



Città di Pioltello

città metropolitana di Milano



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

3° Variante parziale al DdP, PdR e al PdS

La Sindaca - Ivonne Cosciotti

Progettista e dirigente di settore :arch. Paolo Margutti

Collaboratori: geom. Vittorio Longari, geom. Marco Perego, arch.Gabriella Parodii

Assoggettabilità VAS: dott.ssa Laura Nichetti, Antonio Scolletta, Tania Cimò

Stralcio - NORME DI ATTUAZIONE - del Piano delle Regole

Articolo 10, 4.3 - Vigente e Variato

data: luglio 2017

aggiornamenti:

fase: VARIANTE PARZIALE

ADOZIONE

Delibera consigliare

n.

ESAME OSSERVAZIONI:

Delibera consigliare

n.

APPROVAZIONE:

Delibera consigliare

n.

ARTICOLI VIGENTI

Stralcio - Art.4 - Indici urbanistici ed edilizi

3 - **SC** Superficie Coperta, misurata in mq, è la proiezione orizzontale del perimetro esterno edificato fuori terra della costruzione, comprese le murature, le logge, i bowindows, gli aggetti (gronde, pensiline, balconi, scale aperte, elementi decorativi) e gli sporti di qualsiasi tipo eccedenti ml 1,50 di profondità misurati dal filo esterno delle murature perimetrali, i portici, le autorimesse e i fabbricati accessori (depositi, serre, tettoie, i vani contenenti gli impianti tecnici, ecc.) fuori terra o comunque la cui soletta di copertura ecceda la quota ± 0.00 ;

Qualora gli aggetti superino ml 1,50, verranno computati per intero nella superficie coperta e non solo per la porzione eccedente.

Al di fuori del sedime degli edifici, non sono altresì computate, nel calcolo della superficie coperta, le porzioni seminterrate di edifici adibiti a box/posti auto e relativi corselli di manovra nei limiti previsti dalla normativa vigente, con altezza netta interna non superiore a ml 2,50, che fuoriescono dalla quota 0,00 di m. 1,00 misurata all'estradosso del solaio e nel rispetto della dotazione minima di superficie drenante; le superfici di copertura dovranno essere opportunamente sistemate a verde.

Sono esclusi dal calcolo della superficie coperta le pensiline di copertura degli ingressi pedonali agli edifici prescritte dalla normativa in materia di barriere architettoniche e comunque non superiori a 4,00 mq., le scale aperte secondarie che consentono l'accesso alle aree esterne, anche se non in aggetto, nonché le scale in aggetto non superiore a ml 1,50 rispetto al filo dell'edificio, aperte, obbligatoriamente dotate di pensilina di copertura e che consentano l'accesso a massimo due unità immobiliari.

Sono comprese, nel calcolo della superficie coperta, le ribalte di carico e le relative tettoie di copertura anche se in aggetto e superiori a ml 1,50, silos e manufatti tecnologici degli edifici e similari, nonché tutti i manufatti provvisori quali copri-scopri che prevedano strutture portanti permanenti (che non abbiano uso temporaneo), i manufatti a carattere stagionale e/o temporaneo afferenti a tutte le destinazioni, salvo i manufatti di cantiere. Art. 10 - Disciplina dei Sottotetti

Art. 10 - Disciplina dei Sottotetti¹

1 Recupero sottotetti esistenti

Definizione

I sottotetti di cui al presente paragrafo sono quelli definiti dalla vigente normativa in materia ⁽²⁾, completati con copertura e strutture al rustico

Esclusioni

E' escluso il recupero dei sottotetti negli Ambiti Produttivi, negli Ambiti di Trasformazione (AT), nei Piani Attuativi Vigenti (PAV) e nei Comparti di Riqualficazione (CR), e comunque nei comparti già oggetto di pianificazione attuativa anche se ricadenti in altri ambiti urbanistici.

Nelle zone agricole è consentito il recupero di sottotetto solo negli edifici individuati come "Edifici e complessi edilizi in ambito agricolo" se recuperati all'interno della sagoma esistente.

