



CITTA' DI LECCE

**OGGETTO: Modifiche ed integrazioni al Regolamento Edilizio Comunale , giuste delibere C.C. nn. 136/2001, 75/2003, 28/2009 e 99/2010.
Definizione modalità applicative. I.E.**

Relazione dell'Ufficio:

FUNZIONARIO TECNICO
Ing. Claudio SANAPO (PhD)

COORDINATORE U.T.C.
SETTORE URBANISTICO
(Arch. M. Antonietta GRECO)

ASSESSORE ALLA PIANIFICAZIONE
DEL TERRITORIO, URBANISTICA
(Dott. Severo MARTINI)

Visto della Ragioneria

IL CONSIGLIO COMUNALE

IL RESPONSABILE DELL'UFFICIO INTERESSATO
Per quanto riguarda la regolarità TECNICA

Esprime parere POSITIVO

Li 28 APR 2014

IL DIRIGENTE

Arch. Luigi MANIGLIO

IL RESPONSABILE DELL'UFFICIO INTERESSATO
Per quanto concerne la regolarità CONTABILE

Esprime parere _____

Li _____

IL DIRIGENTE

Relazione l' Assessore all'Urbanistica dott. Severo Martini:

PREMESSO CHE

- Il Comune di Lecce è dotato di PRG, adottato dal Consiglio Comunale con delibera n.93 del 1983 ed approvato in via definitiva dalla Regione Puglia con delibere G.R. n. 3919/89 e n. 6649/89.
- Il Regolamento Edilizio Comunale vigente, contenente la disciplina delle modalità costruttive, con particolare riguardo al rispetto delle normative tecnico-estetiche, igienico-sanitarie, di sicurezza e vivibilità degli immobili, alla luce del lungo periodo di tempo trascorso dalla sua approvazione e sulla considerazione di adeguare alcuni articoli in relazione alle mutate esigenze e disposizioni regolamentari di legge, è stato nel corso degli anni integrato e modificato da parte dell'Amministrazione Comunale, anche al fine di dirimere alcuni dubbi interpretativi in sede applicativa delle medesime norme.
- In particolare, le modifiche al REC , approvate dall'Organo competente nell'ambito della propria autonomia statutaria e normativa, giuste delibere C.C. n. 136 del 20.11.2001, n. 75 del 20.06.2003, n. 28 del 16.03.2009 e n. 99 del 22.11.2010, hanno interessato una revisione e/o rettifica degli articoli disciplinanti la definizione ovvero i criteri di valutazione di alcuni parametri edilizi inerenti il volume, il numero dei piani, i locali dei piani interrati ed i volumi tecnici dei fabbricati .
- In particolare, l'Amministrazione Comunale, ha introdotto le seguenti modifiche ed integrazioni al REC comunale:

1) Delibera C.C. n. 136 del 20.11.2001

Art. 3.13 del R.E.C.: << V – Volume: espresso in metri cubi comprende tutti gli spazi comunque edificati emergenti fuori terra, calcolati al filo esterno delle strutture perimetrali verticali a partire dal piano di spiccato sino all'intradosso dell'ultimo piano abitabile.

Dal computo dei volumi sono altresì esclusi:

- i coronamenti dell'edificio ed i volumi tecnici;
- i portici asserviti ad uso pubblico, ad uso condominiale e gli spazi a piano terra aperti e vincolati al giardino condominiale;
- gli aggetti aperti, quali terrazze e balconi;
- vani scala ivi compresi i relativi locali di accesso con vincolo di asservimento;
- i volumi eccedenti il piano di imposta delle coperture dei capannoni industriali >>.

Art. 3.14 del R.E.C. : << N.P. Numero dei Piani: E' il numero dei piani coperti fuori terra, ivi compresi i seminterrati e con esclusione di tutti i piani al di sotto dell'originario piano di campagna >>.

