

- 7 APR. 2008

N. 22 d'ordine del verbale



Municipio della Città di Francavilla al Mare

Medaglia d'Oro al Valore Civile
Provincia di Chieti

ORIGINALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

OGGETTO: Approvazione modifiche all'art.77 (Sottotetti) del Regolamento Edilizio

L'anno duemilaotto il giorno ventisette del mese di febbraio alle ore 10,30 e nella solita sala comunale delle adunanze.

Convocato nei modi di legge e previo avvisi notificati ai Sigg.ri Consiglieri nei termini e con le formalità di legge, si è riunito il Consiglio comunale in seduta normale alla quale hanno partecipato i seguenti Consiglieri, come da appello nominale.

COGNOME E NOME	PRESENTI	COGNOME E NOME	PRESENTI
1 - AMICONE Gabriele	si	12 - DI GIOVANNI Carmine	si
2 - ANTONUCCI Cesare	si	13 - DI GIROLAMO Tina	no
3 - BALDASSARRE Franco	si	14 - DI MUZIO Franco	si
4 - BALDASSARRE Valerio	no	15 - DI SANTE MAROLLI Maurizio	si
5 - BRUNO Enrico Maria	no	16 - GALASSO Bruno	si
6 - CANDELORO Pino	si	17 - MANCINELLI Enzo	no
7 - CASORARO Giuseppe	no	18 - MATRICARDI Carlo	si
8 - CATENA Licio	no	19 - PAOLINI Lucrezio	no
9 - D'ARGENTO Antonio	no		
10 - DE FELICE Carlo	no	20 - DI LORENZO Vincenzo	no
11 - DEL CIOTTO Antonio	no	21 - ANGELUCCI Roberto	no

Sono presenti n. 9 Consiglieri. Sono assenti n. 12 Consiglieri. Partecipa il Segretario Generale Dott. Fabrizio Bernardini, coadiuvato dal V. Segretario Generale Dott. Nino Pagano, incaricato della redazione del Verbale

Accertato che il numero dei partecipanti è sufficiente per rendere legale la riunione, il consigliere sig. Pino Candeloro, nella sua qualità di Presidente, in continuazione dell'ordine di seduta pone all'esame del Consiglio comunale l'argomento in oggetto riportato al n. 1 dell'o.d.g. aggiuntivo giusto invito diramato in data 25/02/2008 prot. n. 6819

Il Consigliere Matricardi prende la parola per proporre il seguente emendamento:” nell’art. 77 lettera c) venga soppresso il comma 2”.

Nessun Consigliere chiede di intervenire per cui il Presidente pone a votazione palese l’emendamento proposto che viene approvato con n. 8 voti favorevoli da tutti i presenti, escluso Di Muzio che non partecipa alla votazione avendo dichiarato che tutti gli argomenti trattati contrastano con l’art. 38, comma 5 del TUEL.

Quindi

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che il vigente Regolamento edilizio non prevede il sottotetto “non accessibile”;

Ritenuto di prevedere tale tipologia, in cui il sottotetto si configura quale spazio tecnico e/o a di completamento architettonico;

Ritenuto, pertanto, di modificare l’art. 77 del Regolamento edilizio in vigore;

Dato atto che per detta modifica, il Regolamento non va trasmessa alla Provincia per l’acquisizione del parere, ai sensi dell’art 16, della L.R. n. 18/1983 nel testo vigente e si perfeziona con l’approvazione da parte del Consiglio Comunale;

VISTO il T.U. dell’edilizia (D.P.R. n° 380 del 06.06.2001);

VISTA la L.R. N° 18/83 nel testo vigente;

VISTO il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale;

VISTA la circolare n° 01/2007 “Istruttoria pratiche edilizie e indicazioni sul Regolamento Edilizio” (prot. 29307 del 23.08.2007) del Dirigente della Ripartizione Urbanistica;

VISTO il parere della 2° Commissione Consiliare, espresso in data 25.02.2008;

VISTO l’emendamento approvato;

