

COMUNE DI MARINA DI GIOIOSA JONICA
 PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

OGGETTO:PIANO REGOLATORE GENERALE APPROVATO CON DPGR N° 506 DEL 22/09/1998-
 REGOLAMENTO EDILIZIO APPROVATO CON DPGR N° 506 DEL 22/09/1998 -PROPOSTA DI
 MODIFICA ART 5 COMMA 12 E COMMA 25 " REGOLAMENTO EDILIZIO" PRPOSTA DI MODIFICA -
 ART 10 COMMA 25 " NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE"

L'anno duemilatre addì UNO del mese di Agosto alle ore 19,00 convocato come da avvisi
 iscritti in data 26.07.2003 consegnati a domicilio dal Messo Comunale, come da sua
 dichiarazione, si è riunito sotto la presidenza del Presidente del Consiglio Dott. Giovanni
 Femia in seduta straordinaria d'urgenza di prima convocazione, il Consiglio Comunale
 composto dai Sigg.:

N.	Cognome e Nome	Qualifica	Presenti SI-NO	N. d'ord	Cognome e nome	Qualifica	Presenti SI-No
1	FEMIA GIOVANNI ANTONIO	Presidente	SI	11	DI MASI SABRINA	Consigliere	SI
2	AVV. MACRÌ FRANCESCO	Sindaco	NO	12	MARRAPODI FRANCESCO	Consigliere	SI
3	TASSONE ANNA MARIA	Consigliere	SI	13	ALBANESE MODESTINA	Consigliere	NO
4	FEMIA LUIGI	Consigliere	SI	14	FEMIA ROCCO A.	Consigliere	NO
5	MARANDO VINCENZO	Consigliere	SI	15	CANDIDO DOMENICO	Consigliere	SI
6	CARBONE GIUSEPPE	Consigliere	SI	16	MINICI SALVATORE	Consigliere	NO
7	VIGLIAROLO SALVATORE	Consigliere	SI	17	IERACI VINCENZO	Consigliere	NO
8	GALLUZZO ROSALBA	Consigliere	NO				
9	MESITI PASQUALE	Consigliere	NO				
10	LOMBARDO SALVATORE	Consigliere	SI				

Presenti n. 10

Assenti n.7

Partecipa il Segretario Generale Dott. Tresoldi Arturo

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO

Constatato che, essendo il numero dei Consiglieri presenti di n. 10 su n. 16 Consiglieri,
 assegnati al Comune più il Sindaco e su n. 17 Consiglieri in carica, l'adunanza è legale ai
 termini dell' Art. 38 del D.Lvo. N. 267 del 18/8/2000;

- DICHIARA APERTA LA RIUNIONE ED INVITA A DELIBERARE SULL' OGGETTO SOPRAINDICATO.

Premesso che sulla proposta della presente deliberazione

Per quanto concerne la regolarità tecnica esprime parer favorevole il Geometra Stefano Cortale

Per quanto concerne la regolarità contabile non necessita parere

L'ASSESSORE ALL'EDILIZIA ED URBANISTICA

Premesso che l'Ufficio Tecnico ha Proposto una deliberazione di modifica art. 5 commi 12 e 25 Regolamento edilizio, art. 10 comma 12 e comma 25 norme tecniche di attuazione. - Parametri urbanistici ed edilizi: Altezza delle fronti di un edificio - Sottotetti destinati a depositi, magazzini o servizi accessori e tecnici;

Che ritiene opportuno procedere alla modifica delle norme tecniche di attuazione e del regolamento edilizio, relativamente alle parti di cui all'oggetto, al fine di uniformare la normativa relativa alla realizzazione dei sottotetti nell'intero territorio comunale ed eliminare alcune incongruenze, emerse durante l'applicazione dell'attuale normativa.

Che nella seduta della commissione edilizia in data 18 gennaio 2000, nell'esaminare una pratica relativa alla costruzione di villini a schiera ha espresso il seguente parere:

La C.E. ritiene di poter esprimere parere favorevole quando siano rispettati i seguenti parametri:

- a) altezza media minore a ml. 2,70;*
 - b) pendenza minore del 30% oppure altezza inferiore a ml. 2,00 misurata al colmo.*
- Ricorrendo le suddette ipotesi il tetto non viene computato ai fini volumetrici.*

Che a seguito di tale lettura del regolamento edilizio sono stati presentati all'ufficio tecnico numerosi progetti che di fatto comportano la seguente situazione:

L'approvazione e la conseguente realizzazione di tali vani induce sul territorio un'edificazione non prevista nel piano regolatore, che se protratta per consistenti periodi di tempo comporterà un sostanziale stravolgimento del rispetto degli standard del medesimo, inoltre le dimensioni medie degli edifici sono tali da comportare un'interpretazione e applicazione distorta del suddetto art. di regolamento che di fatto induce i progettisti a disegnare dei tetti con pendenze molto modeste (in qualche caso anche 8%), che oltre ad essere inadeguati da un punto di vista tecnico, necessita infatti minimo il 30% di pendenza, sono decisamente antiestetici.

