

## **Scheda informativa 1/2013**

15/02/2013

### **RECUPERO DEI SOTTOTETTI AI SENSI DELLA L.R. 5/2010**

#### **Variante al PRG approvata con Deliberazione Consiliare nr. 53/2012**

Con deliberazione consiliare n. 53/2012 del 01/10/2012, è stata approvata la variante normativa al vigente PRG in recepimento e per attuazione della LR 5/2010; la variante è efficace dalla data di pubblicazione sul BURT, avvenuta in data 14.11.2012 (Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n. 46/2012).

#### **1. La Legge Regionale nr. 5/2010**

##### **1.1. finalità e prescrizioni generali di applicazione**

La legge Regionale, con l'obiettivo di rispondere alla domanda di residenza evitando il consumo di suolo non già edificato, ha previsto la possibilità di applicare parametri igienico-sanitari ridotti, a condizione che l'intervento:

- a. garantisca, nel complesso, livelli prestazionali analoghi a quelli prescritti dalla norma nazionale tramite apposite prescrizioni degli strumenti urbanistici dei comuni, sottoposte alla competente ASL;
- b. garantisca, per edifici non adeguati alla L.R. 10/91, il rispetto delle vigenti normative in materia di contenimento dei consumi energetici;
- c. operi esclusivamente in ampliamento ad unità immobiliari a destinazione abitativa su volumi legittimamente esistenti, o in via di realizzazione alla data di entrata in vigore della legge, per una superficie recuperata non superiore a quella originaria, senza costituire nuove unità immobiliari e con divieto di successivo frazionamento dei locali di nuova realizzazione;
- d. non preveda sopraelevazioni o modifiche nella geometria delle coperture(altezze di colmo e di gronda e linee di pendenza delle falde).

<b>NOTA BENE</b>
------------------

l'adeguamento alla L. 10/91 deve essere espressamente dichiarato in relazione tecnica
---

##### **1.2. le riduzioni dei parametri igienico-sanitari ammesse dalla Legge**

Alle condizioni sopra riportate, la Legge regionale ammette le seguenti riduzioni di alcuni dei parametri dimensionali individuati dalla norma nazionale (D.M. 5/07/1975):

- altezze dei locali ad uso abitazione: altezza media non inferiore a mt. 2,30 ed altezza minima non inferiore a mt 1,50 (con obbligo di chiusura delle porzioni con altezze inferiori con opere murarie o arredi fissi, salvi i casi in cui siano in corrispondenza di fonti di luce diretta);

- altezze degli spazi accessori o di servizio: altezza media non inferiore a mt. 2,10 ed altezza minima non inferiore a mt 1,30 (con obbligo di chiusura delle porzioni con altezze inferiori con opere murarie o arredi fissi, salvi i casi in cui siano in corrispondenza di fonti di luce diretta);
- rapporto aero-illuminante: non inferiore ad un sedicesimo, consentendo a tal fine, la realizzazione di finestre, abbaini e lucernari.

#### NOTA BENE

L'altezza deve essere misurata come previsto dall'art. 3, comma 1, lett. a) della Legge: *“l'altezza media interna netta, intesa come la distanza tra il solaio di calpestio ed il piano virtuale orizzontale mediano tra il punto più alto e quello più basso dell'intradosso sovrastante il solaio ed il solaio stesso, [...] gli eventuali spazi di altezza inferiore alle predette misure devono essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e ne è consentito l'uso come spazio di servizio destinato a guardaroba e ripostiglio. l'obbligo di chiusura non interviene quando gli spazi risultino essere in corrispondenza delle fonti di luce diretta la chiusura di tali spazi non è prescrittiva;*

## 2. Le ulteriori prescrizioni comunali approvate in variante al PRG (DCC 53./12)

La variante alle NTA, nel nuovo articolo 6bis ha definito le ulteriori prescrizioni comunali richieste dalla Legge Regionale, finalizzate ad assicurare che gli interventi di recupero dei sottotetti garantiscano prestazioni analoghe a quelle derivanti dall'applicazione delle norme igienico-sanitarie nazionali, ovvero:

- a. che le superfici dei locali siano maggiorate in modo da garantire per le diverse tipologie di ambienti, il raggiungimento del volume minimo risultante dal prodotto delle superfici minime e delle altezze minime prescritte dal D.M. 5/07/1975;
- b. che siano adottati impianti di areazione meccanizzata solo nei casi in cui il rapporto areoilluminante sia inferiore ad un ottavo e sia conseguito esclusivamente con areazione a parete.