Art. 66, comma 2 del R.E.C. : << I locali dei piani interrati non possono essere utilizzati come locali di categoria A e S1; tale divieto non opera in relazione a quei locali per i quali vi sia il parere favorevole dell'Autorità sanitaria e delle altre Autorità eventualmente prescritto da specifiche disposizioni di settore >>.

Art. 66, comma 2 bis del R.E.C. : << Le utilizzazioni dei locali dei piani interrati ammesse ai sensi del comma precedente, restano subordinate al pagamento del contributo di concessione di cui all'art. 3 L. n. 10/77, nonché, per le nuove costruzioni, anche al rispetto degli standards urbanistici >>.

2) Delibera C.C. n. 75 del 20.06.2003

Interpretazione autentica delibera C.C. n. 136/2001, recante le seguenti precisazioni :

<< l'esclusione dal computo dei " vani scala ivi compresi i relativi locali di accesso con vincolo di asservimento " :

- a) si riferisce esclusivamente alle sole nuove costruzioni, comprese quelle da realizzarsi nell'ambito dei Piani Attuativi già approvati, fermo restando, in tale ultima ipotesi, l'obbligo di rispettare le sagome di massimo ingombro e le altezze determinate dal Consiglio Comunale all'atto dell'approvazione dei singoli Piani Esecutivi;
- b) non è viceversa applicabile agli edifici già esistenti al momento della sua entrata in vigore, salvo i casi in cui essi siano fatti oggetto di interventi di ristrutturazione totale dell'edificio. >>

3) Delibera C.C. n. 28 del 16.03.2009

Art. 88 del R.E.C. :

<< a) il comma 8 viene così riformulato : " i volumi tecnici devono essere contenuti nei rapporti prescritti tra le altezze delle fronti e le distanze dei fabbricati e non devono avere un'altezza maggiore di m. 2,50, misurata dal piano di calpestio fino all'intradosso del solaio di copertura del vano stesso. La superficie interna netta massima del vano tecnico viene fissata in mq. 6,00 per ogni unità abitativa unifamiliare e bifamiliare ed in mq. 4,00 per ogni unità immobiliare in caso di tipologie plurifamiliari "

<< b) dopo il comma 8 vengono introdotti i seguenti ulteriori quattro commi:

" E' obbligatorio istituire un vincolo pertinenziale tra il volume tecnico e la singola unità immobiliare. A tal fine, alla richiesta di rilascio del titolo abilitativo dovrà essere allegata idonea documentazione dalla quale si evinca l'abbinamento tra l'unità immobiliare ed il volume tecnico, il quale verrà formalizzato con atto unilaterale di vincolo pertinenziale obbligatorio, debitamente trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Lecce, all'ultimazione dei lavori e prima del rilascio del certificato di agibilità (comma 9).

Qualora l'ipotesi progettuale preveda l'installazione di pannelli fotovoltaici per autoconsumo a servizio delle civili abitazioni, attività artigianali, commerciali, industriali, potrà essere realizzata una struttura di sostegno, aperta su tre lati, la cui superficie massima non potrà eccedere mq. 10,00 per ogni KW installato. Unitamente a detta struttura è assentibile la realizzazione di un volume tecnico di superficie non superiore a mq. 6,00 , funzionale all'alloggiamento delle apparecchiature tecnologiche dell'impianto fotovoltaico. (comma 10) **come modificato dal comma 8**

Il progetto dovrà contenere un elaborato grafico completo di rendering illustrativo della soluzione proposta, che dovrà garantire un inserimento armonico della costruzione nel contesto urbano – architettonico, per tipologia e materiali impiegati. Ogni progetto sarà valutato singolarmente, in considerazione della peculiarità del sito e degli edifici, nonché della necessità di preservare e valorizzare il decoro del tessuto urbano circostante. (comma 11)

La presente regolamentazione non si applica agli immobili ricadenti nella zona omogenea tipizzata come " A1 – Centro Storico " dal P.R.G. vigente " .(comma 12) >>

4) Delibera C.C. n. 99 del 22.11.2010

Art. 3, punto 3.13 del R.E.C.:

<< a) dopo il comma 1, si introducono i seguenti commi 2 e 3 :

" Per piano di spiccato deve intendersi la proiezione orizzontale della parte più alta del piano del marciapiede antistante la costruzione" . (comma 2)

" Con riferimento alle nuove costruzioni realizzande al piano terra, eventualmente interessate da piani interrati, ai fini del calcolo della consistenza volumetrica dell'edificio, non sarà computato uno spessore, privo di aperture, che parta dal piano di spiccato e si sviluppi per una complessiva altezza che non ecceda i cm. 50 (comprensivi dello spessore del solaio del piano interrato e della relativa coibentazione) sino alla quota di calpestio del

piano terra. In caso di assenza di marciapiede pubblico, al predetto spessore non eccedente i cm. 50 si aggiungerà una ulteriore quota virtuale di marciapiede pari a cm. 15 a partire dal piano stradale, parimenti da non computare ai fini del complessivo calcolo volumetrico". (comma 3)

*Le suindicate disposizioni non riguardano le costruzioni interessate da piani seminterrati.
>>*

CONSIDERATO CHE

- In sede applicativa dei nuovi testi degli articoli di REC come riformulati a seguito dell'approvazione dei provvedimenti correttivi da parte dell'A.C. , sono emerse alcune discrasie rispetto alle definizioni e criteri dei medesimi articoli regolamentari, contenuti nelle normative allegata a strumenti urbanistici esecutivi (Piani di lottizzazione , Piani Particolareggiati, ecc.) oggetto di provvedimenti di adozione - approvazione da parte del Consiglio Comunale, per i quali le relative N.T.A. riportano gli articoli di REC nell'originaria formulazione precedente la modifica.
- Tali discordanze hanno determinato disomogeneità applicative conseguenti ad una differente valutazione dei progetti oggetto di istruttoria da parte dei competenti uffici comunali, a seconda che gli interventi edificatori a farsi, oggetto di istanze di permessi di costruire o SCIA, ricadano all'interno di strumenti o piani urbanistici esecutivi già approvati ovvero siano oggetto di interventi edilizi diretti secondo la vigente normativa dello strumento urbanistico generale..

RITENUTO necessario definire le modalità applicative del vigente Regolamento Edilizio Comunale, eliminando le discordanze emerse in fase di esame istruttorio delle differenti pratiche edilizie, al fine di dare coerenza ed omogeneità alle disposizioni regolamentari cui fare riferimento nell'iter autorizzativo di tutti gli interventi edilizi.

Tanto premesso, considerato e ritenuto

Si sottopone al Consiglio Comunale la presente proposta di deliberazione, al fine dell'assunzione delle determinazioni di competenza.

Pertanto,

IL CONSIGLIO COMUNALE

- Udita la relazione dell'Assessore all'Urbanistica e fattala propria;
- Viste le delibere di Consiglio Comunale n. 136 del 20.11.2001, n. 75 del 20.06.2003, n. 28 del 16.03.2009 e n. 99 del 22.11.2010, con le quali sono state approvate alcune modifiche ed integrazioni al R.E.C.;
- Preso atto che alcuni strumenti urbanistici esecutivi (Piani di Lottizzazione, Piani Particolareggiati, ecc.), oggetto di provvedimenti di adozione – approvazione da parte del Consiglio Comunale, contengono nelle relative N.T.A. definizioni e criteri di valutazione di alcuni parametri edilizi e/o urbanistici non adeguati all'attuale formulazione dei corrispondenti articoli del REC, come modificati e integrati a seguito delle delibere consiliari soprarichiamate;
- Considerato che tali discordanze comportano disomogeneità applicative conseguenti alle differenti valutazioni in fase di esame delle diverse pratiche edilizie, in ragione della circostanza che distingue gli interventi edificatori a farsi ricadenti o meno in aree regolamentate da normative specifiche di strumenti o piani urbanistici esecutivi già approvati;