Regole generali

Il recupero di tali volumi ai fini residenziali è ammesso attraverso l'apertura di finestre, lucernari, abbaini e terrazzi, nonché modificazioni delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde, in deroga ai limiti ed alle prescrizioni delle presenti norme, per gli edifici di altezza pari o inferiore al limite di altezza massima posto dallo strumento urbanistico (PdR) negli ambiti territoriali in esso individuati, quando gli edifici:

- a) siano destinati a residenza per almeno il 25% della SLP complessiva;
- b) siano serviti da tutte le urbanizzazioni primarie;
- c) sia assicurata per ogni singola unità immobiliare l'altezza media ponderale di m.2,40 calcolata dividendo il volume della parte di sottotetto la cui altezza superi m.1,50 per la superficie relativa e siano rispettate tutte le altre prescrizioni igienico-sanitarie ed in ogni caso quanto prescritto in materia igienico-sanitaria per i sottotetti;
- d) siano previste idonee opere di isolamento termico e di contenimento dei consumi energetici;
- e) siano reperiti, per le nuove unità immobiliari, parcheggi pertinenziali (con apposito atto di vincolo) in misura non inferiore a 1 posto auto per ogni alloggio, come previsto al precedente art. 6, monetizzabili solo per gli edifici degli Ambiti Storici ed esclusivamente nel caso di comprovata impossibilità a realizzare i suddetti spazi per parcheggio o a reperirli entro un raggio massimo di 500 ml;
- f) sia garantito il rispetto dei requisiti di visitabilità ed adattabilità degli alloggi come disposto dalla normativa in materia di superamento delle barriere architettoniche.

Per quanto attiene agli ambiti individuati nel PdR come "*Ambito residenziale consolidato intensivo*" al solo fine del recupero abitativo del sottotetto, come regolato dal presente articolo, si considerano gli edifici esistenti con un numero massimo di piani fuori terra pari a 5 (cinque) in quanto trattasi di edifici realizzati in ex zone omogenee B dei previgenti strumenti urbanistici.

Nei casi di deroga all'altezza massima, l'altezza minima abitabile non può essere superiore a metri 1,50.

Il recupero del sottotetto con variazione della sagoma, a seguito della modifica delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde, deve interessare, di norma, l'intero fronte dell'edificio e l'intera superficie coperta dello stesso: per edificio si intende il fabbricato generato da un unico atto abilitativo caratterizzato da unitarietà architettonica, tipologica e funzionale anche se di proprietà diverse. In deroga a quanto precede, allo scopo di garantire comunque un miglior livello di omogeneità degli edifici, il riallineamento altimetrico del fronte dell'edificio potrà avvenire in momenti successivi e l'obbligo di adeguamento da parte di tutti i proprietari costituenti l'edificio, sarà garantito con apposito atto impegnativo di assenso tra i proprietari stessi da presentare contestualmente alla richiesta del primo titolo abilitativo inerente il recupero del sottotetto a fini abitativi.

¹ **Articolo modificato a seguito della variante parziale approvata con DCC n. 78 del 22/10/2013**

²() vedi art.1 della LR.20/2005

Gli interventi sopraccitati dovranno avvenire nel rispetto dei seguenti indici

DC = esistente (è consentito il recupero con modifica delle sagoma anche per edifici costruiti a confine)

DS = esistente

DF = esistente (con esclusione degli Ambiti Storici), fatto salvo il rispetto del Codice Civile; nel caso tale distanza fosse inferiore a mt. 10 fra le pareti finestrate, le pareti dovranno arretrare rispetto al fronte esistente, ma dovrà essere assicurata attraverso la realizzazione di logge od altri elementi architettonici, la completezza formale delle fronti; non sono da computarsi ai fini delle verifiche delle distanze gli abbaini; qualora non siano garantiti i 10 ml dalla parete finestrata, sono ammesse limitate modifiche dell'altezza del fronte fino a ml 0,30 rispetto all'esistente.

Regole particolari per gli Ambiti Storici

All'interno dei centri storici e dei nuclei di antica formazione deve essere assicurato il rispetto dei limiti di altezza massima degli edifici posti dallo strumento urbanistico: al solo fine del recupero abitativo del sottotetto, come regolato dal presente articolo l'altezza massima definita per gli ambiti storici è pari a 2 piani fuori terra.

Negli Ambiti storici gli interventi di cui sopra dovranno comunque rispettare la continuità altimetrica delle cortine esistenti e non potranno essere aperti terrazzi in falda.