A parziale giustificazione tuttavia di tale prassi vi è da considerare che nel territorio sono diffusi molti edifici realizzati abusivamente e successivamente condonati con le procedure della legge 47/85 s.m.i., ma predisposti per la sopraelevazione, appare quindi opportuno consentire la chiusura e il completamento dei fabbricati mediante la realizzazione di vani sottotetti, che in parte giustifica l'onere che i privati affrontano per realizzare un solaio in c.a. inclinato di copertura, nella considerazione che altrimenti questi sarebbero indotti a realizzare un solaio piano abusivamente, senza peraltro mai completare le strutture esistenti.

Inoltre la contemporanea applicazione del comma 12 relativo alla descrizione dell'altezza delle fronti di un edificio, comporta difficoltà di raccordo con il già descritto comma 25, poiché non appare opportuna, la misurazione dell'altezza al colmo tetto, escludendo così dalla realizzazione dei sottotetti destinati a depositi edifici che altrimenti potrebbero realizzarli.

Si è inoltre verificata l'impossibilità di trascrivere atti di vincolo relativi alla destinazione d'uso dei sottotetti o dei porticati, essendo l'immobile non realizzato, quindi non iscrivibile a catasto e conseguentemente privo di subalterni catastali.

Inoltre recentemente la legge urbanistica regionale n° 19 del 16 aprile 2002, all'art. 49 comma 2 introduce nuove norme sempre inerenti i sottotetti e in particolare recita:

2. con l'obiettivo di contenere il consumo di nuovo territorio è consentito nei centri storici e nelle zone totalmente costruite dei centri abitati, il recupero ai fini abitativi dei sottotetticosì definiti:

a) sottotetti, i locali sovrastanti l'ultimo piano dell'edificio con copertura a tetto;

Purché siano rispettate le normali condizioni di abitabilità previsti dai vigenti regolamenti salvo le seguenti:

- altezza media ponderale di almeno metri 2,20 ridotta a, calcolata dividendo il volume della porzione di sottotetto di altezza maggiore a metri, 1, 50 per la superficie relativa.

Appare quindi evidente che l'interpretazione precedente della commissione edilizia comporta la realizzazione di vani, che in fase di progettazione vengono indicati come locali non abitabili, (in quanto di altezza media inferiore a ml. 2,70 – art. 76 R.E.) mentre, successivamente in relazione alla legge regionale possono essere resi abitabili.

L'assessore all'Edilizia ed urbanistica geometra Marando, dopo aver ampiamente relazionato sull'argomento, invita i consiglieri comunali a porre eventuali domande di chiarimento, al responsabile dell'Ufficio Tecnico geometra Stefano Cortale, che è presente in aula;

Il consigliere Candido chiede di saper quale ricaduta utile avrà sulla cittadinanza l'approvazione di tale modifica;

il tecnico comunale, precisa che l'approvazione della modifica consentirà la realizzazione di vani sottotetto e il completamento con la realizzazione di coperture inclinate di tutti gli immobili esistenti nel territorio comunale, incluse le zone agricole, mentre eliminerà la possibilità di cattiva interpretazione del vigente regolamento, nelle zone centrali, con conseguente realizzazione di vani aventi altezza interna eccessiva e non coerente con la recente legge urbanistica regionale.

E' quindi opportuno modificare il regolamento edilizio per renderlo coerente con le nuove disposizioni regionali, si propone quindi di modificare secondo il testo di cui all'allegato "A" proposta di modifica

Vista la nota prot. 5756 del 23 giugno 2003, del dott. Ing. Giuseppe Imbesi, con la relativa proposta allegata. (allegato "B")

Visto il parere della commissione edilizia nella seduta dell'otto luglio 2003, (allegato "C");

Vista la legge n° 1150 del 17 agosto 1942 s.m.i.;

Vista la legge n° 10/1977;

Vista la legge regionale urbanistica n° 19/2002;

Visto il vigente Regolamento Edilizio adottato con delibera del Commissario ad Acta n° 55 del 23 settembre 1996 ed approvato dalla Regione Calabria con Decreto Presidenziale n° 506 del 22/09/98;

presenti 10 votanti 10

con voti favorevoli 10 astenuti 0 contrari 0

IL CONSIGLIO COMUNALE DELIBERA

- 1) Di modificare l'art. 5 comma 12 e comma 25 del Regolamento Edilizio e l'art. 10, comma 12 e comma 25 delle "Norme Tecniche d'Attuazione"; per come definito nell'allegato "A" PROPOSTA DI MODIFICA;
- 2) Di inviare copia della presente alla Regione Calabria, Assessorato all'urbanistica, ai sensi dell'art. 125 del R.E. vigente ed ai sensi dell'art. 36 della legge urbanistica n° 1150/42;

3) Di dare atto che modificando l'art. 5 del R.E. e l'art. 10 delle N.T.A. entrambi al comma 12 questi ultimi risultano così riformulati:

COMMA 12 (modificato)

L'altezza di un edificio si misura dal piano di utilizzo antistante il fronte di un edificio a sistemazione avvenuta (marciapiede, giardino, ecc.), alla linea di gronda, ove per linea di gronda si intende l'estradosso dell'ultimo solaio di copertura, qualsiasi sia la sua inclinazione.

