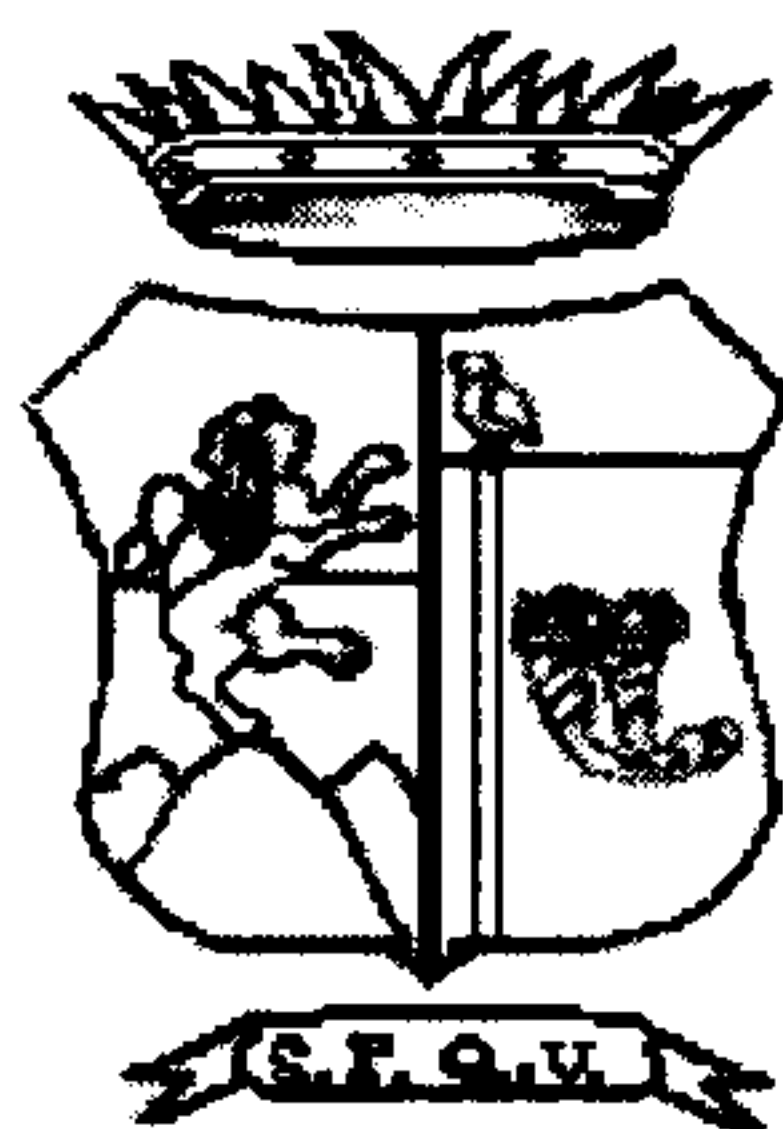


DETERMINAZIONE N° 20
del registro cronologico di
area.

Originale



Prot. n.ro 24092

Data Prot. 29 MAG. 2014

COMUNE DI VIBO VALENTIA

Provincia Di VIBO VALENTIA

Determinazione

"SETTORE 3"
Governo del Territorio

Dirigente : dott. ssa Adriana Teti

L'anno duemilaquattordici, il giorno 28 del mese di maggio, la dott. ssa Adriana Teti, nella qualità di dirigente, ha adottato la seguente determinazione:

Oggetto: Conformazione del Regolamento Edilizio Comunale all'art. 49 della legge regionale n° 19/2002 e s. m. e i. Specificazioni.