Conseguentemente gli interventi saranno ammessi nel rispetto delle seguenti condizioni:

- per edifici che non risultano inseriti in cortina edilizia, è consentita la modifica della sagoma secondo quanto riportato nelle regole generali;
- per gli edifici che risultano inseriti in cortina edilizia, la modifica della sagoma secondo le regole generali non è consentita qualora l'edificio sia inserito in complesso caratterizzato da continuità altimetrica delle linee di colmo e di gronda;
- sono da considerarsi cortine edilizie i fabbricati dell'ambito storico prospicienti in modo diretto le vie Roma, Milano, Bozzotti, Colombo, Marconi, Dante Alighieri di cui alle Tavv. 9/a e 9/b del Piano delle Regole “Categorie di Intervento”
- “In caso di edifici costituiti da proprietà diverse, interni non prospicienti in modo diretto le vie pubbliche, il riallineamento altimetrico del fronte dell'edificio, a seguito della modifica delle altezze di colmo e di gronda di una delle proprietà, potrà avvenire anche in momenti successivi. A tale scopo, per garantire un miglior livello di omogeneità degli edifici, l'obbligo di adeguamento da parte di tutti i proprietari costituenti l'edificio, per gli interventi successivi, sarà garantito con apposito atto impegnativo di assenso tra i proprietari stessi.”^(VI)

Per tali ambiti si applica quanto previsto dall'art. 9 punto 1. del D.M. n. 1444 del 2/4/1968.

Nota Bene: In tutti gli ambiti in cui è consentito il recupero del sottotetto, per gli edifici in cui non è ammessa la modifica della sagoma, il recupero del sottotetto potrà avvenire all'interno della sagoma esistente, nel rispetto delle quote di imposta e di colmo e delle pendenze fatto salvo il maggior spessore necessario ai fini del contenimento dei consumi energetici, e sarà consentita l'apertura di lucernari, abbaini, lo sfalsamento di solai interni e modifiche delle falde per creazione di terrazzi salvo che nelle zone dell'ambito storico.

2 Di nuova costruzione

Fatto salvo quanto prescritto al successivo comma, nelle nuove costruzioni i sottotetti sono ammessi alle seguenti condizioni:

- le falde del tetto siano impostate a non più di mt. 0,50 dall'intradosso dell'ultimo solaio e con una pendenza non superiore al 40%: al solo scopo di assicurare l'integrazione di pannelli fotovoltaici e solare termici (integrati nella copertura stessa o in modo retrofit), debitamente certificato, saranno ammesse pendenze maggiori valutate alla presentazione dei singoli progetti.

- non siano destinati a usi che prevedono la permanenza di persone
- siano conformi a quanto prescritto dal Regolamento Edilizio.

3 Norme particolari di carattere generale

La soluzione proposta dovrà garantire l'allineamento coerente con quello degli edifici circostanti, pertanto, per il raggiungimento di tal fine potranno essere autorizzate modeste variazioni, in deroga a quanto prescritto e comunque nel rispetto dei diritti di terzi.

La modifica della sagoma è autorizzata fino al raggiungimento delle altezze richieste. Nei casi di pendenze della copertura inferiori al 20%, potranno essere autorizzate soluzioni diverse.

Le altezze interne dei sottotetti esistenti dovranno corrispondere a quelle approvate e risultanti dagli originali progetti dei fabbricati o da pratiche di condono edilizio.

Per qualsiasi intervento di recupero abitativo del sottotetto che incida sull'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici e da realizzarsi in ambiti non sottoposti a vincolo paesaggistico è richiesta la valutazione di impatto paesistico da redigersi con le modalità fissate dal P.P.R. e dalle linee guida approvate con D.G.R. n. VII/11045 dell'8/11/2002 e successive modifiche ed integrazioni.

Il recupero dei sottotetti in edifici oggetto di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione potrà avvenire nel rispetto delle norme precedenti e solo nei casi di mantenimento della stessa area di sedime e sagoma dell'edificio preesistente (fatte salve le innovazioni necessarie per il recupero del sottotetto) e previa presentazione di perizia da parte di tecnico abilitato attestante l'impossibilità di realizzare l'intervento senza procedere alla demolizione e ricostruzione del fabbricato.

ARTICOLI VARIATI - . Di seguito si riporta la riformulazione degli articoli dove in **colore blu** sono riportate le modifiche introdotte ed in barrato ~~abedef~~ il testo cancellato dalla variante

Stralcio- Art.4 - Indici urbanistici ed edilizi

3 - **SC** Superficie Coperta, misurata in mq, è la proiezione orizzontale del perimetro esterno edificato fuori terra della costruzione **che definisce il filo esterno del fabbricato**, comprese le murature, le logge, i bowindows, ~~gli aggetti (gronde, pensiline, balconi, scale aperte, elementi decorativi) e gli sporti di qualsiasi tipo eccedenti ml 1,50 di profondità misurati dal filo esterno delle murature perimetrali~~, i portici, le autorimesse e i fabbricati accessori (depositi, serre, tettoie, i vani contenenti gli impianti tecnici, ecc.) fuori terra o comunque la cui soletta di copertura ecceda la quota ± 0.00 .