Nel caso in cui la sistemazione del terreno avvenga secondo piani inclinati, si determinerà una Hf. Del fronte come media delle Hf. Calcolate nei punti in cui la livelletta della sistemazione cambia pendenza.

Di modificare l'art. 5 del R.E. e l'art. 10 delle N.T.A. entrambi al comma 25 che risultano così formulati:

COMMA 25 (modificato)

Sono esclusi dal computo dei volumi i sottotetti:

destinati a depositi, magazzini o servizi accessori e tecnici a servizio delle unità immobiliari sottostanti, purchè abbiano altezza media ponderale inferiore a metri 2,20, calcolata dividendo il volume della porzione di sottotetto di altezza maggiore a metri 1,50 per la superficie relativa, e pendenza non inferiore al 30% e non superiore al 45%;

qualsiasi altra tipologia di sottotetti con caratteristiche diverse da quelle sopra elencate viene comunque inserita nel computo del volume qualsiasi sia la loro destinazione d'uso.

Di consentire in ogni caso la realizzazione di fori per l'illuminazione dei sottotetti, lucernari, abbaini, o di terrazzi incassati nel volume del sottotetto, per una superficie massima pari al 30% della superficie dell'ultimo solaio piano.

Nei casi in cui il Volume del sottotetto sia da computare, questo si determina a partire dall'estradosso dell'ultimo solaio piano, fino all'estradosso dei solai che formano il tetto, mediante le formule della geometria solida.

Nelle coperture a tetto i volumi tecnici devono rientrare il più possibile all'interno delle coperture stesse, mentre nel caso di coperture a terrazzo deve esser prevista una soluzione architettonica unitaria.

- 4) di dare atto che fanno parte integrante del presente atto gli allegati A, B e C.

