

**Disciplina urbanistica ed ambientale per il recupero dei  
sottotetti ai sensi dell'art.7 della L.R. 24/2001.  
Recepimento L.R. 30/2014.**

Comune di Andora - Ufficio Urbanistica

Arch. Paolo Ghione

Arch. Rabellino Isabella

## **DISCIPLINA PER IL RECUPERO AI FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI E DEI LOCALI DI CUI ALL'ART. 5 DELLA L.R. 24/01 DEGLI EDIFICI ESISTENTI**

Art.1. In tale disciplina vengono individuate gli interventi di recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti alla data del 29.11.2014 e dei locali di cui all'art. 5 della L.R. n. 24/2001 e s. m. e i.. (Allegato1)

Art 2. La disciplina urbanistica in argomento costituisce contenuto autonomo rispetto alla disciplina del vigente piano urbanistico comunale, ma deve risultare coordinata con questo in quanto deve essere riferita ai singoli ambiti nei quali si articola il piano urbanistico comunale al fine della sua applicazione.

Art 3. Si definisce sottotetto il volume sovrastante l'ultimo piano degli edifici legittimamente esistente alla data del 29.11.2014, anche se legittimato sotto il profilo urbanistico-edilizio entro la data di presentazione della denuncia di inizio attività (DIA) obbligatoria o della richiesta di permesso di costruire, che sia compreso nella sagoma della copertura, costituita prevalentemente da falda inclinata, il quale:

- a) sia costituito da locali la cui altezza interna nel punto più elevato sia pari ad almeno 1,40 metri e che siano privi dei requisiti per l'agibilità;
- b) sia collocato in edifici destinati in prevalenza a funzione residenziale o a funzione turistico-ricettiva.

Art 4. La disciplina di cui al presente articolo concernente i locali sottotetto se comportante modificazioni delle altezze di colmo e di gronda dell'edificio non può riguardare gli immobili:

- a) vincolati come beni culturali ai sensi della Parte seconda del decreto legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio) e successive modificazioni e integrazioni;
- b) ricadenti in ambiti del PUC Ns-Ce Ns-R;
- c) ricadenti in aree soggette a regime di in edificabilità assoluta in forza di normative o di atti di pianificazione territoriale oppure comunque ricadenti in aree a pericolosità idraulica o idrogeologica in cui i piani di bacino precludono la realizzazione di interventi di ampliamento volumetrico o superficiale;
- d) ricadenti in aree demaniali marittime concesse per finalità diverse da quelle turistico-ricettive;
- e) ricadenti, in base alle indicazioni dell'assetto insediativo del vigente PTCP, in ambiti soggetti ai regimi normativi "aree urbane con valori di immagine" (IU), "strutture urbane qualificate" (SU), "nuclei isolati" ed "aree non insediate" in regime di conservazione (NI-CE e ANI-CE).

Art 5. Tali interventi non possono comportare la demolizione e ricostruzione dell'edificio e non sono cumulabili con gli ampliamenti consentiti dagli strumenti urbanistici comunali.

Art 6. L'altezza media interna netta, da osservare per il recupero a fini abitativi dei sottotetti, intesa come distanza tra il solaio di calpestio ed il piano virtuale orizzontale mediano tra il punto più alto e quello più basso delle falde della copertura, è fissata in 2,30 metri per gli spazi ad uso abitazione, mentre per gli spazi accessori o di servizio l'altezza è riducibile a 2,10 metri. Ferma restando la predetta altezza media, l'altezza della parete minima non può essere inferiore a 1,50 metri per gli spazi ad uso abitazione e a 1,30 metri per gli spazi accessori e di servizio. Gli eventuali spazi di altezza inferiore ai parametri minimi come sopra definiti devono essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e ne è consentito l'uso come spazio accessorio. Per i locali con soffitto a volta, l'altezza media è calcolata come media aritmetica tra l'altezza dell'imposta e quella del colmo misurata con una tolleranza fino al 5 per cento. Il rapporto aeroilluminante deve essere pari o superiore a un sedicesimo (1/16).