Sono altresì compresi gli aggetti di qualsiasi tipo (gronde, pensiline, balconi, scale aperte, elementi decorativi, ecc) solo se di profondità maggiore di ml 1,50 rispetto al filo del fabbricato come sopra definito. La superficie degli aggetti di profondità superiore a ml 1,50, ~~Qualora gli aggetti superino ml 1,50,~~ verrà computata per intero nella superficie coperta e non solo per la porzione eccedente.

Per aggetto si considera l'elemento architettonico sporgente (aggettante) rispetto al filo del fabbricato come sopra definito.

Al di fuori del sedime degli edifici, non sono altresì computate, nel calcolo della superficie coperta, le porzioni seminterrate di edifici adibiti a box/posti auto e relativi corselli di manovra nei limiti previsti dalla normativa vigente, con altezza netta interna non superiore a ml 2,50, che fuoriescono dalla quota 0,00 di m. 1,00 misurata all'estradosso del solaio e nel rispetto della dotazione minima di superficie drenante; le superfici di copertura dovranno essere opportunamente sistemate a verde.

Sono esclusi dal calcolo della superficie coperta le pensiline di copertura degli ingressi pedonali agli edifici prescritte dalla normativa in materia di barriere architettoniche e comunque non superiori a 4,00 mq., le scale aperte secondarie che consentono l'accesso alle aree esterne, anche se non in aggetto, nonché le scale in aggetto non superiore a ml 1,50 rispetto al filo dell'edificio, aperte, obbligatoriamente dotate di pensilina di copertura e che consentano l'accesso a massimo due unità immobiliari.

Sono comprese, nel calcolo della superficie coperta, le ribalte di carico e le relative tettoie di copertura anche se in aggetto e superiori a ml 1,50, silos e manufatti tecnologici degli edifici e similari, nonché tutti i manufatti provvisori quali copriscopri che prevedano strutture portanti permanenti (che non abbiano uso temporaneo), i manufatti a carattere stagionale e/o temporaneo afferenti a tutte le destinazioni, salvo i manufatti di cantiere.Art. 10 - Disciplina dei Sottotetti

Art. 10 - Disciplina dei Sottotetti

1 Recupero sottotetti esistenti

Definizione

I sottotetti di cui al presente paragrafo sono quelli definiti dalla vigente normativa in materia³, completati con copertura e strutture al rustico

Esclusioni

E' escluso il recupero dei sottotetti negli Ambiti Produttivi, negli Ambiti di Trasformazione (AT), nei Piani Attuativi Vigenti (PAV) e nei Comparti di Riquilificazione (CR), e comunque nei comparti già oggetto di pianificazione attuativa anche se ricadenti in altri ambiti urbanistici.

³() vedi art.1 della LR.20/2005

Nelle zone agricole è consentito il recupero di sottotetto solo negli edifici individuati come “Edifici e complessi edilizi in ambito agricolo” se recuperati all'interno della sagoma esistente.

Regole generali

Il recupero di tali volumi ai fini residenziali è ammesso attraverso l'apertura di finestre, lucernari, abbaini e terrazzi, nonché modificazioni delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde, in deroga ai limiti ed alle prescrizioni delle presenti norme, per gli edifici di altezza pari o inferiore al limite di altezza massima posto dallo strumento urbanistico (PdR) negli ambiti territoriali in esso individuati, quando gli edifici:

- a) siano destinati a residenza per almeno il 25% della SLP complessiva;
- b) siano serviti da tutte le urbanizzazioni primarie;
- c) sia assicurata per ogni singola unità immobiliare l'altezza media ponderale di m.2,40 calcolata dividendo il volume della parte di sottotetto la cui altezza superi m.1,50 per la superficie relativa e siano rispettate tutte le altre prescrizioni igienico-sanitarie ed in ogni caso quanto prescritto in materia igienico-sanitaria per i sottotetti;
- d) siano previste idonee opere di isolamento termico e di contenimento dei consumi energetici;
- e) siano reperiti, per le nuove unità immobiliari, parcheggi pertinenziali (con apposito atto di vincolo) in misura non inferiore a 1 posto auto per ogni alloggio, come previsto al precedente art. 6, monetizzabili solo per gli edifici degli Ambiti Storici ed esclusivamente nel caso di comprovata impossibilità a realizzare i suddetti spazi per parcheggio o a reperirli entro un raggio massimo di 500 ml;
- f) sia garantito il rispetto dei requisiti di visitabilità ed adattabilità degli alloggi come disposto dalla normativa in materia di superamento delle barriere architettoniche.

