



COMUNE DI CHIUSDINO

PROVINCIA DI SIENA

Alla AMMINISTRAZIONE

OGGETTO: Regolamento Edilizio Comunale - modifiche dei locali"

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DEL

CONSIGLIO
COMUNALE

N° 63

DEL 20/11/2007

ogni tre settimane via fax a USC
CASI MASSIMO

PREMESSO:

- che con deliberazione della Giunta Regionale Toscana n° 8347 del 20.10.1975 è stato definitivamente approvato lo Strumento Urbanistico del Comune di Chiusdino, costituito dal Programma di fabbricazione e dal Regolamento Edilizio;
- che successivamente sono state introdotte nel medesimo una serie di varianti, per ultima quella definitivamente approvata dal Consiglio Comunale con propria deliberazione n° 47 del 19.11.2002, pubblicata sul B.U.R.T. il 22.01.2003 e pertanto divenuta efficace in tale data;
- che con deliberazione del Consiglio Comunale n° 7 del 01.03.2002 sono state introdotte modifiche agli artt. 83 "Caratteristiche dei locali di abitazione" e 87 "Aerazione ed illuminazione dei locali", principalmente allo scopo di salvaguardare l'aspetto tipologico dei fronti degli edifici oggetto di ristrutturazione;

RITENUTO, in questa fase, di dover provvedere alla modifica dell' artt. 87 "Aerazione ed illuminazione dei locali di abitazione" del vigente Regolamento Edilizio Comunale al fine di incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente superando la vigente rigidità normativa, che lascia sì spazio a deroghe ma comunque non esattamente definite, sempre nel rispetto dei requisiti igienico/sanitari da rispettare;

PRESO ATTO che anche il regolamento Edilizio intercomunale di alcuni Comuni del Chianti, fra cui Gaiole in Chianti, nonché Monteroni d'Arbia, specifica i casi in cui si applica la deroga, ovvero in Zona Omogenea "A" e per edifici costruiti prima del 1942 ricadenti in zona agricola;

RITENUTO altresì di dover precisare che il rapporto di aerazione e illuminazione potranno essere ridotti fino a 1/14 per gli interventi di recupero (fino alla ristrutturazione edilizia) da eseguirsi sugli edifici di valore storico-architettonico, o ambientale, o tipologico-documentario ricadenti nella zona omogenea "A" di Strumento Urbanistico vigente o costruiti prima del 1942 e ricadenti nelle zone agricole, per i quali l'adeguamento non è richiesto ogni qualvolta ciò risulti non compatibile con la conservazione delle caratteristiche ambientali ed architettoniche del manufatto, fermo restando che anche in tali edifici gli interventi non possono comunque comportare peggioramento igienico sanitario;

VISTA la proposta di modifica del Regolamento Edilizio Comunale relativamente all' artt. 87, formulata dall'Ufficio Tecnico comunale, allegata in modo integrale e sostanziale alla presente deliberazione;

VISTA la L.R.T. 03/01/2005 n.1 e s.m.i.;



COMUNE DI CHIUSDINO

PROVINCIA DI SIENA

Alla AMMINISTRAZIONE COMUNALE DI CHIUSDINO
SEDE

OGGETTO: Regolamento Edilizio Comunale - modifica art. 87 "Aerazione ed illuminazione dei locali"

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO:

- che con deliberazione della Giunta Regionale Toscana n° 8347 del 20.10.1975 è stato definitivamente approvato lo Strumento Urbanistico del Comune di Chiusdino, costituito dal Programma di fabbricazione e dal Regolamento Edilizio;
- che successivamente sono state introdotte nel medesimo una serie di varianti, per ultima quella definitivamente approvata dal Consiglio Comunale con propria deliberazione n° 47 del 19.11.2002, pubblicata sul B.U.R.T. il 22.01.2003 e pertanto divenuta efficace in tale data;
- che con deliberazione del Consiglio Comunale n° 7 del 01.03.2002 sono state introdotte modifiche agli artt. 83 "Caratteristiche dei locali di abitazione" e 87 "Aerazione ed illuminazione dei locali", principalmente allo scopo di salvaguardare l'aspetto tipologico dei fronti degli edifici oggetto di ristrutturazione;