- Ravvisata la necessità di dare coerenza ed uniformità di applicazione alla regolamentazione di PRG contenuta nel REC, al fine di consentire un'omogenea disciplina dell'attività edilizia sull'intero territorio comunale;
- Ritenuto di provvedere conseguentemente, stabilendo le modalità applicative del vigente R.E.C.;
- Visto il P.R.G. ;
- Visto il REC vigente;
- Visto il P.U.T.T./P vigente;
- Visto il PPTR adottato ;
- Vista la L.R. n. 20/01
- Visto il D.Lgs. n. 267/2000;
- Visto il parere di regolarità tecnica espresso dal Dirigente del Settore Urbanistico ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267/2000;
- Visto il parere della Commissione Urbanistica Consiliare espresso in data _____;
- Dato atto che il presente provvedimento non comporta impegno di spesa.

A voti: _____

DELIBERA

Per le motivazioni ed i considerata espressi in narrativa che qui si intendono integralmente riportati:

1. di stabilire che la disciplina di regolamentazione degli interventi edificatori contenuta nel vigente Regolamento edilizio Comunale (R.E.C.) , come modificato ed integrato dall'Amministrazione Comunale , giuste delibere C.C. n. 136 del 20.11.2001, n. 75 del 20.06.2003, n. 28 del 16.03.2009 e n. 99 del 22.11.2010, prevale su tutte le normative particolari di piani e programmi approvati, laddove queste ultime siano difformi rispetto a quanto previsto dal medesimo Regolamento;
2. di dare indirizzo agli uffici comunali competenti, preposti all'esame e valutazione delle pratiche edilizie per nuovi interventi, che il vigente R.E.C., nella attuale stesura a seguito delle modifiche ed integrazioni di cui ai provvedimenti comunali richiamati al punto 1), costituisce l'unico riferimento cui attenersi nelle fasi istruttorie di tutti i procedimenti autorizzativi, qualora dovessero essere rilevate discordanze tra la normativa dello stesso e le corrispondenti normative specifiche contenute in piani e programmi riguardanti lottizzazioni, piani particolareggiati e strumenti o piani urbanistici esecutivi comunque denominati;
3. di demandare al Dirigente del Settore Urbanistica l'espletamento dei successivi consequenziali adempimenti, finalizzati a dare esecutività e pubblicizzazione al presente provvedimento;
4. di dichiarare , stante l'urgenza, con separata votazione unanime e palese, l'immediata esecutività della presente deliberazione, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 267/2000.



Città di Lecce

SETTORE PIANIFICAZIONE, GESTIONE E SVILUPPO DEL TERRITORIO

PROT. N° 42637

DEL 28 APR 2014

Al Presidente
del Consiglio Comunale
dott. Alfredo Pagliaro
SEDE

Oggetto: Trasmissione proposta di deliberazione, adeguata alle indicazioni della Commissione Urbanistica Consiliare

Si trasmette, in sostituzione della precedente proposta già depositata in data 7.03.2014, nuova proposta di deliberazione, riformulata in adeguamento alle indicazioni della C.U.C. espresse nella seduta del 24 aprile 2014, avente ad oggetto:

« Modifiche ed integrazioni al Regolamento Edilizio Comunale , giuste delibere C.C. nn. 136/2001, 75/2003, 28/2009 e 99/2010. Definizione modalità applicative. I.E.»

La presente proposta viene trasmessa :

- In originale in formato cartaceo
- In formato PDF all'indirizzo : alfredo.pagliaro@comune.lecce.it
- In formato word all'indirizzo : ufficio.consiglio@comune.lecce.it

Viene altresì trasmessa in formato PDF, per quanto di competenza, all'Ufficio Amministrazione Trasparente all'indirizzo : antonio.maruccio@commedia srl.it

Distinti saluti

Lecce, 28.04.2014

IL DIRIGENTE
Settore Pianificazione e Sviluppo del Territorio
Arch. Luigi Maniglio