Per quanto attiene agli ambiti individuati nel PdR come “Ambito residenziale consolidato intensivo” al solo fine del recupero abitativo del sottotetto, come regolato dal presente articolo, si considerano gli edifici esistenti con un numero massimo di piani fuori terra pari a 5 (cinque) in quanto trattasi di edifici realizzati in ex zone omogenee B dei previgenti strumenti urbanistici.

Nei casi di deroga all'altezza massima, l'altezza minima abitabile non può essere superiore a metri 1,50.

Il recupero del sottotetto con variazione della sagoma, a seguito della modifica delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde, deve interessare, di norma, l'intero fronte dell'edificio e l'intera superficie coperta dello stesso: per edificio si intende il fabbricato generato da un unico atto abilitativo caratterizzato da unitarietà architettonica, tipologica e funzionale anche se di proprietà diverse.

In deroga a quanto precede, allo scopo di garantire comunque un miglior livello di omogeneità degli edifici, **si ammette che:**

1) il riallineamento altimetrico del fronte dell'edificio potrà possa avvenire in momenti successivi; e

2) nel caso di un edificio il cui sottotetto sia già stato recuperato in parte rispettando la norma locale vigente sino al 2013 che stabiliva una “altezza massima di imposta di m. 2,10”, al fine di mantenere uniformità tra le altezze di colmo, di gronda e delle linee di pendenza delle falde si ammette, per il nuovo recupero, un'altezza massima di imposta di m. 2,10.

In queste due evenienze, l'obbligo di adeguamento da parte di tutti i proprietari costituenti l'edificio, sarà garantito con apposito atto impegnativo di assenso tra i proprietari stessi da presentare contestualmente alla richiesta del primo titolo abilitativo inerente il recupero del sottotetto a fini abitativi che **preveda una variazione della sagoma.**

Gli interventi sopraccitati dovranno avvenire nel rispetto dei seguenti indici

DC = esistente (è consentito il recupero con modifica delle sagoma anche per edifici costruiti a confine)

DS = esistente

DF = esistente (con esclusione degli Ambiti Storici), fatto salvo il rispetto del Codice Civile; nel caso tale distanza fosse inferiore a mt. 10 fra le pareti finestrate, le pareti dovranno arretrare rispetto al fronte esistente, ma dovrà essere assicurata attraverso la realizzazione di logge od altri elementi architettonici, la completezza formale delle fronti; non sono da computarsi ai fini

delle verifiche delle distanze gli abbaini; qualora non siano garantiti i 10 ml dalla parete finestrata, sono ammesse limitate modifiche dell'altezza del fronte fino a ml 0,30 rispetto all'esistente.

Regole particolari per gli Ambiti Storici

All'interno dei centri storici e dei nuclei di antica formazione deve essere assicurato il rispetto dei limiti di altezza massima degli edifici posti dallo strumento urbanistico: al solo fine del recupero abitativo del sottotetto, come regolato dal presente articolo l'altezza massima definita per gli ambiti storici è pari a 2 piani fuori terra.

Negli Ambiti storici gli interventi di cui sopra dovranno comunque rispettare la continuità altimetrica delle cortine esistenti e non potranno essere aperti terrazzi in falda.

Conseguentemente gli interventi saranno ammessi nel rispetto delle seguenti condizioni:

- per edifici che non risultano inseriti in cortina edilizia, è consentita la modifica della sagoma secondo quanto riportato nelle regole generali;
 - per gli edifici che risultano inseriti in cortina edilizia, la modifica della sagoma secondo le regole generali non è consentita qualora l'edificio sia inserito in complesso caratterizzato da continuità altimetrica delle linee di colmo e di gronda;
 - sono da considerarsi cortine edilizie i fabbricati dell'ambito storico prospicienti in modo diretto le vie Roma, Milano, Bozzotti, Colombo, Marconi, Dante Alighieri di cui alle Tavv. 9/a e 9/b del Piano delle Regole "Categorie di Intervento"
 - "In caso di edifici costituiti da proprietà diverse, interni non prospicienti in modo diretto le vie pubbliche, il riallineamento altimetrico del fronte dell'edificio, a seguito della modifica delle altezze di colmo e di gronda di una delle proprietà, potrà avvenire anche in momenti successivi. A tale scopo, per garantire un miglior livello di omogeneità degli edifici, l'obbligo di adeguamento da parte di tutti i proprietari costituenti l'edificio, per gli interventi successivi, sarà garantito con apposito atto impegnativo di assenso tra i proprietari stessi."
- Per tali ambiti si applica quanto previsto dall'art. 9 punto 1. del D.M. n. 1444 del 2/4/1968.