Art 7. Gli interventi per il recupero a fini abitativi dei sottotetti possono prevedere modificazioni delle altezze di colmo e di gronda al fine di assicurare l'osservanza del parametro dell'altezza media interna di cui all'art. 6, ma nel rispetto del limite di altezza massima degli edifici previsto dal vigente strumento urbanistico comunale e, in assenza di tale parametro, nel rispetto dell'altezza massima degli edifici esistenti al contorno. Altezza massima consentita per innalzamento del colmo e della linea di gronda non superiore ad 1 metro e alla maggiore altezza se prevista da PUC.

Art 8. Nel caso di modificazioni delle altezze di colmo e di gronda, l'ampliamento previsto dovrà rispettare il limite massimo del 20 per cento del volume geometrico dell'edificio esistente;

Art 9. Sono consentite all'interno della superficie di copertura, al fine di reperire la superficie minima di aeroilluminazione, le aperture di finestre, la realizzazione di terrazzi a pozzetto, la realizzazione di abbaini e l'installazione di lucernari e aperture a filo falda. Gli abbaini non devono interrompere la linea di gronda. I terrazzi a pozzo (a tasca) non devono interrompere la linea di gronda, devono avere almeno la prosecuzione della falda per almeno 50 cm, il loro parapetto non deve superare la linea di falda con una altezza non inferiore a 100 cm.

Art 10. Gli interventi debbono comunque garantire il rispetto delle caratteristiche tipologiche ed architettoniche dell'edificio tenuto anche conto della zona in cui lo stesso ricade e del regime di tutela indicato dal Piano territoriale di coordinamento paesistico (PTCP).

Art 11. Gli interventi di recupero dei sottotetti sono assentiti mediante:

- a) rilascio di permesso di costruire ai sensi dell'articolo 10, comma 1, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) e successive modificazioni e integrazioni e dell'articolo 24 della legge regionale 6 giugno 2008, n. 16 (Disciplina dell'attività edilizia) e successive modificazioni e integrazioni ove i medesimi interventi comportino modificazioni della sagoma dell'edificio esistente;
- b) presentazione di DIA obbligatoria ai sensi dell'articolo 23, comma 1, lettera b), della l.r. n. 16/2008 e successive modificazioni e integrazioni ove gli interventi non comportino le modificazioni di cui alla lettera a).

Art 12. Ove i suddetti interventi siano volti alla realizzazione di nuove unità immobiliari residenziali e/o turistico-ricettive autonome, il rilascio del relativo titolo edilizio è anche subordinato all'obbligo di reperimento di un parcheggio pertinenziale di superficie non inferiore a 12,50 metri quadrati per ogni nuova unità immobiliare, ovvero all'obbligo di versamento al Comune di una somma equivalente al valore di mercato di un parcheggio pertinenziale di superficie pari a 12,50 metri quadrati quando sia dimostrata l'impossibilità per mancata disponibilità di spazi idonei ad assolvere a tale obbligo nell'area oggetto dell'intervento oppure in altre aree limitrofe.

Art 13. Gli interventi di recupero dei sottotetti sono soggetti alla corresponsione del contributo di costruzione previsto per gli interventi di ristrutturazione edilizia oppure di nuova costruzione ai sensi della legge regionale 7 aprile 1995, n. 25 (Disposizioni in materia di determinazione del contributo di concessione edilizia) e successive modificazioni e integrazioni a seconda che l'intervento edilizio rientri o meno nei limiti volumetrici e superficiali stabiliti nell'articolo 10, comma 2, lettera f), della l.r. n. 16/2008 e successive modificazioni e integrazioni. Il contributo è ridotto nella misura del 50 per cento, qualora l'intervento non determini la creazione di una nuova unità abitativa. Il contributo è, in ogni caso, ridotto nella misura del 50 per cento quando gli immobili interessati sono destinati ad edilizia residenziale pubblica di proprietà delle Aziende regionali territoriali per l'edilizia (ARTE) o all'ampliamento di strutture turistico-ricettive.

Art 14. Negli interventi di recupero a fini abitativi dei sottotetti, le norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche di cui alla legge 9 gennaio 1989, n. 13 (disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati), si applicano limitatamente ai requisiti di adattabilità della legge.

Art 15. I progetti di recupero ai fini abitativi devono prevedere idonee opere di isolamento termico, anche ai fini del contenimento di consumi energetici dell'intero fabbricato che devono essere conformi alle prescrizioni tecniche in materia contenute nei regolamenti vigenti, nonché alle norme nazionali e regionali in materia di impianti tecnologici e di contenimento dei consumi energetici.