REGOLAMENTO EDILIZIO	REGOLAMENTO EDILIZIO
Hf = Altezza delle fronti di un edificio (ml) - Art. 5 Comma 12	Hf = Altezza delle fronti di un edificio (ml) - Art. 5 Comma 12
Per edifici con copertura piana o con copertura avente pendenza inferiore al 30% (purchè l'altezza del colmo, misurata dall'intradosso del solaio di copertura all'estradosso dell'ultimo solaio piano sia inferiore a ml. 2,00), l'Altezza (Hf) si misura dal piano di utilizzo antistante il fronte di un edificio a sistemazione avvenuta (marciapiede, giardino, ecc.), all'estradosso dell'ultimo solaio piano. Per pendenze superiori al 30%, qualsiasi sia l'altezza del colmo (misurata come sopra) o per altezza del colmo maggiore di ml. 2,00, qualsiasi sia la pendenza, l'Altezza (Hf) si misura dal piano di utilizzo antistante il fronte a sistemazione avvenuta (marciapiede, giardino, ecc.) al colmo del tetto riferito all'estradosso del solaio di copertura. Nel caso in cui la sistemazione del terreno avvenga secondo piani inclinati, si determinerà una Hf del fronte come media delle Hf calcolate nei punti in cui la livellina della sistemazione cambia pendenza.	L'altezza di un edificio si misura dal piano di utilizzo antistante il fronte di un edificio a sistemazione avvenuta (marciapiede, giardino, ecc.) alla linea di gronda, ove per linea di gronda si intende l'estradosso dell'ultimo solaio di copertura qualsiasi sia la sua inclinazione. Nel caso in cui la sistemazione del terreno avvenga secondo piani inclinati, si determinerà una Hf del fronte come media delle Hf calcolate nei punti in cui la livellina della sistemazione cambia pendenza.
V = Volume di un fabbricato (mc) - Art. 5 Comma 25	V = Volume di un fabbricato (mc) - Art. 5 Comma 25
Il Volume, ai fini dell'effettiva possibilità edificatoria, va computato sommando i prodotti della Superficie coperta (Sc) di ciascun piano, per l'Altezza relativa al piano stesso (misurata fra le quote di calpestio dei pavimenti), con esclusione: - dell'isolante termico, dell'impermeabilizzazione e delle pendenze dei solai piani di copertura; - dei volumi entrotterra (seminterrati o interrati) privi dei requisiti previsti dal RE, misurati rispetto alla superficie del terreno circostante secondo la sistemazione prevista dal progetto; - i volumi relativi agli spazi interni degli edifici, ai porticati o porzioni di essi (se pubblici o di uso pubblico), ai balconi, alle tettoie, ai pavimenti, ai cornicioni e agli elementi di carattere ornamentale; - i volumi tecnici (per come definiti dalla Circ. Ministero LL.PP. n.2474/73), necessari a contenere e consentire l'accesso ad impianti tecnici a servizio dell'edificio ed emergenti dalla linea di gronda, quali extra corsa degli ascensori, vano scala, serbatoi idrici, vasi di espansione dell'impianto di riscaldamento, carne fumarie e di ventilazione. Qualora i porticati non siano di uso pubblico, nel calcolo del volume, la superficie deve essere considerata pari al 50% di quella effettiva. Con l'intendimento che in presenza di più condizioni le stesse devono verificarsi contestualmente, sono esclusi, altresì, i sottotetti: - non praticabili (quelli il cui tetto è costituito da una struttura diversa dal solaio in c.a. o la cui altezza misurata nel punto più alto dell'intradosso sia inferiore a ml. 2,00); - non abitabili (quei sottotetti o quei vani del sottotetto che non rispettano quanto prescritto dal successivo art. 76 ed, in particolare, la cui altezza media, misurata all'intradosso del tetto, per ciascun vano in cui è suddiviso il sottotetto, è inferiore a ml. 2,00; - se destinati a depositi, magazzini o servizi accessori e tecnici a servizio delle unità immobiliari sottostanti, purchè con altezza del colmo, misurata all'intradosso del solaio del tetto, inferiore a ml. 2,00 o con pendenza del tetto inferiore al 30% per altezze del colmo superiori a ml. 2,00; - quelli con pendenza del tetto inferiore al 30% ed altezza del colmo inferiore a ml. 2,00.	Il Volume, ai fini dell'effettiva possibilità edificatoria, va computato sommando i prodotti della Superficie coperta (Sc) di ciascun piano, per l'Altezza relativa al piano stesso (misurata fra le quote di calpestio dei pavimenti), con esclusione: - dell'isolante termico, dell'impermeabilizzazione e delle pendenze dei solai piani di copertura; - dei volumi entrotterra (seminterrati o interrati) privi dei requisiti previsti dal RE, misurati rispetto alla superficie del terreno circostante secondo la sistemazione prevista dal progetto; - i volumi relativi agli spazi interni degli edifici, ai porticati o porzioni di essi (se pubblici o di uso pubblico), ai balconi, alle tettoie, ai pavimenti, ai cornicioni e agli elementi di carattere ornamentale; - i volumi tecnici (per come definiti dalla Circ. Ministero LL.PP. n.2474/73), necessari a contenere e consentire l'accesso ad impianti tecnici a servizio dell'edificio ed emergenti dalla linea di gronda, quali extra corsa degli ascensori, vano scala, serbatoi idrici, vasi di espansione dell'impianto di riscaldamento, carne fumarie e di ventilazione. Qualora i porticati non siano di uso pubblico, nel calcolo del volume, la superficie deve essere considerata pari al 50% di quella effettiva. Sono esclusi dal computo volumetrico, i sottotetti: - non praticabili (quelli la cui altezza misurata nel punto più alto dell'intradosso sia inferiore a ml. 2,00); - non abitabili (quei sottotetti o quei vani del sottotetto che non rispettano quanto prescritto dal successivo art. 76 ed, in particolare, la cui altezza media, misurata all'intradosso del tetto, per ciascun vano in cui è suddiviso il sottotetto, è inferiore a ml. 2,00; - se destinati a depositi, magazzini o servizi accessori e tecnici a servizio delle unità immobiliari sottostanti, purchè abbiano altezza media ponderale inferiore a ml. 2,20 calcolata dividendo il volume della porzione di sottotetto di altezza maggiore a ml. 1,50 per la superficie relativa, nonché pendenza non inferiore al 20% e non superiore al 45%. - quelli con pendenza del tetto inferiore al 30% ed altezza del colmo inferiore a ml. 2,00.
I sottotetti la cui altezza massima supera i ml. 2,00 e la cui pendenza del tetto supera il 30% sono sempre inseriti nel computo dei volumi, indipendentemente dalla destinazione d'uso dei locali.	I sottotetti la cui altezza massima supera i ml. 2,00 e la cui pendenza del tetto supera il 30% sono sempre inseriti nel computo dei volumi, indipendentemente dalla destinazione d'uso dei locali.
I sottotetti (o le parti di essi) dichiarati abitabili ai sensi del successivo art. 76 e quelli che hanno una altezza media superiore a ml. 2,70 vanno comunque computati nel volume qualsiasi sia la loro destinazione d'uso	I sottotetti (o le parti di essi) dichiarati abitabili e quelli che hanno una altezza media superiore a ml. 2,70 vanno comunque computati nel volume qualsiasi sia la loro destinazione d'uso.
Nei casi in cui il Volume del sottotetto sia da computare, questo si determina a partire dall'estradosso dell'ultimo solaio piano, fino all'estradosso dei solai che formano il tetto, mediante le formule della geometria solida.	Nei casi in cui il Volume del sottotetto sia da computare, questo si determina a partire dall'estradosso dell'ultimo solaio piano, fino all'estradosso dei solai che formano il tetto, mediante le formule della geometria solida.
Per i porticati o porzioni di essi, i sottotetti e i volumi tecnici, deve essere registrato e trascritto, prima del rilascio della concessione, regolare vincolo che impedisca qualsiasi genere di chiusura o differente uso degli stessi. Nel caso dei sottotetti, in particolare, devono essere specificate, mediante elaborato da allegare all'atto di vincolo, le destinazioni d'uso dei singoli locali, l'unità immobiliare sottostante cui ogni locale è accessorio, o la individuazione come bene comune non suddivisibile.	Per i porticati o porzioni di essi, i sottotetti e i volumi tecnici, deve essere registrato e trascritto, prima del rilascio della concessione, regolare vincolo che impedisca qualsiasi genere di chiusura o differente uso degli stessi. Nel caso dei sottotetti, in particolare, devono essere specificate, mediante elaborato da allegare all'atto di vincolo, le destinazioni d'uso dei singoli locali, l'unità immobiliare sottostante cui ogni locale è accessorio, o la individuazione come bene comune non suddivisibile.
Nelle coperture a tetto i volumi tecnici devono rientrare il più possibile all'interno delle coperture stesse, mentre nel caso di coperture a terrazzo deve essere prevista una soluzione architettonicamente unitaria.	Nelle coperture a tetto, la geometria delle falde deve configurarsi piana ed unitaria compresa fra le altezze di colmo e di gronda. I volumi tecnici devono rientrare il più possibile all'interno delle coperture stesse, mentre nel caso di coperture a terrazzo deve essere prevista una soluzione architettonicamente unitaria.
I sottotetti non conteggiati ai fini della volumetria consentita, sono comunque inseriti nel computo degli oneri concessori.	I sottotetti non conteggiati ai fini della volumetria consentita, sono comunque inseriti nel computo degli oneri concessori.
Le disposizioni di cui al presente Comma si applicano a tutte le zone urbanistiche del PRG (laddove sono consentiti dalle NTdA interventi di nuova edificabilità o di ristrutturazione edilizia) ad esclusione della Zona A per la quale il previsto Piano esecutivo, in merito ai sottotetti, potrà dettare prescrizioni differenti.	Le disposizioni di cui al presente Comma si applicano a tutte le zone urbanistiche del PRG (laddove sono consentiti dalle NTdA interventi di nuova edificabilità o di ristrutturazione edilizia) ad esclusione della Zona A per la quale il previsto Piano esecutivo, in merito ai sottotetti, potrà dettare prescrizioni differenti.



