



COMUNE DI TOANO

PROVINCIA DI REGGIO NELL'EMILIA

DELIBERAZIONE N° 12

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Sessione..... ordinaria - Seduta..... pubblica..... di..... 1°..... convocazione

OGGETTO: MODIFICA DELL'ART. 34 DEL REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE VIGENTE
RELATIVAMENTE AL CALCOLO DELLA SUPERFICIE UTILE.

L'anno duemila nove..... addì diciannove

del mese di..... febbraio..... alle ore 21,25..... in TOANO, nella sala delle adunanze consiliari, previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalle vigenti disposizioni di legge, vennero oggi convocati a seduta i componenti del Consiglio Comunale.

Sono presenti:

N°	COGNOME E NOME DEL CONSIGLIERE	Presenti	ASSENTI		N°	COGNOME E NOME DEL CONSIGLIERE	Presenti	ASSENTI	
			Giust.	Ingiust.				Giust.	Ingiust.
1.	- Lombardi Michele	x			10.	- Cappucci Alessandro		x	
2.	- Giannini Gabriella	x			11.	- Ceccati Alberto	x		
3.	- Martelli Claudio	x			12.	- Bianchi Tiziana	x		
4.	- Benassi Carlo	x			13.	- Manini Paola	x		
5.	- Fiocchi Zaverio Giuseppe	x			14.	- Zini Emer			x
6.	- Croci Pier Luigi		x		15.	- Ceresoli Bruno Enzo	x		
7.	- Filippi Pasquale	x			16.	- Chiesi Francesco Amos	x		
8.	- Caselli Gabriele	x			17.	- Manini Antonio Domenico	x		
9.	- Caselli Vilson	x							

Assiste il Segretario comunale Sig. Frazzetta dr. Santo

il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Assume la Presidenza il Sig. Lombardi Michele Sindaco

Il Presidente, constatata per appello nominale, la presenza del numero legale, dichiara aperta la seduta.

Vengono designati a fungere da scudatori i Consiglieri signori:

Filippi Pasquale - Benassi Carlo - Ceresoli Bruno Enzo

**OGGETTO: Modifica dell'art.34 del Regolamento Edilizio Comunale vigente
relativamente al calcolo della Superficie Utile-**

Il Sindaco Presidente illustra l'argomento.

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO che:

- Il Regolamento Edilizio Comunale di Toano è stato approvato in data 08.07.1973 ai sensi della L.1150/42 e dalla L.765/67;
- Con deliberazione di G.R.n.593 del 28.02.1995 la Regione Emilia Romagna ha redatto lo schema di Regolamento Edilizio Tipo ai sensi dell'art.2 della L.R. n.33/90 al quale i Comuni dovevano adeguarsi;
- Tale schema prevede che il calcolo della Superficie Utile sia il seguente:

a) INTERVENTI DI EDILIZIA RESIDENZIALE:

La superficie complessiva è data da $S_c = S_u + 60\% S_{nr}$ dove

S_u = superficie utile abitabile. E' costituita dalla superficie di pavimento degli alloggi e degli accessori interni, misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, dalle soglie di passaggio da un vano all'altro, degli sguinci di porte e finestre e delle scale interne la cui superficie in proiezione va calcolata una sola volta ed inserita nelle superfici non residenziali;

S_{nr} = superficie non residenziale. E' costituita dalla superficie netta risultante dalla somma delle superfici non residenziali di pertinenza dell'alloggio quali logge, balconi, cantine e soffitte e di quelle di pertinenza dell'organismo abitativo quali androni di ingresso, porticati liberi, escluso quelli di uso pubblico, volumi tecnici, rimesse o posti macchina coperti, centrali termiche anche singole quando ubicate in locali non abitabili, misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre. Sono esclusi dal calcolo e quindi non computabili nella S_{nr} i locali sottotetto aventi altezza virtuale (calcolata come rapporto V/S) inferiore a ml 1,70. Sono inoltre esclusi dal calcolo e quindi non computabili nella S_{nr} i locali sottotetto aventi altezza virtuale superiore a ml 1,70 purché non accessibili tramite scala fissa.

b) INTERVENTI DESTINATI AD ATTIVITA' TURISTICHE, COMMERCIALI E DIREZIONALI:

