



10/10/2007

OGGETTO: RECUPERO AI FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI IN EDIFICI AVENTI PIÙ DI DUE PIANI FUORI TERRA. CIRCOLARE ESPLICATIVA.

Al fine di chiarire i termini e le modalità di applicazione della normativa sul recupero ai fini abitativi dei sottotetti per quanto attiene gli edifici aventi più di due piani fuori terra, per i quali, ai sensi dell'art.9 delle vigenti NTA, non sono consentite modificazioni né alle altezze di colmo e di gronda né alla pendenza delle falde, si danno le seguenti indicazioni, con l'obiettivo di agevolare gli interventi nel rispetto dei caratteri architettonici e paesaggistico- ambientali.

- Visti gli articoli 63-65 della L.R. 12/05 sul recupero abitativo dei sottotetti esistenti, ivi compresi gli obiettivi del legislatore;
- visto l'art. 9 delle N.T.A. vigenti ed in particolare il limite di altezza di due piani fuori terra per l'ammissibilità delle modificazioni delle altezze di colmo e di gronda e delle pendenze di falda;
- visto l'art. 75 del Regolamento Edilizio Comunale che prescrive il mantenimento dell'omogeneità architettonica dei prospetti;
- visto e considerato che:
 - l'art. 64 comma 1 della LR 12/05 consente l'apertura degli abbaini al fine di soddisfare i requisiti di illuminazione –escludendo pertanto la finalità quanto meno precipua di soddisfare i requisiti di altezza-, mentre la modificazione delle altezze di colmo e di gronda e della pendenza delle falde al fine di assicurare i requisiti di altezza interna è consentita solo nei limiti posti dallo strumento urbanistico –cioè altezza massima di due piani fuori terra-;
 - per abbaino si definisce una struttura connessa ad una finestra realizzata sullo spiovente del tetto, mentre una struttura che si prolunghi troppo oltre la larghezza della finestra configura una vera e propria variazione della pendenza della falda;
 - l'allargamento a dismisura delle finestre quale espediente per legittimare surrettiziamente l'ampliamento degli abbaini contravviene al suddetto art. 64 della LR 12/05 per la finalità impropria oltre che allo stesso art. 75 RE per lo snaturamento della concezione architettonica;

ai fini del recupero abitativo dei sottotetti esistenti, ferme restando le disposizioni della normativa edilizia ed urbanistica vigente, laddove viga il divieto di modificare le altezze di colmo e di gronda e la pendenza delle falde, è consentita l'apertura di abbaini solo in rispondenza ai seguenti criteri:

- *larghezza della finestra dell'abbaino uguale o inferiore alla larghezza dell'eventuale finestra sottostante, nel rispetto della coassialità;*



COMUNE DI PIOLTELLO - PROVINCIA DI MILANO - Via C. Cattaneo n. 1
- Settore Lavori Pubblici, Pianificazione Territoriale e Sostenibilità Ambientale- *Ufficio Edilizia Privata* -

tel. 02- 92366404 – 405 fax 02-92366209 e-mail:ufficio.tecnico@comune.pioltello.mi.it sito internet: www.comune.pioltello.mi.it

- *ampiezza dell'abbaino commisurata alla larghezza della finestra;*
- *proiezione dell'abbaino sulla falda del tetto di estensione inferiore alla metà della superficie della falda stessa considerata all'interno della sagoma del fabbricato (filo esterno delle murature);*
- *proiezione orizzontale dell'abbaino di estensione inferiore alla metà della superficie del locale su cui insiste.*

La Commissione Edilizia integrata da esperti in materia paesaggistico- ambientale potrà approvare soluzioni innovative anche non conformi alle prescrizioni suddette, a condizione che siano giustificate da elevata qualità progettuale e riconosciute rispettose dei caratteri architettonici intrinseci dell'immobile e di quelli ambientali del sito.

Il Dirigente
arch. Paolo Margutti