== IL DIRIGENTE ==

Visti:

- il T.U.O.E.L. n. 267 del 18/08/2000;
- il decreto del Sindaco n. 9 del 17.05.2012 con il quale sono state attribuite le funzioni dirigenziali alla dott.ssa Adriana Teti;
- la delibera di G. C. n. 5 del 03.01.2013 con la quale è stato approvato il PEG anno 2013 ed assegnate le risorse ai responsabili di servizio;
- il D.L n°33/2013 e s.m.i.
- la dichiarazione di regolarità tecnica attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa;

Premesso:

- **Che** il Regolamento Edilizio Comunale, approvato con Delibera C.C. n. 37 del 25.05.1998, al capo III – Caratteristiche dei Locali – prescrizioni igienico sanitarie ed edilizia precisa, tra l'altro, che:

“art. 39 – Piani Seminterrati:

Eventuali locali il cui pavimento sia più basso del marciapiede o del terreno circostante l'edificio possono essere utilizzati per destinazioni di Cat. A2 purché l'altezza netta sia non inferiore a mt. 2,70, la quota del soffitto sia in media metri 1,40 più alta della quota del marciapiede, ecc””;

“art. 40 Piani Interrati:

Eventuali locali il cui soffitto sia più basso del marciapiede o del terreno circostante, possono essere utilizzati per destinazioni accessorio quali cantine, depositi, magazzini, autorimesse e impianti tecnici a servizio dell'edificio. L'altezza minima dei piani interrati sarà determinata in base alle specifiche destinazioni d'uso”;

art. 41- Piani Terreni:

I piani terreni qualora destinati a negozi, laboratori e pubblici esercizi debbono possedere i seguenti requisiti:

Altezza minima di 3,50 misurata dal piano di pavimento al soffitto o all'intradosso della volta, a 2/3 della monta;

- **Che** la legge Urbanistica Regionale 16.04.02 n° 19, all'art. 49 - Miglioramenti tecnologici - al comma 2 recita: *“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 sottotetti e l'utilizzo a fini commerciali dei piani seminterrati ed interrati così definiti:*

a) omissis

b) seminterrati, i piani la cui superficie si presenta entroterra per una percentuale inferiore ai 2/3 della superficie laterale del piano;

c) interrati, i piani la cui superficie si presenta entroterra per una percentuale superiore ai 2/3 della superficie laterale del piano;

per i seminterrati e gli interrati:

- *altezza interna non inferiore a metri 2,70;*

- *aperture per la ventilazione naturale diretta non inferiore ad un 1/15 della superficie del pavimento, ovvero la realizzazione d'impianto di ventilazione meccanici per un ricambio d'aria almeno pari a quello richiesto per la ventilazione naturale;*

- *omissis*

- *è consentito l'utilizzo dei locali ricavati con la suddivisione orizzontale dell'ambiente interrato o seminterrato esistente, che ha come fine l'integrazione e il miglioramento della funzione terziario commerciale, a condizione però che la presenza del soppalco non riduca l'altezza dell'ambiente al di sotto di metri 2,70;*

- *omissis;*

- **Che** il successivo comma 4 del medesimo articolo recita: *“Al fine di preservare il territorio da nuove edificazioni, il recupero a fini abitativi dei sottotetti ed il riutilizzo ad uso terziario/commerciale dei piani seminterrati ed interrati è ammesso, per le aree urbanizzate, per i fabbricati realizzati prima dell'entrata in vigore della legge urbanistica regionale. Al di fuori di tale caso, la possibilità è dettata dalle previsioni dei PSC, all'interno dei quali i comuni posso definire perimetrazioni nelle quali siano permessi il recupero ed il riutilizzo di cui al capoverso precedente. Nei sottotetti i volumi trasformabili non possono eccedere il 25 per cento del volume urbanistico dell'edificio cui l'intervento si riferisce. Le attività di recupero dei sottotetti e di riutilizzo dei semi interrati ed interrati ad uso terziario/commerciale, non sono consentite qualora questi non siano conformi alle vigenti norme in materia energetica ed*

impiantistica. In tal caso le attività di recupero e riutilizzo, per i soli volumi oggetto di recupero e riutilizzo, sono svolte previo adeguamento alla vigente normativa energetica, impiantistica ed antisismica”.

