2, comma 4, del D.P.R. 380/01, dispone che i comuni, nell'ambito della propria autonomia statutaria e normativa di cui all'art. 3 del D.Lgs 267/00, disciplinano l'attività edilizia;

CONSIDERATO che :

- con deliberazione del Consiglio comunale n. 16 del 20/03/2018, è stata adottata una modifica, all'art. 38 - Parametri Urbanistici - Volume, del vigente regolamento, abrogando il sesto comma, il quale attualmente prevede: “ *che per i porticati o porzioni di essi, i sottotetti e i volumi tecnici, deve essere trascritto prima del rilascio della concessione, regolare vincolo che impedisca qualsiasi genere di chiusura o differente uso degli stessi*”;
- con nota prot. 2091 del 28/03/2018, la modifica è stata inoltrata, ai sensi dell'art. 71 della L.R. 38/99, all'Amministrazione provinciale di Viterbo, per eventuali osservazioni in merito ;
- Con nota prot. 24217 del 28/05/2018, l'Amministrazione provinciale di Viterbo, ha osservato che, anziché abrogare il comma 6, ritiene opportuno sostituirlo nel modo seguente : “ *per i porticati o porzioni di essi, i sottotetti e i volumi tecnici, è fatto divieto di*

realizzare qualsiasi genere di chiusura o differente uso degli stessi, tale da costituire cubatura aggiuntiva rispetto a quella assentita”

RITENUTO di recepire l'osservazione formulata dalla Amministrazione Provinciale di Viterbo;

VISTA la legge Urbanistica 17.08.1942, n. 1150 e s.m.i.;

VISTO il Testo Unico dell'Edilizia D.P.R. 6 Giugno 2001, n. 380;

VISTA la Legge regionale 22 Dic. 1999, n. 38 ;

Sentito il Segretario comunale, ai sensi dell'art. 47 c. 2 e 4, del D.Lgs 267/00, in merito alla legittimità del presente atto;

Acquisiti formalmente i pareri di prescritti di cui all'art. 49 del D.Lgs. 267/2000 ;
Con voto unanime reso in forma palese;

DELIBERA

- 1) Di recepire l'osservazione formulata dall'Amministrazione provinciale di Viterbo ;
- 2) Di approvare definitivamente, ai sensi dell'art. 71 della Legge Regionale 38/99, la modifica all'art. 38 – parametri urbanistici – volume
- 3) Di dare atto che il testo definitivo dell'art. 38 – parametri urbanistici - volume, così come modificato risulta essere il seguente :

Volume : V

Il volume, ai fini dell'effettiva possibilità edificatoria, va calcolato sommando i prodotti della superficie coperta di ciascun piano, delimitata dal perimetro esterno delle murature, per l'altezza del piano stesso misurata tra le quote di calpestio di pavimenti, con esclusione del volume entroterra così come definito dal presente R.E. Nel caso di costruzioni sprovviste di solaio di sottotetto la cubatura viene misurata tra la quota di calpestio dei pavimenti e la linea di intersezione fra l'intradosso della falda del tetto, misurata nel punto di imposta e la facciata dell'edificio.

Sono altresì esclusi dal calcolo del volume consentito i porticati o porzioni di essi, se pubblici o di uso pubblico, i balconi, le tettoie, i parapetti, i cornicioni e gli elementi di carattere ornamentale, nonché i volumi tecnici a servizio dell'edificio come definiti al punto successivo.

Qualora i porticati non siano d'uso pubblico, questi verranno integralmente conteggiati agli effetti della determinazione della cubatura o della superficie, quando la somma delle superfici delle pareti perimetrali chiuse, non comprendendo in esse eventuali pilastri o strutture di sostegno, superi la somma delle superfici delle parti di parete lasciate aperte.

Per gli edifici residenziali saranno parimenti considerati nella cubatura o nella superficie i porticati e i loggiati superiori la cui superficie coperta complessiva risulti maggiore del 25% della superficie coperta: il calcolo per la determinazione del volume o della superficie è effettuato per la sola porzione eccedente tale percentuale. In zona agricola tale percentuale è del 40%.

