

-----  
-

MODIFICHE AL REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE – DEFINIZIONI EDILIZIE.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che in occasione della seduta consiliare del 26/6/2003 è stata proposta da un Consigliere la modifica del Regolamento Edilizio con l’inserimento di norme che favoriscano un’architettura di qualità più elevata dal punto di vista eco-ambientale;

Considerato che il Sindaco si è dichiarato d’accordo e si è riservato di proporre una Commissione “ad hoc” per approfondire tale studio;

Che con deliberazione consiliare N. 52 del 29/11/2004, esecutiva ai sensi di legge, si è proceduto alla nomina della Commissione per la modifica al Regolamento Edilizio stabilendo, nel contempo, il funzionamento della Commissione stessa;

Che la Commissione di cui sopra si è riunita più volte per esaminare varie proposte di modifica da approntare al Regolamento Edilizio Comunale e che il lavoro, nella prima fase, si è focalizzato sullo scomputo del calcolo di indici e parametri edilizio-urbanistici di spessori aggiuntivi per il miglioramento dell’isolamento termico e/o di serre solari e/o di ambienti cuscinetto esterni;

Vista la proposta di modifica dell’art. 71 del locale Regolamento Edilizio (definizioni edilizie) suggerita dalla Commissione per la modifica al Regolamento Edilizio Comunale;

Ritenuto di dover procedere all’approvazione delle modifiche al Regolamento Edilizio ed, in particolare, dell’art. 71 così come proposto dalla Commissione all’uopo designata;

Visti i pareri favorevoli di regolarità tecnica del Responsabile del Settore, di regolarità contabile del Responsabile di Ragioneria e che non occorre l’attestazione di copertura finanziaria in quanto la proposta non comporta spese per il comune;

Con voti unanimi favorevoli espressi in forma palese dai 18 Consiglieri presenti e votanti;

D E L I B E R A

1) di approvare le modifiche all’art. 71 del Regolamento Edilizio contenute nel documento allegato, che costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto, proposte dalla Commissione per la Modifica al Regolamento Edilizio Comunale al fine di scomputare gli indici dei parametri edilizi ed urbanistici, gli spessori aggiuntivi e/o il miglioramento dell’isolamento termico e/o le serre solari e/o gli ambienti cuscinetto esterni, il tutto finalizzato a favorire un’architettura di qualità più elevata dal punto di vista eco-ambientale;

2) di dare atto che gli Uffici provvederanno ad elaborare un testo coordinato del Regolamento Edilizio, al quale sarà data la necessaria diffusione;

-

3) di dare atto che con successivo provvedimento si procederà ad apportare le modifiche di cui sopra anche al testo delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale;

4) di dichiarare il presente atto immediatamente esecutivo ai sensi dell'art. 134, comma 4°, del D.Lgs. n° 267/2000.-

Visto .....

=====

IL RAGIONIERE CAPO

## **MODIFICA REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE**

### **ART.71 - DEFINIZIONI EDILIZIE**

#### **1) SU = SUPERFICIE UTILE.**

1.a - SU nell'edilizia residenziale (od ad essa assimilabile).

In tutti i tipi di edilizia residenziale e non , fatta esclusione per l'edilizia di cui al successiva punto 1b; la superficie utile e' data dalla somma delle superfici lorde (comprehensive cioè della proiezione orizzontale di muri, scale e vani ascensore) di tutti i piani fuori ed entro terra, eccettuate le superfici per i seguenti usi, salvo diversi limiti fissati dallo strumento urbanistico generale:

- Servizi ausiliari ad uso esclusivo degli inquilini;

- autorimesse fino al 25% della S.U. e relativi collegamenti orizzontali, garantendo comunque 35 mq. per alloggio;

- cantine, sottotetti, archivi, depositi di servizi, ripostigli, ecc.; con relativi collegamenti orizzontali e verificali, nei casi in cui i locali a ciò adibiti non presentino i requisiti di abitabilità o usabilità fissati dal Regolamento Edilizio o d'Igiene;

- servizi pubblici generali;

- logge coperte e balconi, nonché portici di uso pubblico e privato fino alla profondità di mt. 4.