PROF. ING. GIUSEPPE IMBESI
Viale Parioli, 2 - 00197 Roma

Ufficio tecnico

Amministrazione comunale
di Marina di Gioiosa J.
Sede Municipale
89046 M. di Gioiosa J. (RC)


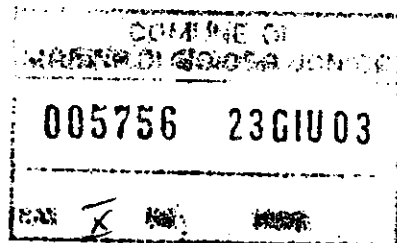
Oggetto: Parere modifica parametri edilizi

Con riferimento alla Vs. nota del 25/03/2003 (prot. n.2664) e successivi contatti telefonici, con la quale si richiede di esprimere parere sulla variazione dei parametri riguardanti *Altezza e Volume* di un fabbricato, si comunica quanto segue.

1. E' facoltà del Consiglio Comunale proporre all'organo regionale competente per l'approvazione, una variante normativa per la modifica dei parametri edilizi su indicati.
2. Tale modifica dovrà necessariamente riguardare sia il Regolamento edilizio (art. 5) che le Norme Tecniche di Attuazione del PRG vigente (art. 10).
3. Riguardo ai contenuti delle variazioni proposte, esaminato il testo da Voi prodotto, si trasmette in allegato un possibile nuovo articolato affinché l'Amministrazione valuti l'opportunità di procedere all'adozione.

Con molti saluti
Roma, 13 giugno 2003

(Prof. Ing. Giuseppe Imbesi)



PROPOSTA DI MODIFICA ART. 5, COMMA 12 e COMMA 25 "REGOLAMENTO EDILIZIO"
PROPOSTA DI MODIFICA ART. 10, COMMA 12 e COMMA 25 "NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE"