La superficie di riferimento è la superficie totale (S_t), che risulta dalla somma delle superficie utile (S_n) e dal 60% della superficie accessoria (S_a), ovvero $S_t = S_n + 60\% S_a$ dove:

S_n = superficie utile. E' costituita dalla somma delle superfici nette di tutti i piani fuori ed entro terra, compresi i locali destinati al personale di servizio e di custodia, nonché i locali adibiti ad uffici;

S_a = superficie accessoria. E' costituita dalla somma delle superfici nette destinate a servizio dell'attività quali tetti, porticati, scale, vani ascensori e montacarichi, centrale termica, elettrica, di condizionamento ed ogni altro impianto tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni di lavoro e dall'ambiente.

- Il Comune di Toano con Deliberazione di C.C. n.62 del 21.12.1999 ha adeguato il calcolo della Superficie Utile per il conteggio del contributo di costruzione allo schema di cui al punto precedente;

- Il REC vigente, al contrario, prevede all'art.34 lett.a) che il calcolo della S.U. venga effettuato nel seguente modo " *SU è la somma delle superfici lorde di tutti i piani del fabbricato, compresi vani ascensori e scale fuori ed entro terra, eccettuate le superfici relative:*

- 1) - *ai servizi ausiliari ad uso esclusivo degli inquilini;*
- 2) - *alle autorimesse e i relativi collegamenti verticali, nella misura non superiore a 1,5 mq. ogni 20 mc. di costruzione;*
- 3) - *alle cantine;*
- 4) - *ai servizi tecnici;*
- 5) - *ai portici di uso pubblico o privato;*
- 6) - *alle logge coperte e ai balconi. "*

RITENUTO alla luce di quanto esposto in precedenza, necessario, modificare l'art.34 lettera a) del Regolamento Edilizio Comunale vigente, assumendo le indicazioni del calcolo della Superficie Utile contenute nello schema tipo approvato con deliberazione di G.R.n.593 del 28.02.1995, per agevolare il controllo delle pratiche edilizie e uniformare il conteggio della S.U. a quello utilizzato per il calcolo del contributo di costruzione;

VISTO al riguardo l'art. 39 della L.R. n.31/2002, che prevede testualmente quanto segue: "*Fino all'adeguamento degli strumenti di pianificazione alle disposizioni della L.R. 20 del 2000, i comuni possono apportare modifiche al regolamento edilizio, al fine di adeguarlo alla legislazione nazionale e regionale vigente. Le modifiche di cui al comma 1 sono approvate dal comune secondo le modalità previste per i regolamenti comunali*";

RICHIAMATO l'art.71 dello Statuto Comunale;

VISTI il D.P.R. n.380/01, la L.R. n.31/2002 e la L.R. n.20/2000 e ss.mm.ii;

VISTO il R.E.C. e le seguenti deliberazioni di C.C. di modifica n.40 del 03.07.1984, n.109 del 09.12.1975 e n.38 del 08.07.2003;

VISTE le deliberazioni di G.C. n.58 del 14.05.2002, n.66 del 08.06.2002, n.60 del 03.07.2004 e n.74 del 18/11/2008;

DATO ATTO che sulla presente proposta di deliberazione ha preventivamente espresso parere favorevole il Responsabile dell'U.O. Assetto del Territorio Edilizia Privata ai sensi dell'art.49 del Decreto Legislativo 18.08.2000 n.267;

CON la seguente votazione espressa in forma palese per alzata di mano:

- Consiglieri presenti n. 14
- Votanti n. 14
- Voti favorevoli n. 14 (unanimità)

DELIBERA

1. di modificare l'art.34 lettera a) del Regolamento Edilizio Comunale vigente, relativamente al calcolo della Superficie Utile, assumendo le indicazioni del calcolo contenute nello schema tipo approvato con deliberazione di G.R.n.593 del 28.02.1995 nel seguente modo:

ART. 34

- Parametri edilizi -

Ai fini della progettazione e dell'esecuzione delle opere nonché della vigilanza sulle medesime, deve farsi riferimento ai seguenti parametri edilizi:

a) SU – SUPERFICIE UTILE DEI FABBRICATI

INTERVENTI DI EDILIZIA RESIDENZIALE:

La superficie complessiva è data da $S_c = S_u + 60\% S_{nr}$ dove

S_u = superficie utile abitabile. E' costituita dalla superficie di pavimento degli alloggi e degli accessori interni, misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, dalle soglie di passaggio da un vano all'altro, degli sguinci di porte e finestre e delle scale interne la cui superficie in proiezione va calcolata una sola volta ed inserita nelle superfici non residenziali;

S_{nr} = superficie non residenziale. E' costituita dalla superficie netta risultante dalla somma delle superfici non residenziali di pertinenza dell'alloggio quali logge, balconi, cantine e soffitte e di quelle di pertinenza dell'organismo abitativo quali androni di ingresso, porticati liberi, escluso quelli di uso pubblico, volumi tecnici, rimesse o posti macchina coperti, centrali termiche anche singole quando ubicate in locali non abitabili, misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre. Sono esclusi dal calcolo e quindi non computabili nella S_{nr} i locali sottotetto aventi altezza virtuale (calcolata come rapporto V/S) inferiore a ml 1,70. Sono inoltre esclusi dal calcolo e quindi non computabili nella S_{nr} i locali sottotetto aventi altezza virtuale superiore a ml 1,70 purché non accessibili tramite scala fissa.

INTERVENTI DESTINATI AD ATTIVITA' TURISTICHE, COMMERCIALI E DIREZIONALI:

La superficie di riferimento è la superficie totale (S_t), che risulta dalla somma delle superficie utile (S_n) e dal 60% della superficie accessoria (S_a), ovvero $S_t = S_n + 60\% S_a$ dove:

S_n = superficie utile. E' costituita dalla somma delle superfici nette di tutti i piani fuori ed entro terra, compresi i locali destinati al personale di servizio e di custodia, nonché i locali adibiti ad uffici;

S_a = superficie accessoria. E' costituita dalla somma delle superfici nette destinate a servizio dell'attività quali tettoie, porticati, scale, vani ascensori e montacarichi, centrale termica, elettrica, di condizionamento ed ogni altro impianto tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni di lavoro e dall'ambiente.

2. di dare atto che l'art.34 del REC nella sua completa ristestura in forma di testo coordinato sarà il seguente:

ART. 34

- Parametri edilizi -

Ai fini della progettazione e dell'esecuzione delle opere nonché della vigilanza sulle medesime, deve farsi riferimento ai seguenti parametri edilizi:

b) SU – SUPERFICIE UTILE DEI FABBRICATI

INTERVENTI DI EDILIZIA RESIDENZIALE:

La superficie complessiva è data da $S_c = S_u + 60\% S_{nr}$ dove

Su = superficie utile abitabile. E' costituita dalla superficie di pavimento degli alloggi e degli accessori interni, misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, dalle soglie di passaggio da un vano all'altro, degli sguinci di porte e finestre e delle scale interne la cui superficie in proiezione va calcolata una sola volta ed inserita nelle superfici non residenziali;

Snr = superficie non residenziale. E' costituita dalla superficie netta risultante dalla somma delle superfici non residenziali di pertinenza dell'alloggio quali logge, balconi, cantine e soffitte e di quelle di pertinenza dell'organismo abitativo quali androni di ingresso, porticati liberi, escluso quelli di uso pubblico, volumi tecnici, rimesse o posti macchina coperti, centrali termiche anche singole quando ubicate in locali non abitabili, misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre. Sono esclusi dal calcolo e quindi non computabili nella Snr i locali sottotetto aventi altezza virtuale (calcolata come rapporto V/S) inferiore a ml 1,70. Sono inoltre esclusi dal calcolo e quindi non computabili nella Snr i locali sottotetto aventi altezza virtuale superiore a ml 1,70 purché non accessibili tramite scala fissa.