- **le serre solari con funzione bioclimatica, se giustificate da un progetto di ottimizzazione energetica.**

Negli interventi di nuova costruzione dai computi relativi alle volumetrie e superfici edificabili sono esclusi gli aumenti di spessore realizzati per esigenze di isolamento termico per tutto lo spessore che nei muri esterni supera le dimensioni minime di 30 cm fino a 50 cm complessivi.

Gli interventi finalizzati al contenimento energetico, in conformità alle normative in materia, mediante la posa di pannelli isolanti, rivestimenti e simili (con il sistema del cosiddetto «cappotto esterno»), comprese le contro pareti e le intercapedini d'aria non superiori a cm. 3,00, potranno essere realizzati anche in deroga ai limiti di volumetria e di distanza stabiliti dal P.R.G., nella misura strettamente necessaria alla loro funzionalità e a condizione che siano rispettate le distanze minime poste dal Codice Civile e dal D.M. 1444/1968.

ART. 71

1.b - SU nell'edilizia produttiva (o ad essa assimilabile)

Negli edifici adibiti ad attività produttive, alberghiere o termali, negli edifici destinati al commercio all'ingrosso, ai trasporti, ai centri intermodali, la superficie utile è la somma delle superfici lorde (cioè comprensive della proiezione orizzontale di muri, scale e vani ascensore) di tutti i piani fuori ed entro terra, con esclusione soltanto della superficie relativa agli impianti igienici, alla centrale termica, a quella elettrica, a quella di condizionamento dell'aria e ad ogni altro impianto tecnologico necessario il miglioramento delle condizioni ambientali interne ed esterne, ivi comprese le tettoie aperte in struttura leggera a sbalzo o infissa al suolo a copertura degli spazi di pertinenza in cui non è svolta attività lavorativa.

Nella suddetta superficie utile vanno inclusi anche i locali eventualmente destinati al personale di servizio e di custodia nonché i locali adibiti ad uffici strettamente funzionali all'esercizio dell'Impresa, ad esclusione dei locali di svago e di mensa a servizio degli addetti, con relativi accessori.

La SU calcolata ai sensi dei precedenti punti 1.a e 1.b (per i corrispondenti tipi di edilizia) divisa per la superficie fondiaria di pertinenza dell'edificio, deve avere un valore non superiore all'indice di utilizzazione fondiaria stabilito dal Piano o dall'eventuale piano urbanistico attuativo.

Solo la superficie utile calcolata ai sensi del punto 1.b serve inoltre nell'edilizia produttiva (o assimilabile) per il calcolo del contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione, da corrispondersi in sede di rilascio della concessione edilizia, come disposto dall'art. 3 della Legge 10/1977.

## **2) S.u.a = SUPERFICIE UTILE ABITABILE (Superficie Utile Netta)**

Ai sensi dell'art. 3 del D.M. 801/1977, nell'edilizia residenziale la superficie utile abitabile è la superficie di pavimento degli alloggi, misurata al netto delle murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, eventuali scale interne, logge e balconi.

La superficie utile abitabile così definita serve per il calcolo del contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione, da corrispondersi in sede

di rilascio della concessione edilizia, secondo il disposto dell' art. 3 della L. 10/1977.

La superficie utile abitabile - serve inoltre per il calcolo della superficie complessiva definita al successivo paragrafo di questo articolo, e, conseguentemente, per il calcolo del costo di costruzione.

Ai sensi invece dell' art. 16 ultimo comma della legge 5/8/1978 n. 457, nell'edilizia residenziale fruente di contributi pubblici la superficie utile abitabile è la superficie dell'alloggio, comprensiva degli ambienti abitativi e dei vani accessori, misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni. Il computo di tale superficie utile è richiesto al solo fine di verificare l'ammissibilità a contributo dell'alloggio o degli alloggi. Ciò non esime dal computo della superficie utile di cui al precedente punto 1.a per la verifica della capacità insediativa, nonché da quello di cui al precedente punto 2) per la determinazione del contributo di concessione dovuto.