RITENUTO, in questa fase, di dover provvedere alla modifica dell' artt. 87 "Aerazione ed Illuminazione dei locali di abitazione" del vigente Regolamento Edilizio Comunale al fine di incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente superando la vigente rigidità normativa, che lascia sì spazio a deroghe ma comunque non esattamente definite, sempre nel rispetto dei requisiti igienico/sanitari da rispettare;

PRESO ATTO che anche il regolamento Edilizio intercomunale di alcuni Comuni del Chianti, fra cui Gaiole in Chianti, nonché Monteroni d'Arbia, specifica i casi in cui si applica la deroga, ovvero in Zona Omogenea "A" e per edifici costruiti prima del 1942 ricadenti in zona agricola;

RITENUTO altresì di dover precisare che il rapporto di aerazione e illuminazione potranno essere ridotti fino a 1/14 per gli interventi di recupero (fino alla ristrutturazione edilizia) da eseguirsi sugli edifici di valore storico-architettonico, o ambientale, o tipologico-documentario ricadenti nella zona omogenea "A" di Strumento Urbanistico vigente o costruiti prima del 1942 e ricadenti nelle zone agricole, per i quali l'adeguamento non è richiesto ogni qualvolta ciò risulti non compatibile con la conservazione delle caratteristiche ambientali ed architettoniche del manufatto, fermo restando che anche in tali edifici gli interventi non possono comunque comportare peggioramento igienico sanitario;

VISTA la proposta di modifica del Regolamento Edilizio Comunale relativamente all' artt. 87, formulata dall'Ufficio Tecnico comunale, allegata in modo integrale e sostanziale alla presente deliberazione;

VISTA la L.R.T. 03/01/2005 n.1 e s.m.i.;



COMUNE DI CHIUSDINO

PROVINCIA DI SIENA

VISTO il D.Lsg.18.08.2000, n.267 recante il TU delle leggi sull'ordinamento degli enti locali;

RITENUTO il Regolamento Edilizio Comunale, come modificato, meritevole di approvazione;

VISTO il parere favorevole sotto il profilo tecnico del responsabile dell'Area Tecnica di cui all'art.49, comma 1 del D.Lgs.267/2000;

DATO ATTO che la presente deliberazione non comporta impegno di spesa per l'Ente;

CON VOTI favorevoli n. ..., astenuti n. ..., contrari n. ..., espressi per alzata di mano,

DELIBERA

Per quanto riportato in premessa,

1. di modificare la precedente propria deliberazione n° 7 del 01.03.2007, revocando le modifiche introdotte all'art. 87 del Regolamento edilizio, descritte al punto n° 3;
2. di approvare, ai sensi della L.R.T. 03/01/2005 n.1, le modifiche al vigente Regolamento Edilizio Comunale relativamente all' art. 87 "Aerazione ed Illuminazione dei locali di abitazione";
3. di allegare al presente atto, perché ne costituisca parte integrante e sostanziale, l'art. 87 del Regolamento Edilizio, come modificati;
4. di trasmettere copia del presente provvedimento alla competente Area Tecnica per gli adempimenti di competenza;
5. di trasmettere copia del presente provvedimento al competente servizio della Azienda USL 7 di Siena;
6. di dichiarare, con separata votazione e con consensi unanimi, la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D. Lgs. 267/2000.

Chiusdino lì; 08 Ottobre 2007

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA
TECNICO COMUNALE (Geom. Marco Burchianti)



V° IL SINDACO DI CHIUSDINO
(D.ssa Luciana Bartaletti)

C/PROPOSTA DELIBERE/Modifica art. 87 del R.E.



COMUNE DI CHIUSDINO

PROVINCIA DI SIENA

Alla AMMINISTRAZIONE COMUNALE DI CHIUSDINO
S E D E

OGGETTO: Regolamento Edilizio Comunale - modifica art. 87 "Aerazione ed illuminazione dei locali"

Oggetto della presente proposta di variante all'art. 87 del Regolamento Edilizio vigente è la precisa definizione della deroga ammessa ai parametri fissati dal medesimo articolo relativamente ai rapporti aeroilluminanti da rispettare nei locali destinati ad abitazione.

Ciò soprattutto al fine di salvaguardare il patrimonio edilizio e la tutela dell'ambiente, cercando di incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente, mantenendo e garantendo allo stesso tempo i requisiti fondamentali igienico-sanitari necessari per le specifiche destinazioni d'uso per quanto concerne i rapporti di aerazione ed illuminazione tra superficie calpestabile e superficie finestrata, analogamente a quanto già fatto da altre Amministrazioni Comunali.