NORME IN VIGENZA	NORME PROPOSTE
<p>REGOLAMENTO EDILIZIO Hf = Altezza delle fronti di un edificio (ml) - Art. 5 Comma 12 Per edifici con copertura piana o con copertura avente pendenza inferiore al 30% (purché l'altezza del colmo, misurata dall'intradosso del solaio di copertura all'estradosso dell'ultimo solaio piano sia inferiore a ml. 2,00), l'Altezza (Hf) si misura dal piano di utilizzo antistante il fronte di un edificio a sistemazione avvenuta (marciapiède, giardino, ecc.), all'estradosso dell'ultimo solaio piano. Per pendenze superiori al 30%, qualsiasi sia l'altezza del colmo (misurata come sopra) o per altezza del colmo maggiore di ml. 2,00, qualsiasi sia la pendenza, l'Altezza (Hf) si misura dal piano di utilizzo antistante il fronte a sistemazione avvenuta (marciapiède, giardino, ecc.) al colmo del tetto riferito all'estradosso del solaio di copertura. Nel caso in cui la sistemazione del terreno avvenga secondo piani inclinati, si determinerà una Hf del fronte come media delle Hf calcolate nei punti in cui la livelletta della sistemazione cambia pendenza.</p>	<p>REGOLAMENTO EDILIZIO Hf = Altezza delle fronti di un edificio (ml) - Art. 5 Comma 12 L'altezza di un edificio si misura dal piano di utilizzo antistante il fronte di un edificio a sistemazione avvenuta (marciapiède, giardino, ecc.) alla linea di gronda, ove per linea di gronda si intende l'estradosso dell'ultimo solaio di copertura qualsiasi sia la sua inclinazione. Nel caso in cui la sistemazione del terreno avvenga secondo piani inclinati, si determinerà una Hf del fronte come media delle Hf calcolate nei punti in cui la livelletta della sistemazione cambia pendenza. (modificato)</p>
<p>V = Volume di un fabbricato (mc) - Art. 5 Comma 25 Il Volume, ai fini dell'effettiva possibilità edificatoria, va computato sommando i prodotti della Superficie coperta (Sc) di ciascun piano, per l'Altezza relativa al piano stesso (misurata fra le quote di calpestio dei pavimenti), con esclusione: - dell'isolante termico, dell'impermeabilizzazione e delle pendenze dei solai piani di copertura; - dei volumi entroterra (seminterrati o interrati) privi dei requisiti previsti dal RE, misurati rispetto alla superficie del terreno circostante secondo la sistemazione prevista dal progetto; - i volumi relativi agli spazi interni degli edifici, ai porticati o porzioni di essi (se pubblici o di uso pubblico), ai balconi, alle tettoie, ai pavimenti, ai cornicioni e agli elementi di carattere ornamentale; - i volumi tecnici (per come definiti dalla Circ. Ministero LL.PP. n.2474/73), necessari a contenere e consentire l'accesso ad impianti tecnici a servizio dell'edificio ed emergenti dalla linea di gronda, quali extra corsa degli ascensori, vano scala, serbatoi idrici, vasi di espansione dell'impianto di riscaldamento, canne fumarie e di ventilazione. Qualora i porticati non siano di uso pubblico, nel calcolo del volume, la superficie deve essere considerata pari al 50% di quella effettiva.</p>	<p>V = Volume di un fabbricato (mc) - Art. 5 Comma 25 Il Volume, ai fini dell'effettiva possibilità edificatoria, va computato sommando i prodotti della Superficie coperta (Sc) di ciascun piano, per l'Altezza relativa al piano stesso (misurata fra le quote di calpestio dei pavimenti), con esclusione: - dell'isolante termico, dell'impermeabilizzazione e delle pendenze dei solai piani di copertura; - dei volumi entroterra (seminterrati o interrati) privi dei requisiti previsti dal RE, misurati rispetto alla superficie del terreno circostante secondo la sistemazione prevista dal progetto; - i volumi relativi agli spazi interni degli edifici, ai porticati o porzioni di essi (se pubblici o di uso pubblico), ai balconi, alle tettoie, ai pavimenti, ai cornicioni e agli elementi di carattere ornamentale; - i volumi tecnici (per come definiti dalla Circ. Ministero LL.PP. n.2474/73), necessari a contenere e consentire l'accesso ad impianti tecnici a servizio dell'edificio ed emergenti dalla linea di gronda, quali extra corsa degli ascensori, vano scala, serbatoi idrici, vasi di espansione dell'impianto di riscaldamento, canne fumarie e di ventilazione. Qualora i porticati non siano di uso pubblico, nel calcolo del volume, la superficie deve essere considerata pari al 50% di quella effettiva.</p>
<p>Con l'intendimento che in presenza di più condizioni le stesse devono verificarsi contestualmente, sono esclusi, altresì, i sottotetti: - non praticabili (quelli il cui tetto è costituito da una struttura diversa dal solaio in c.a. o la cui altezza misurata nel punto più alto dell'intradosso sia inferiore a ml. 2,00);</p>	<p>Sono esclusi dal computo volumetrico, i sottotetti: - non praticabili (quelli il cui tetto è costituito da una struttura diversa dal solaio in c.a. o la cui altezza misurata nel punto più alto dell'intradosso sia inferiore a ml. 2,00); (modificato)</p>