### **3) S.n.r. = SUPERFICIE NON RESIDENZIALE**

Ai sensi dell' art. 2 del D.M. 801/1977, nell'edilizia residenziale la superficie non residenziale è la somma delle superficie delle parti degli edifici residenziali destinate ai servizi e ad accessori, misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani porte e finestre.

Sono servizi e accessori:

a) cantine, soffitte e sottotetti non abitabili, locali motore ed ascensori, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche ed eventuali altri locali allo stretto servizio delle residenze;

b) autorimesse singole o collettive;

c) androni di ingresso e porticati liberi;

d) loggie e balconi.

La superficie non residenziale così definita serve al calcolo della superficie complessiva di cui al successivo paragrafo

### **4) S.c. SUPERFICIE COMPLESSIVA**

1

Ai sensi dell'art.2 del D.M. 801/1977, nell'edilizia residenziale, la superficie complessiva è la somma della superficie abitabile definita ai sensi del precedente paragrafo e del precedente paragrafo 2) e del 60% della superficie non residenziale definita al precedente paragrafo 3) di questo articolo (S.c.= S.u.A. + 60%)

La superficie complessiva così definita serve per calcolare il costo di costruzione ai fini della determinazione del contributo ad esso commisurato contributo da corrispondersi in sede di rilascio della concessione edilizia, secondo il disposto dell'art.3 della Legge 10/1977.

### **5) S.a.t. = SUPERFICIE PER ATTIVITÀ TURISTICHE, COMMERCIALI E DIREZIONALI.**

Ai sensi dell'art.9 del D.M. 801/1977. nell'edilizia residenziale nella quale vi siano parti adibite ad attività turistiche, commerciali e direzionali, la S.a.t. è la somma delle superfici di pavimento nette (cioè misurate al netto

di muri, pilastri, tramezzi, sguinci, vani porte e finestre, scale interne, loggie e balconi) degli ambienti appunto destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali, e del 60% delle superfici dei relativi accessori (definiti come al'precedente paragrafo 4).

La superficie per attività turistiche, commerciali e direzionali così, definita serve per calcolare il costo di costruzione delle parti degli edifici residenziali destinate a tali attività ai fini della determinazione del contributo commisurato a tale costo, contributo da corrispondersi in sede di rilascio della concessione edilizia, secondo il disposto dell'art. 3 della L. 10/1977.

Il suddetto metodo di calcolo della superficie per attività turistiche, commerciali e direzionali si applica sola se la medesima superficie non supera il 25% della superficie utile abitabile (definita al precedente paragrafo 2) presente nel medesimo edificio.

In caso contrario l'intervento viene considerato commerciale, direzionale o turistico ed il costo di costruzione viene determinato in relazione al costo documentato di intervento, così come risulta dal progetto.

#### **6) A.i. = AREA DI INSEDIAMENTO**

Negli interventi relativi ad attività turistiche temporanee ad esercizi pubblici e di interesse collettivo all'aperto e ad impianti sportivi, l'area di insediamento è la superficie dell'area complessiva di pertinenza dell'insediamento, individuata dalle opere di recinzione o di delimitazione, oppure dal confine di proprietà.

L'area di insediamento intesa ai sensi del precedente comma, serve per il calcolo del contributo commisurato alle spese di urbanizzazione; contributo da corrispondersi in sede di rilascio della concessione edilizia secondo quanto disposto dall' art. 3 della L. 10/1977.

#### **7) S.c. = SUPERFICIE COPERTA**

La superficie coperta è l'area risultante dalla proiezione orizzontale di tutte le parti fuori terra dell' edificio, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali, con esclusione quindi dei balconi aperti, degli sporti di gronda e delle pensiline.

Vanno invece incluse nella superficie coperta le proiezioni orizzontali di balconi chiusi e di bow-windows.