Nota Bene: In tutti gli ambiti in cui è consentito il recupero del sottotetto, per gli edifici in cui non è ammessa la modifica della sagoma, il recupero del sottotetto potrà avvenire all'interno della sagoma esistente, nel rispetto delle quote di imposta e di colmo e delle pendenze fatto salvo il maggior spessore necessario ai fini del contenimento dei consumi energetici, e sarà consentita l'apertura di lucernari, abbaini, lo sfalsamento di solai interni e modifiche delle falde per creazione di terrazzi salvo che nelle zone dell'ambito storico.

2 Di nuova costruzione

Fatto salvo quanto prescritto al successivo comma, nelle nuove costruzioni i sottotetti sono ammessi alle seguenti condizioni:

- le falde del tetto siano impostate a non più di mt. 0,50 dall'intradosso dell'ultimo solaio e con una pendenza non superiore al 40%: al solo scopo di assicurare l'integrazione di pannelli fotovoltaici e solare termici (integrati nella copertura stessa o in modo retrofit), debitamente certificato, saranno ammesse pendenze maggiori valutate alla presentazione dei singoli progetti.
- non siano destinati a usi che prevedono la permanenza di persone
- siano conformi a quanto prescritto dal Regolamento Edilizio.

3 Norme particolari di carattere generale

La soluzione proposta dovrà garantire l'allineamento coerente con quello degli edifici circostanti, pertanto, per il raggiungimento di tal fine potranno essere autorizzate modeste variazioni, in deroga a quanto prescritto e comunque nel rispetto dei diritti di terzi.

La modifica della sagoma è autorizzata fino al raggiungimento delle altezze richieste. Nei casi di pendenze della copertura inferiori al 20%, potranno essere autorizzate soluzioni diverse.

Le altezze interne dei sottotetti esistenti dovranno corrispondere a quelle approvate e risultanti dagli originali progetti dei fabbricati o da pratiche di condono edilizio.

Per qualsiasi intervento di recupero abitativo del sottotetto che incida sull'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici e da realizzarsi in ambiti non sottoposti a vincolo paesaggistico è richiesta la valutazione di impatto paesistico da redigersi con le modalità fissate dal P.P.R. e dalle linee guida approvate con D.G.R. n. VII/11045 dell'8/11/2002 e successive modifiche ed integrazioni.

Il recupero dei sottotetti in edifici oggetto di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione potrà avvenire nel rispetto delle norme precedenti e solo nei casi di mantenimento della stessa area di sedime e sagoma dell'edificio preesistente (fatte salve le innovazioni necessarie per il recupero del sottotetto) e previa presentazione di perizia da parte di tecnico abilitato attestante l'impossibilità di realizzare l'intervento senza procedere alla demolizione e ricostruzione del fabbricato.

Art. 10 - Disciplina dei Sottotetti⁴

1 Recupero sottotetti esistenti

Definizione

I sottotetti di cui al presente paragrafo sono quelli definiti dalla vigente normativa in materia ⁽⁵⁾, completati con copertura e strutture al rustico

Esclusioni

E' escluso il recupero dei sottotetti negli Ambiti Produttivi, negli Ambiti di Trasformazione (AT), nei Piani Attuativi Vigenti (PAV) e nei Comparti di Riqualficazione (CR), e comunque nei comparti già oggetto di pianificazione attuativa anche se ricadenti in altri ambiti urbanistici.

Nelle zone agricole è consentito il recupero di sottotetto solo negli edifici individuati come "Edifici e complessi edilizi in ambito agricolo" se recuperati all'interno della sagoma esistente.

