

La variante è redatta secondo quanto previsto dal comma 4° lettera L) dell'art. della L.R. 61/85, con particolare riguardo alle modifiche introdotte da L.R. 05.05.1998 n° 21.

La presente variante ha lo scopo di introdurre l'articolo 71 BIS RECUPERO DEI SOTTOTETTI ESISTENTI A FINI ABITATIVI, per adeguamento del regolamento edilizio comunale alla Legge Regionale 6 aprile 1999 n°12 tendente a promuovere il recupero e razionalizzazione dei volumi esistenti, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche morfologiche degli immobili ed avendo cura delle condizioni igienico-sanitarie relative all'abitabilità dei medesimi.

ART. 71 BIS - RECUPERO DEI SOTTOTETTI ESISTENTI A FINI ABITATIVI

1. Nell'ambito dell'intero territorio comunale è ammesso ai sensi e per gli effetti della legge regionale 6 aprile 1999, n°12 ed alle condizioni che seguono, il recupero a fini abitativi dei sottotetti legittimamente esistenti alla data del 31/12/1998 o alla stessa data esistenti e legittimati successivamente mediante rilascio del titolo abilitativi in sanatoria.
2. Ai fini dell'applicazione del presente articolo si definisce come sottotetto il volume sovrastante l'ultimo piano degli edifici destinati in tutto o in parte a residenza alla data anzidetta, purché i locali oggetto di recupero, pur facendo parte di insediamenti con diversa destinazione d'uso, siano direttamente sovrastanti alla residenza e siano pertinenti alla stessa. E' escluso dall'applicazione del presente articolo il recupero a fini abitativi di sottotetti aventi destinazione diversa da quella residenziale.
3. Detto recupero è subordinato al rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche degli immobili nonché delle prescrizioni igienico-sanitarie riguardanti le condizioni di abitabilità indicate nel presente regolamento e da coordinarsi, per la fattispecie di cui al presente articolo, con l'osservanza dei seguenti parametri:
 - a) l'altezza utile media di 2,40 m. per i locali adibiti ad abitazione e di 2,20 m. per i locali adibiti a servizi, quali corridoi, disimpegno, ripostigli e bagni. L'altezza utile media sarà calcolata dividendo il volume utile della parte del sottotetto la cui altezza superi 1,80, per la relativa superficie utile;
 - b) il rapporto illuminante, anche se in falda, deve essere pari o superiore a 1/16.
4. Gli interventi edilizi per il recupero ai fini abitativi dei sottotetti devono avvenire senza alcuna modificazione delle altezze delle linee di colmo e di gronda, delle sagome e pendenze, delle falde, e della quota del solaio sottostante quando tale diminuzione di quota comporti la riduzione dell'altezza netta del piano abitabile sottostante al di sotto di ml. 2,70 e ml. 2,40 per gli accessori.
5. In relazione alle previsioni di cui al precedente punto 3, lett. b), ai fini dell'adeguamento dei rapporti aeroilluminanti è ammessa la realizzazione di nuovi lucernari, che dovranno comunque relazionarsi adeguatamente, con il tessuto edilizio circostante, e non alterare o incidere negativamente sulla fisionomia architettonica predeterminata.

In particolare, salvo diverso parere motivato della commissione edilizia o dell'Ufficio Tecnico Comunale, si prescrive che le soluzioni progettuali dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- Lucernari a modulo rettangolare di dimensioni non superiori a mt. 0,80 x 1,10, con lato minore parallelo alla linea di gronda;

Non è ammessa la realizzazione di terrazze sporgenti dalle pareti perimetrali dell'edificio, né arretramenti dei fronti o testate del medesimo, con creazione o meno di terrazze.

Sono fatte salve le diverse previsioni più restrittive del piano regolatore generale per gli edifici soggetti a tutela ai sensi dell'articolo 28 della legge regionale 27 giugno 1985, n.61, dell'articolo 10 della legge regionale 5 marzo 1985, n.24 e del D.lgs 29.10.1999, n.490.

6. Gli interventi previsti nel presente articolo e diretti al recupero dei sottotetti sono classificati come ristrutturazione edilizia ai sensi dell'articolo 31 lettera d), della legge 5 agosto 1978 n. 457.

Detti interventi sono soggetti a concessione edilizia o denuncia inizio attività con l'intervento di ristrutturazione edilizia, e comportano la corresponsione di un contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ed al costo di costruzione di cui agli articoli 5 e 6 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, calcolati sulla volumetria resa abitativa secondo le tariffe approvate e vigenti al momento del rilascio della concessione stessa, per le opere di nuova costruzione.

7. Gli interventi medesimi restano subordinati al reperimento degli spazi per parcheggi pertinenziali in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni 10 metri cubi di costruzione lorda (volume urbanistico) soggetta alla ristrutturazione, salvo quanto disposto al successivo punto 8. La cubatura va determinata con le modalità previste per le nuove costruzioni dal Piano Regolatore Generale.

8. In caso di impossibilità di reperimento degli spazi per parcheggi pertinenziali nella misura minima sopraindicata, in tutte le zone territoriali omogenee perimetrata dal P.R.G. vigente, l'intervento è consentito previo pagamento di una somma equivalente alla monetizzazione della quota parte delle aree per parcheggio mancanti, determinata sulla base dei valori di esproprio per aree similari a quelle di attrezzature pubbliche e di pubblico interesse.

9. In deroga a quanto previsto al precedente comma 8, la monetizzazione delle aree a parcheggio non è dovuta qualora il recupero del sottotetto sia finalizzato all'ampliamento dell'abitazione sottostante, in modo tale che i locali ricavati non possano costituire unità immobiliare autonoma.

10. Si considerano pertinenziali i parcheggi realizzati con qualsiasi accorgimento tecnico costruttivo ammesso ed in conformità alla normativa vigente, purché ricompresi nel fabbricato o nell'area di pertinenza o entro 200 m di raggio dalle muraure perimetrali del sottotetto oggetto di recupero, e purché sui parcheggi realizzati o reperiti, il titolare della concessione abbia un diritto reale di godimento debitamente registrato e trascritto nei registri immobiliari, con esclusione di contratti di affitto o comodato.

La variante in oggetto viene redatta escludendo la modifica degli indici di edificabilità, delle definizioni e delle modalità di calcolo degli indici e dei parametri urbanistici, nonché delle destinazioni d'uso e delle modalità di attuazione.

Le motivazioni che inducono questa Amministrazione a redarre la presente variante sono sia di ordine pratico che economico, per permettere il recupero dei sottotetti esistenti a fini abitativi al fine di limitare l'utilizzazione edilizia del territorio attraverso la razionalizzazione dei volumi esistenti.

Il Responsabile Area Tecnica
ARCH. COMENCINI MARCO