<p>- non abitabili (quei sottotetti o quei vani del sottotetto che non rispettano quanto prescritto dal successivo art. 76 ed, in particolare, la cui altezza media, misurata all'intradosso del tetto, per ciascun vano in cui è suddiviso il sottotetto, è inferiore a ml. 2,00;</p>	<p>- non abitabili (quei sottotetti o quei vani del sottotetto che non rispettano quanto prescritto dal successivo art. 76 ed, in particolare, la cui altezza media, misurata all'intradosso del tetto, per ciascun vano in cui è suddiviso il sottotetto, è inferiore a ml. 2,00; (eliminato)</p>
<p>- se destinati a depositi, magazzini o servizi accessori e tecnici a servizio delle unità immobiliari sottostanti, purché con altezza del colmo, misurata all'intradosso del solaio del tetto, inferiore a ml. 2,00 o con pendenza del tetto inferiore al 30% per altezze del colmo superiori a ml. 2,00;</p>	<p>- se destinati a depositi, magazzini o servizi accessori e tecnici a servizio delle unità immobiliari sottostanti, purché abbiano altezza media ponderale inferiore a ml. 2,20 calcolata dividendo il volume della porzione di sottotetto di altezza maggiore a ml. 1,50 per la superficie relativa, nonché pendenza non inferiore al 20% e non superiore al 45%. (modificato)</p>
<p>- quelli con pendenza del tetto inferiore al 30% ed altezza del colmo inferiore a ml. 2,00.</p>	<p>- quelli con pendenza del tetto inferiore al 30% ed altezza del colmo inferiore a ml. 2,00. (eliminato)</p>
<p>I sottotetti la cui altezza massima supera i ml. 2,00 e la cui pendenza del tetto supera il 30% sono sempre inseriti nel computo dei volumi, indipendentemente dalla destinazione d'uso dei locali.</p>	<p>I sottotetti la cui altezza massima supera i ml. 2,00 e la cui pendenza del tetto supera il 30% sono sempre inseriti nel computo dei volumi, indipendentemente dalla destinazione d'uso dei locali. (eliminato)</p>
<p>I sottotetti (o le parti di essi) dichiarati abitabili ai sensi del successivo art. 76 e quelli che hanno una altezza media superiore a ml. 2,70 vanno comunque computati nel volume qualsiasi sia la loro destinazione d'uso</p>	<p>I sottotetti (o le parti di essi) dichiarati abitabili e quelli che hanno una altezza media superiore a ml. 2,70 vanno comunque computati nel volume qualsiasi sia la loro destinazione d'uso. (eliminato)</p>
<p>Nei casi in cui il Volume del sottotetto sia da computare, questo si determina a partire dall'estradosso dell'ultimo solaio piano, fino all'estradosso dei solai che formano il tetto, mediante le formule della geometria solida.</p>	<p>Nei casi in cui il Volume del sottotetto sia da computare, questo si determina a partire dall'estradosso dell'ultimo solaio piano, fino all'estradosso dei solai che formano il tetto, mediante le formule della geometria solida. (aggiunto)</p>
<p>Per i porticati o porzioni di essi, i sottotetti e i volumi tecnici, deve essere registrato e trascritto, prima del rilascio della concessione, regolare vincolo che impedisca qualsiasi genere di chiusura o differente uso degli stessi. Nel caso dei sottotetti, in particolare, devono essere specificate, mediante elaborato da allegare all'atto di vincolo, le destinazioni d'uso dei singoli locali, l'unità immobiliare sottostante cui ogni locale è accessorio, o la individuazione come bene comune non suddivisibile.</p>	<p>Per i porticati o porzioni di essi, i sottotetti e i volumi tecnici, deve essere registrato e trascritto, prima del rilascio della concessione, regolare vincolo che impedisca qualsiasi genere di chiusura o differente uso degli stessi. Nel caso dei sottotetti, in particolare, devono essere specificate, mediante elaborato da allegare all'atto di vincolo, le destinazioni d'uso dei singoli locali, l'unità immobiliare sottostante cui ogni locale è accessorio, o la individuazione come bene comune non suddivisibile. (eliminato)</p>
<p>Nelle coperture a tetto i volumi tecnici devono rientrare il più possibile all'interno delle coperture stesse, mentre nel caso di coperture a terrazzo deve essere prevista una soluzione architettonicamente unitaria.</p>	<p>Nelle coperture a tetto, la geometria delle falde deve configurarsi piana ed unitaria, compresa fra le altezze di colmo e di falda. I volumi tecnici devono rientrare il più possibile all'interno delle coperture stesse, mentre nel caso di coperture a terrazzo deve essere prevista una soluzione architettonicamente unitaria. (modificato)</p>
<p>I sottotetti non conteggiati ai fini della volumetria consentita, sono comunque inseriti nel computo degli oneri accessori.</p>	<p>I sottotetti non conteggiati ai fini della volumetria consentita, sono comunque inseriti nel computo degli oneri accessori. (aggiunto)</p>
<p>Le disposizioni di cui al presente Comma si applicano a tutte le zone urbanistiche del PRG (laddove sono consentiti dalle NTDA interventi di nuova edificabilità o di ristrutturazione edilizia) ad esclusione della Zona A per la quale il previsto Piano esecutivo, in merito ai sottotetti, potrà dettare prescrizioni differenti.</p>	<p>Le disposizioni di cui al presente Comma si applicano a tutte le zone urbanistiche del PRG (laddove sono consentiti dalle NTDA interventi di nuova edificabilità o di ristrutturazione edilizia) ad esclusione della Zona A per la quale il previsto Piano esecutivo, in merito ai sottotetti, potrà dettare prescrizioni differenti. (aggiunto)</p>