Art 16. I volumi e le superfici recuperati a fini abitativi per effetto della presente legge che non abbiano determinato la creazione di nuove unità immobiliari non potranno essere oggetto di successivi frazionamenti, dai quali scaturiscano nuove unità immobiliari per un periodo non inferiore a 10 anni, salvo che tale possibilità sia espressamente prevista dagli strumenti urbanistici localmente vigenti.

Art 17. Per gli interventi previsti dalla presente disciplina se non espressamente regolamentati trova applicazione la L.R. n. 24/2001 e s. m. e i..

Art 18 In ogni caso negli interventi per il recupero dei sottotetti di edifici che possono ospitare esemplari singoli o colonie, di chitterofauna protetta (pipistrelli), ai sensi della L.n. 104 del 27.05.2005, sono previsti accorgimenti e cautele atti alla loro salvaguardia con particolare riferimento alle indicazioni operative emesse al proposito dal Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare con il supporto tecnico dell'ISPRA; contenute nelle "Linee guida per la conservazione dei Chiroterteri nelle costruzioni antropiche e la risoluzione degli aspetti conflittuali connessi".

	Disciplina urbanistica																							
	A				B			C				D		E					F					servizi portuali
	Ns-Ce	Ns-R	Ns-Cs	ME	Re-s / Ru	Tr-S	Re-Cs	Re-Co	Re-Erp	Tr-Co	DTR	Pr-Cs	Pr-Co	Apa-Cs	Tpa-Cs	Tpa-Ma	Tpa-Ce	Tni-Ce	SI	SI-L	SI-U	PU/PU-F	SM	SP
<b>Applicazione per recupero sottotetti</b>	SI	SI	SI	NO	SI	NO	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
Altezze max consentite per innalzamento del colmo e della linea di gronda (non superiore ad 1 metro e sino alla maggiore altezza stabiita dal PUC per ogni ambito)	NO	NO	SI	x	SI	x	SI	SI	SI	x	x	x	x	SI	SI	SI	SI	x	x	x	x	x	x	x
Verifica del 20% di ampliamento volumetrico nel caso di modifica dell'altezza del colmo e della linea di gronda	NO	NO	SI	x	SI	x	SI	SI	SI	x	x	x	x	SI	SI	SI	SI	x	x	x	x	x	x	x
tipologia aperture filo falda	SI	SI	SI	x	SI	x	SI	SI	SI	x	x	x	x	SI	SI	SI	SI	x	x	x	x	x	x	x
Dimensioni abbaini Rapporto aereoilluminante ≥1/16	SI	SI	SI	x	SI	x	SI	SI	SI	x	x	x	x	SI	SI	SI	SI	x	x	x	x	x	x	x
Tipologia terrazzi: a pozzo	SI	SI	SI	x	SI	x	SI	SI	SI	x	x	x	x	SI	SI	SI	SI	x	x	x	x	x	x	x
Requisiti prestazione energetica: intero fabbricato	SI	SI	SI	x	SI	x	SI	SI	SI	x	x	x	x	SI	SI	SI	SI	x	x	x	x	x	x	x
<b>Applicazione dell' art. 5: altri locali</b>	SI	SI	SI	NO	SI	NO	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
non sia modificata la sagoma dell'edificio né le caratteristiche architettoniche formali	SI	SI	SI	x	SI	x	SI	SI	SI	x	x	x	x	SI	SI	SI	SI	x	x	x	x	x	x	x
siano rispettati i requisiti igienico edilizi previsti dal PUC;	SI	SI	SI	x	SI	x	SI	SI	SI	x	x	x	x	SI	SI	SI	SI	x	x	x	x	x	x	x
i nuovi volumi o superfici non siano ottenuti mediante scavo o sbancamento del terreno;	SI	SI	SI	x	SI	x	SI	SI	SI	x	x	x	x	SI	SI	SI	SI	x	x	x	x	x	x	x
i pubblici esercizi e gli esercizi commerciali di vicinato siano collocati soltanto al piano terreno ed al piano rialzato delle costruzioni ed in fregio a strade e percorsi pubblici anche pedonali.	SI	SI	SI	x	SI	x	SI	SI	SI	x	x	x	x	SI	SI	SI	SI	x	x	x	x	x	x	x