VISTO l’art. 42 – comma 2 – lett. A, del T.U. delle leggi sull’ordinamento degli Enti Locali, approvato con D. Lgs. N° 267 del 18.02.2000, relativo alle attuali competenze del Consiglio Comunale;

VISTO il parere favorevole espresso ai sensi dell’art. 49 del T.U. 18.08.2000 n° 267 di cui all’allegato “A”;

DATO atto che il Consigliere di Muzio non partecipa alla votazione avendo dichiarato che tutti gli argomenti trattati contrastano con l’art. 38, comma 5 del TUEL;

Con n. 8 voti favorevoli e nessun contrario, espressi in forma palese;

DELIBERA

1) Di modificare, per quanto in premessa, il Regolamento Edilizio vigente e precisamente l’attuale art. 77:

Art. 77 – Sottotetti

1. Si intende per sottotetto il volume compreso tra il solaio orizzontale di copertura dell'ultimo piano e le falde del tetto.
2. I locali sotto le falde possono essere non abitabili e/o abitabili.

a) Sottotetti non abitabili

I sottotetti non abitabili non vengono computati nel volume consentito, se destinati a pertinenze quali sgombero, lavatoio, w.c., stenditoio, ripostiglio e se rispettano i seguenti limiti:

- a) pendenza delle falde non superiore al 50%;
- b) altezza netta interna all'imposta non superiore a ml 1.80 dal pavimento finito all'intradosso della falda.
- c) altezza media utile del piano sottotetto (non tenendo conto di eventuali tramezzature interne) non superiore a ml 2.35, misurata come rapporto tra il volume utile e la superficie utile al lordo della tramezzatura.

La trasformazione del sottotetto non abitabile in sottotetto abitabile è consentita nel rispetto del presente Regolamento e nel rispetto dell'indice di fabbricabilità fondiaria, nonché delle altre prescrizioni di carattere igienico-sanitarie.

Gli spazi realizzati sono pertinenze delle unità immobiliari costituenti il fabbricato; pertanto sul progetto deve essere dichiarata l'unità immobiliare di cui detti locali sono di pertinenza.

Nei locali sottotetto è ammessa la realizzazione degli impianti tecnologici.

L'aerazione e l'illuminazione dei locali sottotetto può avvenire mediante finestre sui timpani, lucernari a filo falda, abbaini, ovvero asole ricavate mediante il taglio della falda al fine di realizzare anche eventuali terrazzini ad uso stenditoio; per i nuovi edifici non è ammessa la realizzazione di abbaini.

L'accesso al piano sottotetto può avvenire mediante scala interna dall'unità immobiliare sottostante o mediante scala condominiale ovvero esterna. L'accesso è consentito anche dal vano scala condominiale. In queste due ultime ipotesi, è necessario dichiarare sul progetto l'unità (piano e subalterno) di riferimento.

L'altezza media verrà calcolata all'interno della sagoma di massimo ingombro considerando l'altezza minima consentita pari a mt. 1,80 e la pendenza massima del 50%.

Quanto previsto alla presente lettera a) si applica anche nel caso di copertura di porticati.

b) Sottotetti abitabili

1. I locali sotto le falde del tetto, per essere abitabili, devono presentare i requisiti di cui ai precedenti artt. del presente Regolamento Edilizio riguardo all'altezza ed alla dimensione minima, nonché all'illuminazione e alla ventilazione.
2. Il sottotetto abitabile concorre alla determinazione dei parametri urbanistici.

c) Norme comuni ai sottotetti abitabili e non abitabili

1. Sia per i nuovi fabbricati, sia nel caso di rifacimento della copertura di edifici esistenti, i timpani e i muri d'imposta del tetto devono rispettare le disposizioni di cui al D.M. n° 1444/68 in ordine ai limiti di distanza tra fabbricati, nonché, nel caso di rifacimento della copertura di edifici esistenti, la distanza dai confini di proprietà prevista dal Codice Civile.
2. Sia per i nuovi fabbricati, sia per quelli esistenti il timpano e i muri d'imposta devono essere realizzati a filo della muratura perimetrale sottostante fatti salvi gli eventuali arretramenti per la realizzazione di terrazzini o il rispetto delle distanze