ADUNANZA DELLA COMMISSIONE EDILIZIA
L'ANNO IL GIORNO OTTO DEL MESE DI
LUGLIO ALLE ORE 15:45 SI È RIUNITA
LA COMMISSIONE EDILIZIA:

PRESIDENTE: GEOM. CORSALE STEFANO (U.T.C.)
TECNICO COMUNALE ARCH. EUSA CURCIARELLO
SEGRETARIO: SIG. NICOLA COSSARI

COMPONENTI:
ARCH. LABATE GIORGIO
SIG. SANSOTIA G. PFE
ING. COMMISSO GIULIO
ARCH. DI STEFANO CARRELLA
ING. CARGIULO ILARIO

SONO ANCHE PRESENTI:
GEOM. HARANDO VINCENZO ASSESSORE
ING. AQUINO ROCCO TECNICO LIBERO
ARCH. LACAMO ERRIKO TECNICO LIBERO
ARCH. PINETTA UMBERTO TECNICO LIBERO

PROF.
PROF.
PROF.

La commissione edilizia esamina la
Bozza iniziale del prof. ing. Giuseppe
Sambesi con nota n° 5756 del 23/06/03
esprime parere favorevole all'approvazione
della stessa supponendo le seguenti
modifiche:

- 1) Consentire la realizzazione di abbaini una
volta su tre di illuminazione e ventilazione
- 2) Con un'ultra nelle frasi relative "la geometria
delle folde deve corrispondere piana e
unitaria compresa fra le altezze di
chiuso la parola folde con la parola
grande"

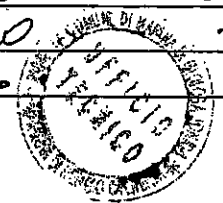
Alle ore 18:00 il Presidente dichiara
chiusa la seduta -

IL PRESIDENTE
Stefano Corsale
IL TECNICO COMUNALE
Eusa Curciarelo
IL SEGRETARIO
Nicola Cossari
L'ASSESSORE
Harando

COMPONENTI
Giorgio Labate
Giulio Comisso
Stefano Di Stefano
Ilario Cargiulo
Umberto Pinetta

LIBERI PROFESSIONISTI
Prof. ...
Prof. ...
Prof. ...

Stefano Corsale



Letto, approvato e sottoscritto

IL PRESIDENTE

Femia Giovanni

PARERE FAVOREVOLE

In ordine alla regolarità tecnica

IL FUNZIONARIO

Responsabile del servizio

Geometra Stefano Cortale



IL SEGRETARIO CAPO

Dott. Tresoldi Arturo

PARERE FAVOREVOLE

in ordine alla regolarità contabile

IL FUNZIONARIO

del Servizio Finanziario

ANNOTATO, ai sensi dell'Art. 49 del D.L.vo N. 267 del 18/8/2000;

L'IMPEGNO DI SPESA di L.....al cap.....del bilancio.....

ATTESTANDO LA RELATIVA COPERTURA FINANZIARIA.

IL RAGIONIERE CAPO

Data.....

Il sottoscritto Segretario Comunale, visti gli atti d'ufficio,

ATTESTA

Che la presente deliberazione, in applicazione dell' Art. 124, del D.L.vo N. 267 del 18/8/2000;

- E' stata affissa all'Albo Pretorio del Comune il giorno 08 AGO. 2003 per rimanervi quindici giorni consecutivi (art.124 del D.L.vo n. 267 del 18/8/2000);

Data 08 AGO. 2003

IL SEGRETARIO CAPO
Dott. Tresoldi Arturo

Il sottoscritto Segretario Comunale, visti gli atti d'Ufficio,

ATTESTA

Che la presente deliberazione, in applicazione del D.L.vo n. 267 del 18/8/2000;

- E' divenuta esecutiva il giorno.....;
- Decorsi 10 giorni dalla pubblicazione (Art. 134, comma 3);
- E' stata affissa all'Albo Pretorio comunale, come prescritto dall'Art.134, comma 3, per quindici giorni consecutivi dal.....al....., senza reclami.

Data.....

IL SEGRETARIO CAPO

Dott. Tresoldi Arturo

E' ORIGINALE e consta di n. 5 fogli.

08 AGO. 2003

IL SEGRETARIO CAPO
Dott. Tresoldi Arturo

non convalida (quel sottoscritto o quel vanti del sottoscritto che non firmatario (firma))