Inoltre sono esclusi i sottotetti non praticabili (quali quelli privi di scala di accesso dall'interno) e quelli non abitabili se l'altezza massima non supera m 2,20 (come da indirizzo Regione Lazio prot. 45/REC del 3.12.1999 a cui si rimanda) nei confronti di falde con inclinazione inferiore al 35% e se destinati a depositi, magazzini o servizi accessori e tecnici.

Per i porticati o porzioni di essi, i sottotetti e i volumi tecnici, è fatto divieto di realizzare qualsiasi genere di chiusura o differente uso degli stessi, tale da costituire cubatura aggiuntiva rispetto a quella assentita

Nella copertura a tetto i volumi tecnici devono rientrare il più possibile all'interno della copertura stessa, mentre nel caso di copertura a terrazzo deve essere prevista una soluzione architettonica unitaria.

Al fine di favorire la costruzione di edifici a basso consumo energetico, nel calcolo delle volumetrie degli edifici non vengono computati, se superiori a trenta centimetri, gli spessori delle pareti e dei solai nonché i volumi delle serre solari, camini solari e delle torri del vento.

Sono inoltre esclusi dal calcolo delle volumetrie i vani tecnici che ospitano i componenti del circuito primario degli impianti solari termici e i dispositivi di condizionamento della potenza dell'impianto fotovoltaico e di connessione alla rete aventi le seguenti caratteristiche:

- a. volume di dimensione pari a 50 litri per ogni metro quadro di superficie correttamente orientata di cui al precedente comma, in modo tale da poter ospitare serbatoi di accumulo dell'acqua calda sanitaria e i componenti del circuito primario e secondario;
 - b. caratteristiche idonee ad ospitare un quadro elettrico e i dispositivi di interfaccia con la rete;
 - c. accessibilità per la manutenzione degli impianti;
- nonché i cavedi necessari per alloggiare i collegamenti dei collettori solari e dei moduli fotovoltaici, quali ad esempio la conduttura di mandata e di ritorno all'impianto solare termico, le due canaline per l'alloggiamento dei collegamenti elettrici all'impianto fotovoltaico ed il collegamento alla rete di terra.

Ai fini della determinazione della superficie o del volume realizzabile non possono essere computate:

- più aree dello stesso richiedente il permesso non contigue o ricadenti in zone e sottozone differenti;
- le aree che per il computo dell'edificabilità sono già state asservite ad altre costruzioni.

E' vietato l'asservimento volumetrico, attraverso atto d'obbligo, di aree contigue quella di intervento appartenenti a persone differenti dal richiedente il provvedimento autorizzatorio

Alla volumetria assentibile va sempre sottratto il volume già esistente sul lotto di terreno interessato dall'intervento.

- 4) Dare mandato all'ufficio segreteria di provvedere alla pubblicizzazione nelle forme previste dalle normative vigenti sul sito del Comune di Oriolo Romano, in amministrazione trasparente, pianificazione e governo del territorio, nonché all'adeguamento del regolamento edilizio pubblicato con la modifica apportata ;
- 5) Trasmettere ai sensi dell'art.71 c.3 della L.R. 38/99, la presente deliberazione all'Amministrazione Provinciale;

PARERE: Favorevole in ordine alla **regolarita' tecnica**

Data: 14-07-2018

Il Responsabile del servizio

F.to BUCCI FRANCESCO

Il presente verbale viene così sottoscritto:

IL COMPONENTE ANZIANO
F.to IMPERATORI
VITTORIO

IL PRESIDENTE
F.to RALLO EMANUELE

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to DOMINICI BARBARA

ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE

Si attesta che copia della presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio di questo Comune per 15 giorni consecutivi a partire dal giorno 30-08-2018

Oriolo Romano li 30-08-2018
COMUNALE

IL SEGRETARIO

F.to DOMINICI BARBARA

PER COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

Oriolo Romano, Li _____

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to DOMINICI BARBARA

ESECUTIVITA'

Si certifica che la presente deliberazione è divenuta esecutiva il _____

- Decorsi 10 giorni dall'ultimo di pubblicazione (Art. 134, comma 3 Tuel)
- Perché dichiarata immediatamente eseguibile (Art. 134, comma 3 Tuel)

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to DOMINICI BARBARA