3. Le aperture di luci e vedute sono consentite nel rispetto delle distanze minime previste dal Codice Civile.
4. Per le parti di fabbricato esistenti, fronteggianti strade e spazi comunali, è ammesso il rifacimento della copertura con sopraelevazione dei timpani e dei muri d'imposta a filo della muratura perimetrale sottostante.

riformulato come segue:

Art. 77 – Sottotetti

1. Si intende per sottotetto qualsiasi volume abitabile, non abitabile, non accessibile, anche se in parte maggiore o minore a terrazzo, compreso tra il solaio orizzontale di copertura dell'ultimo piano e le falde/a del tetto.
2. i locali sotto le falde possono essere abitabili, non abitabili, non accessibili.

a) Sottotetti non abitabili

I sottotetti non abitabili non vengono computati nel volume consentito, se destinati a pertinenze quali sgombero, lavatoio, w.c., stenditoio, ripostiglio e se rispettano i seguenti limiti:

- a) pendenza delle falde non superiore al 50%;
- b) altezza netta interna all'imposta non superiore a ml 1.80 dal pavimento finito all'intradosso della falda.
- c) altezza media utile del piano sottotetto (non tenendo conto di eventuali tramezzature interne) non superiore a ml 2.35, misurata come rapporto tra il volume utile e la superficie utile al lordo della tramezzatura.

La trasformazione del sottotetto non abitabile in sottotetto abitabile è consentita nel rispetto del presente Regolamento e nel rispetto dell'indice di fabbricabilità fondiaria, nonché delle altre prescrizioni di carattere igienico-sanitarie.

Gli spazi realizzati sono pertinenze delle unità immobiliari costituenti il fabbricato; pertanto sul progetto deve essere dichiarata l'unità immobiliare di cui detti locali sono di pertinenza.

Nei locali sottotetto è ammessa la realizzazione degli impianti tecnologici.

L'aerazione e l'illuminazione dei locali sottotetto può avvenire mediante finestre sui timpani, lucernari a filo falda, abbaini, ovvero asole ricavate mediante il taglio della falda al fine di realizzare anche eventuali terrazzini ad uso stenditoio; per i nuovi edifici non è ammessa la realizzazione di abbaini.

L'accesso al piano sottotetto può avvenire mediante scala interna dall'unità immobiliare sottostante o mediante scala condominiale ovvero esterna. L'accesso è consentito anche dal vano scala condominiale. In queste due ultime ipotesi, è necessario dichiarare sul progetto l'unità (piano e subalterno) di riferimento.

L'altezza media verrà calcolata all'interno della sagoma di massimo ingombro considerando l'altezza minima consentita pari a mt. 1,80 e la pendenza massima del 50%. Quanto previsto alla presente lettera a) si applica anche nel caso di copertura di porticati.

b) Sottotetti abitabili

1. I locali sotto le falde del tetto, per essere abitabili, devono presentare i requisiti di cui ai precedenti artt. del presente Regolamento Edilizio riguardo all'altezza ed alla dimensione minima, nonché all'illuminazione e alla ventilazione.

2. Il sottotetto abitabile concorre alla determinazione dei parametri urbanistici.

c) Norme comuni ai sottotetti abitabili e non abitabili

1. Sia per i nuovi fabbricati, sia nel caso di rifacimento della copertura di edifici esistenti, i timpani e i muri d'imposta del tetto devono rispettare le disposizioni di cui al D.M. n° 1444/68 in ordine ai limiti di distanza tra fabbricati, nonché, nel caso di rifacimento della copertura di edifici esistenti, la distanza dai confini di proprietà prevista dal Codice Civile.
2. Le aperture di luci e vedute sono consentite nel rispetto delle distanze minime previste dal Codice Civile.
3. Per le parti di fabbricato esistenti, fronteggianti strade e spazi comunali, è ammesso il rifacimento della copertura con sopraelevazione dei timpani e dei muri d'imposta a filo della muratura perimetrale sottostante.