#### NOTA BENE

Il nuovo articolo 6bis, all'interno del Capitolo II delle NTA, è espressamente dedicato alla tipologia di intervento di recupero abitativo dei sottotetti ai sensi della L.R. 5/2010, nei soli aspetti che integrano il disposto di legge, senza ripeterne i contenuti, per i quali si deve rimandare al testo di legge medesimo.

### particolari casistiche applicazione agli edifici di interesse (classi 0,1, 3, 4)

Con l'aggiunta, di due ulteriori comma all'art. 6 (commi 2.7 e 3.5), di raccordo con il 6bis la variante ha stabilito che, per gli edifici dove è ammesso restauro e risanamento conservativo (classi “0”, “1” e “3”) sono altresì consentiti gli interventi di recupero dei sottotetti ai sensi della L.R. 5/2010 e dell'art. 6bis delle NTA, e tuttavia, dato il carattere non derogativo della norma si ribadisce che in tali casi l'intervento di recupero dei sottotetti ai sensi della L.R. 5/2010, oltre a rispettare tutto il complesso normativo applicabile, deve inoltre mantenere la quota di imposta dell'orizzontamento di calpestio esistente (in tal senso rimandando per utilità alla dizione già presente all'art. 6.3.2, lett. h).

#### NOTA BENE

Per gli edifici di classe “4”, ai sensi del vigente PRG, il cui limite d'intervento è la ristrutturazione R1, la Legge Regionale 5/2012, ed i relativi requisiti comunali, sono applicabili nel rispetto dei caratteri tipologici dell'edificio, ed adottando i criteri del risanamento conservativo, senza tuttavia la necessità di mantenere l'imposta dell'orizzontamento di calpestio esistente.

### 3. Particolari aspetti applicativi

#### a. specialità delle superfici recuperate

Le superfici recuperate tramite applicazione della L.R. 5/2010 non sono computate a carico della capacità edificatoria, sia in considerazione della definizione di Superficie Utile Lorda del Regolamento Edilizio, sia per il fatto che le superfici sono recuperate nell'ambito delle volumetrie esistenti, ma anche in relazione al disposto di cui all'art. 79, comma 2, lett. D, punti 2 e 3 della L.R. 1/05 (che esclude dal conteggio di verifica degli indici edificatori persino gli interventi di rialzamento del sottotetto a fini abitativi).

#### b. pagamento del contributo di costruzione e modalità di conteggio

- Il pagamento del contributo di costruzione è dovuto in quanto previsto espressamente all'art. 2, comma 3 della Legge Regionale 5/2010. Nei soli casi in cui l'intervento si attivi su immobili per i quali il limite di intervento prescritto è il risanamento conservativo, sono dovuti i soli oneri di urbanizzazione, ma non il costo di costruzione;
- La superficie da prendere a riferimento per il calcolo del contributo è tutta quella afferente agli spazi recuperati, siano essi di locali principali che accessori, al lordo delle murature per il calcolo degli oneri di urbanizzazione, ed al netto per il costo di costruzione

#### c. misurazione dell'altezza

- L'altezza dei locali, ai fini delle verifiche dei particolari parametri minimi previsti dalla L.R. 5/2010, deve essere misurata come dettagliato dalla Legge Regionale medesima;
- Nel caso di coperture con altezze variabili il calcolo è sempre fatto come previsto dalla L.R. 5/2010 (senza ponderazione), ma nel rispetto del criterio previsto dal Regolamento Edilizio per i soppalchi, ovvero verificando che almeno meta' della superficie abbia altezza superiore al limite di altezza media previsto dalla Legge (m. 2.30).

#### d. aeroilluminazione

- L'inserimento di impianto meccanizzato del tipo richiesto all'art. 6Bis è necessario esclusivamente nei casi in cui il rapporto aeroilluminante è conseguito con sole aperture a parete ed è inferiore ad 1/8 (fermo restando che non può essere inferiore ad 1/16, che è il limite prescritto dalla L.R. 5/2010) ;
- L'apertura di finestre a tetto funzionali ai nuovi locali abitabili recuperati ai sensi della L.R. 5/2010 deve rispettare i criteri generali di tutela delle coperture e delle facciate dettagliate dal Regolamento Edilizio, ma non è tenuta alla rigida applicazione delle specifiche limitazioni delle dimensioni e del numero prescritte dal regolamento edilizio per alcune tipologie di edifici.

#### **NOTA BENE**

Si può procedere anche contestualmente al frazionamento di spazi abitativi già esistenti ed al recupero dei relativi sottotetti ai sensi della l.r. 1/05, a condizione però che i requisiti minimi dell'alloggio siano conseguiti nei locali di abitazione con requisiti regolari e non tramite l'apporto delle superfici recuperate con la L.R. 5/2010.