- **Che** le medesime previsioni sono state ribadite con l'entrata in vigore della legge 11.08.2010, n. 21 (piano casa) che all'art. 6 - *Condizioni generali, ammissibilità degli interventi e modalità di applicazione*, recita:

“5quater. Per i piani seminterrati, il recupero a fine abitativo è consentito alle seguenti condizioni:

- a) altezza interna non inferiore a metri 2,70; rispetto dei requisiti igienico-sanitari prescritti dal d.m. Sanità 5 luglio 1975 nonché delle prescrizioni tecniche in merito alla ventilazione riportate nella UNI EN 15665:2009;*
- b) gli interventi e le opere di tipo edilizio ammessi per conseguire l'utilizzo abitativo e finalizzate alla migioria delle condizioni di ventilazione, illuminazione e termogrimeria, sono soggetti a SCIA e non dovranno, comunque, comportare modifiche delle quote standard di piano delle aree pubbliche.*

5quinquies. Per i piani seminterrati ed interrati, il recupero è consentito alle seguenti condizioni:

- a) altezza interna non inferiore a metri 2,70; aperture per la ventilazione naturale diretta non inferiore ad un 1/15 della superficie del pavimento, ovvero la realizzazione d'impianto di ventilazione meccanica per un ricambio d'aria almeno pari a quello richiesto per la ventilazione naturale;*
- b) gli interventi e le opere di tipo edilizio ammessi per conseguire l'utilizzo terziario e/o commerciale di piani seminterrati non devono, comunque, comportare modifiche delle quote standard di piano delle aree pubbliche e delle sistemazioni esterne già approvate;*
- c) è consentito l'utilizzo dei locali ricavati con la suddivisione orizzontale dell'ambiente interrato o seminterrato esistente, che ha come fine l'integrazione e il miglioramento della funzione terziario commerciale, a condizione però che la presenza del soppalco non riduca l'altezza dell'ambiente al di sotto di metri 2,70;*
- d) gli interventi, per collegare vano e soppalco e per la sistemazione dei locali interrati e seminterrati finalizzati a migliorare la fruizione di detti locali e la loro funzione terziario/commerciale sono da considerarsi opere soggette a SCIA;*
- e) le altezze minime di cui ai punti precedenti sono ridotte a metri 2.60, qualora sussistano le condizioni igienico-sanitarie o vengano messe in atto attraverso soluzioni alternative tali da garantire le condizioni di sicurezza sui luoghi di lavoro in conformità ai dettami d.lgs. 81/08 s.m.i. e norme tecniche ad esso correlate”;*

- **Che** l'allegato IV - Requisiti dei luoghi di lavoro, del D.Lgs 9 aprile 2008, n. 81, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro, per gli ambienti di lavoro prevede, all'art. 1, un'altezza netta minima non inferiore a ml 3;
- **che** l'art. 1 del Decreto Ministeriale Sanità 5 luglio 1975 - Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20 giugno 1896, stabilisce: *“L'altezza minima interna utile dei locali adibiti ad abitazione è fissata in m 2,70 riducibili a m 2,40 per i corridoi, i disimpegno in genere, i bagni, i gabinetti ed i ripostigli”;*

Valutato che appare fortemente discriminante e superato il contenuto dell'art. 41 del REC (altezza minima di 3,50 ml) per i locali commerciali ubicati all'interno della perimetrazione dei centri storici e nelle zone totalmente costruite dei centri abitati, considerato che, nelle medesime perimetrazioni é consentito il recupero a fini commerciali dei piani seminterrati ed interrati con altezza di ml. 2,70;

Considerato inoltre :

- **Che** in fase di una prima stesura della legge, con determina del dirigente del settore 8, n° 46 del 24.10.2002 si erano conformate del Norme del PRG vigente alla legge regionale, consentendo, rispettivamente, il recupero abitativo dei piani sottotetto nelle zone "A" ed il riutilizzo ad uso terziario e commerciale dei piani seminterrati ed interrati nelle zone "B";

Ritenuto di dover conformare, per analogia, gli artt. 39,40 e 41 del REC alle previsioni dell'ultima formulazione dell'art. 49 della Legge Urbanistica Regionale n. 19/2002 stabilendo, che per i fabbricati realizzati prima dell'entrata in vigore della legge urbanistica regionale e individuati all'interno della perimetrazione dei centri storici e nelle zone totalmente costruite dei centri abitati, è consentito il riutilizzo ad uso terziario/commerciale dei piani terra, dei piani seminterrati e dei piani interrati che abbiano un'altezza minima di ml. 2,70 ed alle condizioni dettate dalla stessa legge regionale;