Regole generali

Il recupero di tali volumi ai fini residenziali è ammesso attraverso l'apertura di finestre, lucernari, abbaini e terrazzi, nonché modificazioni delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde, in deroga ai limiti ed alle prescrizioni delle presenti norme, per gli edifici di altezza pari o inferiore al limite di altezza massima posto dallo strumento urbanistico (PdR) negli ambiti territoriali in esso individuati, quando gli edifici:

- a) siano destinati a residenza per almeno il 25% della SLP complessiva;
- b) siano serviti da tutte le urbanizzazioni primarie;
- c) sia assicurata per ogni singola unità immobiliare l'altezza media ponderale di m.2,40 calcolata dividendo il volume della parte di sottotetto la cui altezza superi m.1,50 per la superficie relativa e siano rispettate tutte le altre prescrizioni igienico-sanitarie ed in ogni caso quanto prescritto in materia igienico-sanitaria per i sottotetti;
- d) siano previste idonee opere di isolamento termico e di contenimento dei consumi energetici;
- e) siano reperiti, per le nuove unità immobiliari, parcheggi pertinenziali (con apposito atto di vincolo) in misura non inferiore a 1 posto auto per ogni alloggio, come previsto al precedente art. 6, monetizzabili solo per gli edifici degli Ambiti Storici ed esclusivamente nel caso di comprovata impossibilità a realizzare i suddetti spazi per parcheggio o a reperirli entro un raggio massimo di 500 ml;
- f) sia garantito il rispetto dei requisiti di visitabilità ed adattabilità degli alloggi come disposto dalla normativa in materia di superamento delle barriere architettoniche.

Per quanto attiene agli ambiti individuati nel PdR come "Ambito residenziale consolidato intensivo" al solo fine del recupero abitativo del sottotetto, come regolato dal presente articolo, si considerano gli edifici esistenti con un numero massimo di piani fuori terra pari a 5 (cinque) in quanto trattasi di edifici realizzati in ex zone omogenee B dei previgenti strumenti urbanistici.

Nei casi di deroga all'altezza massima, l'altezza minima abitabile non può essere superiore a metri 1,50.

Il recupero del sottotetto con variazione della sagoma, a seguito della modifica delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde, deve interessare, di norma, l'intero fronte dell'edificio e l'intera superficie coperta dello stesso: per edificio si intende il fabbricato generato da un unico atto abilitativo caratterizzato da unitarietà architettonica, tipologica e funzionale anche se di proprietà diverse. In deroga a quanto precede, allo scopo di garantire comunque un miglior livello di omogeneità degli edifici, **si ammette che:**

- 1) il riallineamento altimetrico del fronte dell'edificio potrà possa avvenire in momenti successivi; e**
- 2) nel caso di un edificio il cui sottotetto sia già stato recuperato in parte rispettando la norma locale vigente sino al 2013 che stabiliva una "altezza massima di imposta di m. 2,10", al fine di mantenere uniformità tra le altezze di colmo, di gronda e delle linee di**

⁴ Articolo modificato a seguito della variante parziale approvata con DCC n. 78 del 22/10/2013

⁵() vedi art.1 della LR.20/2005

pendenza delle falde si ammette, per il nuovo recupero, un'altezza massima di imposta di m. 2,10.

In queste due evenienze, l'obbligo di adeguamento da parte di tutti i proprietari costituenti l'edificio, sarà garantito con apposito atto impegnativo di assenso tra i proprietari stessi da presentare contestualmente alla richiesta del primo titolo abilitativo inerente il recupero del sottotetto a fini abitativi che **preveda una variazione della sagoma.**

Gli interventi sopraccitati dovranno avvenire nel rispetto dei seguenti indici

DC = esistente (è consentito il recupero con modifica delle sagoma anche per edifici costruiti a confine)

DS = esistente

DF = esistente (con esclusione degli Ambiti Storici), fatto salvo il rispetto del Codice Civile; nel caso tale distanza fosse inferiore a mt. 10 fra le pareti finestrate, le pareti dovranno arretrare rispetto al fronte esistente, ma dovrà essere assicurata attraverso la realizzazione di logge od altri elementi architettonici, la completezza formale delle fronti; non sono da computarsi ai fini delle verifiche delle distanze gli abbaini; qualora non siano garantiti i 10 ml dalla parete finestrata, sono ammesse limitate modifiche dell'altezza del fronte fino a ml 0,30 rispetto all'esistente.

Regole particolari per gli Ambiti Storici

All'interno dei centri storici e dei nuclei di antica formazione deve essere assicurato il rispetto dei limiti di altezza massima degli edifici posti dallo strumento urbanistico: al solo fine del recupero abitativo del sottotetto, come regolato dal presente articolo l'altezza massima definita per gli ambiti storici è pari a 2 piani fuori terra.