E' pertanto auspicabile che la presente proposta di variazione possa portare un utile contributo ad incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente superando la vigente rigidità normativa, che lascia si spazio a deroghe ma comunque non esattamente definite e pertanto di difficile applicazione.

Allegati:

- ⇒ proposta modifica art. 87 del Regolamento Edilizio Comunale;
- ⇒ proposta di deliberazione del Consiglio Comunale.

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA
TECNICO COMUNALE (Geom. Marco Burchianti)



V° IL SINDACO
(D.ssa Luciana Bartoletti)

C:\Relazione Chiusdino



COMUNE DI CHIUSDINO

PROVINCIA DI SIENA

PROPOSTA DI MODIFICA AL REGOLAMENTO EDILIZIO

Art. 87 Aereazione ed illuminazione dei locali

Requisiti di aerazione ed illuminazione generali :

Gli edifici, qualsiasi sia l'uso cui debbono essere adibiti, devono essere progettati nel rispetto delle specifiche normative vigenti in materia di areazione ed illuminazione dei locali.

Anche in assenza di specifica normativa di riferimento, l'aereazione e l'illuminazione dei singoli locali deve essere adeguata all'uso previsto. Per quanto attiene l'aereazione occorre che l'aria viziata sia evacuata e non possa costituire pregiudizio per il benessere e la salute delle persone ovvero per la buona conservazione delle cose e degli elementi costitutivi degli alloggi.

Aereazione ed illuminazione dei locali di abitazione permanente

Negli edifici di nuova costruzione tutti i locali di abitazione permanente devono usufruire di aereazione ed illuminazione naturale e diretta.

Le finestre di detti locali debbono prospettare direttamente su spazi liberi o su cortili di dimensioni regolamentari.

Le superfici finestrate apribili, in ciascun vano di abitazione permanente, misurate convenzionalmente al lordo dei telai delle finestre, devono risultare non inferiori a 1/8 della superficie del pavimento.

Aereazione ed illuminazione dei locali di abitazione non permanente

Negli edifici di nuova costruzione deve essere garantita l'aereazione dei locali di abitazione non permanente, limitatamente a quelli adibiti a servizi igienici ed a spazi di cottura. Per detti locali l'aereazione può essere sia naturale diretta che meccanizzata.

Nel caso in cui il locale presenti finestre insufficienti o ne sia del tutto privo, il locale deve essere dotato di adeguato impianto di aereazione meccanica che provveda sia all'immissione che all'estrazione dell'aria.

Per i locali di abitazione non permanente non è richiesta illuminazione naturale diretta e per i medesimi è ammesso il ricorso alla sola illuminazione artificiale.

Eccezioni per gli interventi su edifici esistenti

Le prescrizioni di cui al presente articolo trovano applicazione anche per gli edifici esistenti, limitatamente allo specifico intervento progettato.

E' fatta eccezione per gli interventi di recupero (fino alla ristrutturazione edilizia) da eseguirsi sugli edifici di valore storico-architettonico o ambientale o tipologico-documentario ricadenti nella zona omogenea A di PRG o costruiti prima del 1942 e ricadenti in zone agricole, per i quali l'adeguamento delle superfici aeroilluminanti non è richiesto ogni qualvolta risulti non compatibile con la conservazione delle caratteristiche ambientali ed architettoniche del manufatto, sempre che l'intervento non comporti peggioramento igienico sanitario della situazione preesistente.



COMUNE DI CHIUSDINO

PROVINCIA DI SIENA

E' inoltre fatta eccezione per le modalità di ventilazione artificiale, non essendo richiesto che i condotti di aereazione sfocino sulla copertura ma essendo invece sufficiente che i medesimi conducano all'esterno, su spazi liberi o su cortili e chiostrine di dimensioni regolamentari.

Di norma in tale casistica il rapporto di aerazione e di illuminazione potrà essere ridotto fino a 1/14.

Eccezioni per gli interventi su edifici esistenti per attività agrituristiche

Sono ammesse deroghe ai parametri del presente articolo per l'applicazione di norme previste da leggi e regolamenti regionali o nazionali specifiche quali il Regolamento n.13 del 27.07.2004 di attuazione della L.R.T. n.30 del 23.06.2003 (Disciplina delle attività agrituristiche in Toscana) ed eventuali successive modifiche ed integrazioni.