INTERVENTI DESTINATI AD ATTIVITA' TURISTICHE, COMMERCIALI E DIREZIONALI:

La superficie di riferimento è la superficie totale (St), che risulta dalla somma delle superficie utile (Sn) e dal 60% della superficie accessoria (Sa), ovvero $St = Sn + 60\%Sa$ dove:

Sn = superficie utile. E' costituita dalla somma delle superfici nette di tutti i piani fuori ed entro terra, compresi i locali destinati al personale di servizio e di custodia, nonché i locali adibiti ad uffici;

Sa = superficie accessoria. E' costituita dalla somma delle superfici nette destinate a servizio dell'attività quali tettoie, porticati, scale, vani ascensori e montacarichi, centrale termica, elettrica, di condizionamento ed ogni altro impianto tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni di lavoro e dall'ambiente.

c) SC – SUPERFICIE COPERTA DEI FABBRICATI

E' l'area risultante dalla proiezione orizzontale di tutte le superfici utili dei fabbricati.

d) HF – ALTEZZA DELLE FRONTI DEI FABBRICATI

L'altezza delle fronti dei fabbricati è rappresentata:

1) – Per le fronti prospicienti le strade

dalla differenza tra le quote medie del marciapiede stradale e la linea orizzontale di intersezione tra il piano verticale della fronte e il piano dell'intradosso del solaio di copertura;

2) – Per le fronti non prospicienti le strade

dalla differenza tra le quote medie del piano di campagna e la linea orizzontale di intersezione fra il piano verticale di ciascuna fronte e il piano dell'intradosso del solaio di copertura.

d) H – ALTEZZA DEI FABBRICATI

L'altezza dei fabbricati è rappresentata dalla media delle altezze delle varie fronti calcolate secondo i criteri del paragrafo c).

e) V – VOLUME DEI FABBRICATI

Il volume dei fabbricati è rappresentato dalla somma dei prodotti delle superfici utili di ogni piano per le relative altezze lorde misurate da pavimento a pavimento.

f) VL – INDICE DI VISUALE LIBERA

L'indice di visuale libera serve a determinare la distanza che deve reciprocamente intercorrere sia tra le varie fronti di un fabbricato, che tra le fronti di un fabbricato e i confini di zona, di proprietà dei cigli stradali. Il valore di tale indice è fissato, relativamente alle varie zone del territorio comunale, dalle Norme di Attuazione del Piano Regolatore Generale del Comune. Per la determinazione delle distanze si applica la formula:

$$D = VL \times Hf$$

(D = Distanza; VL = Indice di visuale libera; Hf = Altezza della fronte)

In ogni caso la distanza minima non deve essere mai inferiore a ml.5 (dai confini) tra le fronti finestrate ml.10 sullo stesso lotto. Nella zona storica l'indice di visuale libera si applica esclusivamente nei casi previsti dall'art. 35 punto 4).

3. di dare atto che a far tempo dal quindicesimo giorno successivo alla pubblicazione all'Albo Pretorio l'art.34 lettera a) del REC, così modificato dalla presente delibera dispiega piena efficacia;
4. di affiggere il presente atto all'Albo Pretorio del Comune.

Sulla presente proposta di deliberazione ha preventivamente espresso parere favorevole ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. 267/2000 il Responsabile dell'U.O. Assetto edilizio del Territorio – Edilizia privata.

Il Responsabile dell'U.O. Assetto Edilizio
del Territorio - Edilizia Privata
F.to (Lombardi Michele)

Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE

IL SEGRETARIO COMUNALE

F.to (Lombardi Michele)

F.to (Frazzetta dr. Santo)

La presente deliberazione viene pubblicata all'albo pretorio il

26 FEB 2009

e vi rimarrà per 15 giorni fino al

13 MAR 2009

ai sensi e per gli effetti dell'art. 124 del Decreto Legislativo 18/08/2000 n. 267

Reg. Pubbl. n°

110

IL SEGRETARIO

F.to Frazzetta dr. Santo

Per copia conforme.



Il

26 FEB 2009

IL SEGRETARIO

(Frazzetta dr. Santo)

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

A T T E S T A

- CHE LA PRESENTE DELIBERAZIONE É DIVENUTA ESECUTIVA IL GIORNO _____

Decorsi 10 giorni dalla pubblicazione (art. 134 - co.3 - del Decreto Lgs. 18/08/2000 n.267)

Li _____

IL SEGRETARIO COMUNALE

F.to Visto: IL SINDACO
(Lombardi Michele)

F.to (Frazzetta dr. Santo)

Per copia conforme

IL SEGRETARIO COMUNALE

Li _____

(Frazzetta dr. Santo)