La superficie coperta definita come sopra serve per verificare la corrispondenza del progetto al rapporto di copertura  $Q$  fissato dalle norme di attuazione del Piano o dell'eventuale piano urbanistico preventivo.

#### **8) $H_f$ = ALTEZZA DI CIASCUNA FRONTE**

L'altezza di ciascuna delle fronti di un fabbricato è data dalla differenza di quota esistente tra il più alto degli elementi architettonici indicati ai successivi punti 1.a e 1.b ed il più basso tra gli elementi indicati ai successivi punti 2.a e 2.b:

- 1.a - il soffitto dell'ultimo piano abitabile (se tale soffitto è inclinato, va calcolato il livello medio);
- 1.b - il bordo superiore della linea di gronda o della linea di copertura (nel caso di copertura a falde inclinate si procede con il metodo della media; nel caso di copertura piana a terrazza si considera il bordo superiore dal parapetto, se in muratura);
- 2.a - quota media del terreno sistemato, fermo restando che la sistemazione non potrà eccedere i ml. 3,00 in sbancamento e i ml. 2,00 in riporto e semprechè tali sistemazioni siano giustificate dalla configurazione fisica originaria del terreno ovvero connesse a problemi idrogeologici o tecnologici
- 2.b - quota media del marciapiede o del piano stradale per la fronte verso strada, quando questa è posta a distanza non superiore a ml. 11,00 dalla stessa fronte;

Per gli edifici a schiera o a terrazza, le altezze potranno essere calcolate per ogni singolo corpo, purché la profondità ognuno di essi, individuabile strutturalmente ed architettonicamente, non sia inferiore a ml. 5,00

L'altezza delle fronti si calcola al fine dell'applicazione dei distacchi tra i fabbricati, al fine del calcolo dell'altezza del fabbricato (Ai sensi del successivo punto 9) ed inoltre per l'applicazione del criterio di visuale libera.

#### **9) H = ALTEZZA DEL FABBRICATO**

L'altezza del fabbricato si determina come media delle altezze delle sue fronti misurate secondo i criteri descritti al precedente paragrafo 8).

L'altezza del fabbricato così misurata serve per verificare la corrispondenza del progetto alla tipologia edilizia predeterminata, per ciascuna zona omogenea, dalle norme di Piano.

#### **10) V = VOLUME DEL FABBRICATO**

Il volume di un edificio è dato dalla somma dei prodotti delle superfici utili di ciascun piano fuori o dentro terra (superfici utili calcolate come al punto 1) di questo articolo) e le relative altezze lorde, cioè misurate da pavimento a pavimento, includendo quindi lo spessore dei solai assunto, **per spessori fino a 45 cm**, convenzionalmente in cm 30 .

Il volume dell'edificio, calcolato ai sensi del comma precedente, diviso per la superficie fondiaria pertinente dell'edificio deve dare un valore non superiore all'indice di fabbricabilità fondiaria stabilito dal Piano o eventualmente dal piano urbanistico, attuativo del medesimo.

#### **11) K = ALTEZZA VIRTUALE**

Ai sensi dell' art. 43 della L. 457/78, per altezza virtuale di un edificio residenziale si intende il rapporto tra i metri cubi totali vuoto per pieno e la somma delle superfici utili abitabili dagli alloggi compresi nell'edificio stesso.

L' altezza virtuale serve per verificare i requisiti tecnici dei fabbricati fruanti di contributi ai sensi della L. 457/78.

Copertura, anche con inserimento di guaine impermeabilizzanti e pannelli isolanti, con cambiamento dei materiali. E' ammesso, ai fini della coibentazione, l'ispessimento del coperto per un'altezza massima di 20 cm., ferme restando la posizione del solaio interno e la quota di gronda

Rifacimento parziale o totale delle coperture, compresi gli elementi strutturali ferma restando la quota di colmo e di gronda. E' ammesso, ai fini della coibentazione, l'ispessimento del coperto per un'altezza massima di 20 cm., fermi restando la posizione del solaio interno e la quota di gronda