Negli Ambiti storici gli interventi di cui sopra dovranno comunque rispettare la continuità altimetrica delle cortine esistenti e non potranno essere aperti terrazzi in falda.

Conseguentemente gli interventi saranno ammessi nel rispetto delle seguenti condizioni:

- per edifici che non risultano inseriti in cortina edilizia, è consentita la modifica della sagoma secondo quanto riportato nelle regole generali;
- per gli edifici che risultano inseriti in cortina edilizia, la modifica della sagoma secondo le regole generali non è consentita qualora l'edificio sia inserito in complesso caratterizzato da continuità altimetrica delle linee di colmo e di gronda;
- sono da considerarsi cortine edilizie i fabbricati dell'ambito storico prospicienti in modo diretto le vie Roma, Milano, Bozzotti, Colombo, Marconi, Dante Alighieri di cui alle Tavv. 9/a e 9/b del Piano delle Regole “Categorie di Intervento”
- “In caso di edifici costituiti da proprietà diverse, interni non prospicienti in modo diretto le vie pubbliche, il riallineamento altimetrico del fronte dell'edificio, a seguito della modifica delle altezze di colmo e di gronda di una delle proprietà, potrà avvenire anche in momenti successivi. A tale scopo, per garantire un miglior livello di omogeneità degli edifici, l'obbligo di adeguamento da parte di tutti i proprietari costituenti l'edificio, per gli interventi successivi, sarà garantito con apposito atto impegnativo di assenso tra i proprietari stessi.”^(VI)

Per tali ambiti si applica quanto previsto dall'art. 9 punto 1. del D.M. n. 1444 del 2/4/1968.

Nota Bene: In tutti gli ambiti in cui è consentito il recupero del sottotetto, per gli edifici in cui non è ammessa la modifica della sagoma, il recupero del sottotetto potrà avvenire all'interno della sagoma esistente, nel rispetto delle quote di imposta e di colmo e delle pendenze fatto salvo il maggior spessore necessario ai fini del contenimento dei consumi energetici, e sarà consentita l'apertura di lucernari, abbaini, lo sfalsamento di solai interni e modifiche delle falde per creazione di terrazzi salvo che nelle zone dell'ambito storico.

2 Di nuova costruzione

Fatto salvo quanto prescritto al successivo comma, nelle nuove costruzioni i sottotetti sono ammessi alle seguenti condizioni:

- le falde del tetto siano impostate a non più di mt. 0,50 dall'intradosso dell'ultimo solaio e con una pendenza non superiore al 40%: al solo scopo di assicurare l'integrazione di pannelli fotovoltaici e solare termici (integrati nella copertura stessa o in modo retrofit), debitamente certificato, saranno ammesse pendenze maggiori valutate alla presentazione dei singoli progetti.
- non siano destinati a usi che prevedono la permanenza di persone
- siano conformi a quanto prescritto dal Regolamento Edilizio.

3 Norme particolari di carattere generale

La soluzione proposta dovrà garantire l'allineamento coerente con quello degli edifici circostanti, pertanto, per il raggiungimento di tal fine potranno essere autorizzate modeste variazioni, in deroga a quanto prescritto e comunque nel rispetto dei diritti di terzi.

La modifica della sagoma è autorizzata fino al raggiungimento delle altezze richieste. Nei casi di pendenze della copertura inferiori al 20%, potranno essere autorizzate soluzioni diverse.

Le altezze interne dei sottotetti esistenti dovranno corrispondere a quelle approvate e risultanti dagli originali progetti dei fabbricati o da pratiche di condono edilizio.

Per qualsiasi intervento di recupero abitativo del sottotetto che incida sull'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici e da realizzarsi in ambiti non sottoposti a vincolo paesaggistico è richiesta la valutazione di impatto paesistico da redigersi con le modalità fissate dal P.P.R. e dalle linee guida approvate con D.G.R. n. VII/11045 dell'8/11/2002 e successive modifiche ed integrazioni.

Il recupero dei sottotetti in edifici oggetto di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione potrà avvenire nel rispetto delle norme precedenti e solo nei casi di mantenimento della stessa area di sedime e sagoma dell'edificio preesistente (fatte salve le innovazioni necessarie per il recupero del sottotetto) e previa presentazione di perizia da parte di tecnico abilitato attestante l'impossibilità di realizzare l'intervento senza procedere alla demolizione e ricostruzione del fabbricato.