Visto l'art. 73 1° comma della Legge Urbanistica Regionale n. 19/2003 il quale testualmente recita: *"Dalla data di entrata in vigore della presente legge sono abrogate tutte le norme in contrasto con essa. Quanto poi, alle norme e disposizioni degli strumenti urbanistici, delle norme tecniche di attuazione e dei regolamenti edilizi che non siano conformi, si intenderanno sostituite da quelle della presente legge. Entro centoventi giorni dalla data di pubblicazione della presente legge, i dirigenti responsabili, adotteranno gli atti amministrativi di conformazione"*;

Visto ancora il comma 2 dello stesso articolo il quale testualmente ribadisce: *"L'adeguamento alle disposizioni di cui alla presente legge è curato dai dirigenti responsabili"*;

Visto il vigente Piano Regolatore Generale (P.R.G.), il relativo Regolamento Edilizio e le Norme Tecniche D'attuazione, approvato con D.C.C. n. 37 del 25.05.1998;

Considerato:

- **che** con determinazione n. 46 del 24.10.2002, il Dirigente del Settore 8 adottava l'atto di conformazione alla legge Urbanistica Regionale n. 19/2002;
- **che** con determinazione n. 17 del 05.04.2006, il Dirigente del Settore 8 adottava un atto di integrazione alle disposizioni di cui alla legge Urbanistica Regionale n. 19/2002;

Visto il D.lgs n. 267/2000 T.U.E.L.;

Visto lo statuto comunale in merito alle competenze dei Dirigenti dei Settori;

Visti gli artt. 42, 48 e 107 del D.Lgs. 267/2000, e rilevato che nel caso di specie la competenza risulta ascrivibile al Dirigente del Settore, in quanto ad esso attribuita dalla Giunta Comunale;

Viste altresì le disposizioni di cui al D.Lgs. 29/1993 e successive modificazioni, in merito alle competenze dirigenziali e le norme introdotte sulla base di esso con il Regolamento sull'ordinamento degli uffici e dei servizi dell'Ente, approvato con deliberazione della Giunta in base degli indirizzi formulati dal Consiglio;

Attestata la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa, ai sensi dell'art. 147-bis del D.lgs 18.08.2000, n.267;

Ritenuto che l'adozione del presente provvedimento compete al Dirigente del Settore ai sensi dell'art. 107, comma 3 del T.U. del 18 agosto 2000 n. 267 e s.m.i.;

Visto l'art. 3 D.L.174/12;

Visto il D.Lgs. n° 267/2000;

DETERMINA

Per i motivi espressi in premessa che qui si intendono integralmente riportati,

1. Di conformare gli articoli 39, 40 e. 41 del REC e le norme agli stessi correlate, alle previsione dell'ultima formulazione dell'art. 49 della Legge Urbanistica Regionale n. 19/2002 stabilendo, che per i fabbricati realizzati prima dell'entrata in vigore della legge urbanistica regionale e individuati all'interno della perimetrazione dei centri storici e nelle zone totalmente costruite dei centri abitati, è consentito il riutilizzo ad uso terziario/commerciale dei piani terra, dei piani seminterrati e dei piani interrati che abbiano un'altezza minima di ml. 2,70 e che rispettino le condizioni imposte dalla legge regionale;
2. Di ritenere prevalenti le norme dettate dalla Legge Urbanistica Regionale n° 19/02 del 16/04/2002, eventualmente in contrasto con le norme del Regolamento Edilizio Comunale e/o con le Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G., anche se non specificatamente riportate nella presente determinazione;
3. Di trasmettere copia del presente atto al S.I.T.O. - Sistema Informativo Territoriale ed Osservatorio – presso l'assessorato Urbanistica ed Ambiente della Regione Calabria, ai sensi e per gli effetti dell'art. 8 della citata L.R. n° 19 del 16/04/2002, nonché a tutti i dipendenti del settore III – Governo del Territorio;
4. Di dare atto che la presente determina:
 - sarà pubblicata all'albo pretorio di questo Ente per quindici giorni consecutivi;
 - verrà pubblicata alla sezione "Amministrativa aperta" del sito web dell'ente ai sensi del D.L. 33/2013 e s.m.i.;
 - va inserita nel registro delle determinazioni, tenuto presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

Il dirigente
Dott. ssa  Teti