d) Sottotetti non accessibili

1. Il sottotetto non accessibile è destinato a spazio tecnico e/o a di completamento architettonico. Il relativo volume è escluso dal computo della volumetria consentita dall'indice di fabbricabilità fondiario.
Detta tipologia di sottotetto è consentita nel rispetto dei seguenti limiti:
 - la pendenza delle falde, o nel caso di falda unica, non deve superare il 50% (cinquanta per cento);
 - l'altezza media utile non superiore a mt. 1,80, misurata come rapporto tra il volume utile e la superficie utile;
 - sul progetto devono essere dichiarate le unità immobiliari di cui gli spazi realizzati nel sottotetto sono pertinenze;
 - nei locali del sottotetto è ammessa la realizzazione degli impianti tecnologici, quali autoclave, caldaie, ecc.;
 - l'areazione dei locali non accessibili può avvenire mediante aperture sui timpani;
 - non sono consentiti lavatoi, w.c., stenditoio, ripostiglio, asole ricavate mediante teglio della falda, abbaini.
2. L'ispezione del sottotetto non accessibile avviene mediante scala retrattile interna all'unità immobiliare/i sottostante o mediante scala condominiale.
3. Quanto previsto ai precedenti punti 1 e 2 si applica anche nel caso di copertura dei porticati.



Municipio della Città di Francavilla al Mare

Medaglia d'Oro al Valore Civile
Provincia di Chieti

Allegato "A" alla delibera di ..C.C..

N. 22 del 27 FEB 2008

Espressione dei pareri di cui all'art. 49 del D.Lgs. n. 267/2000 sulla proposta di delibera relativa a:
Approvazione modifiche all'art. 77 (Sottotetti) del Regolamento Edilizio.

RIPARTIZIONE URBANISTICA - SEZIONE 1^

Parere in ordine alla sola regolarità tecnica: **Favorevole**

Francavilla li, 20.09.2007

Il Responsabile del Servizio

Il Dirigente della Ripartizione Urbanistica

Da richiedere solo qualora l'atto comporti impegni di spesa o diminuzioni di entrate (art.49 del T.U. 18.8.2000 n. 267)

RIPARTIZIONE FINANZIARIA SEZIONE.....UFFICIO.....

Parere in ordine alla sola regolarità contabile: Favorevole con imputazione della spesa al
Capitolo.....Bilancio in corso.
Gestione..COMP/RES.....che presenta sufficiente disponibilità.

Francavilla, li.....

IL RESPONSABILE DELLA RAGIONERIA

Il Presidente

[Handwritten signature]

Il Segretario Generale

[Handwritten signature]

Il V. Segretario Generale

[Handwritten signature]

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Si certifica che la presente deliberazione è stata affissa all'Albo Pretorio il -7 APR. 2008
e che la stessa vi rimarrà per 15 giorni consecutivi, ai sensi della legge 18 agosto 2000 n.267.

Francavilla al mare, li -7 APR. 2008

Il Responsabile di Servizio
Dr.ssa Francesca Cerasoli

W. 293
IL MESSO COMUNALE
SIG. LUIGI RAPINO

UFFICIO DELIBERAZIONI

La presente deliberazione:

- è stata comunicata alla Prefettura in data prot. n.

E' stata dichiarata immediatamente eseguibile

- è divenuta esecutiva in data 17 APR. 2008

- è stata trasmessa per l'esecuzione al settore *Urb.* in data 23 APR. 2008

- è stata ripubblicata dal 23 APR. 2008 al ininterrottamente e che contro la stessa

sono pervenute opposizioni.

Il Responsabile di Servizio
Dr.ssa Francesca Cerasoli



COMUNE DI FRANCAVILLA AL MARE
UFFICIO SEGRETERIA - ATTI DELIBERAZIONI
DATA TRASMISSIONE 23 APR. 2008
FIRMA PER L'ESecuzione *[Signature]*