



COMUNE DI LIVORNO
DIPARTIMENTO 4 – POLITICHE DEL TERRITORIO
U. O.VA URBANISTICA – EDILIZIA PRIVATA

VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO

NORME PER IL RECUPERO DEI SOTTOTETTI A FINI ABITATIVI

IL DIRIGENTE U.O.VA
DOTT.SSA SUSANNA CENERINI



OTTOBRE 2012

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Con L.R. n. 5 del 8 febbraio 2010 la Regione Toscana ha dettato norme per il recupero abitativo dei sottotetti, al fine di rispondere alla domanda di sviluppo urbanistico e in particolare di residenza perseguendo nel contempo l'obiettivo del risparmio di nuovo suolo e garantendo il rispetto dei requisiti igienico sanitari fissati dalla normativa nazionale vigente.

L'art. 1 della legge regionale citata precisa, in particolare, che il recupero a fini abitativi dei sottotetti debba avvenire "in conformità del principio della sostenibilità delle attività edilizie, della valorizzazione delle attività di recupero del patrimonio edilizio esistente, al fine di favorire la messa in opera di interventi tecnologici per il contenimento dei consumi energetici negli edifici".

La disciplina introdotta dalla legge regionale non opera in deroga alla pianificazione urbanistica, facendo salva la facoltà degli enti locali di consentirne l'applicazione o di sottrarre parte del territorio dall'applicazione per esigenze di tutela architettonica e territoriale;

In particolare, l'art. 2 della legge regionale citata, contenente la disciplina degli interventi di recupero, subordina gli interventi di recupero dei sottotetti alle previsioni espresse degli strumenti urbanistici comunali.

Nell'ottica, pertanto della valorizzazione del patrimonio edilizio esistente e dello sviluppo delle sue funzioni, alla luce peraltro delle finalità, obiettivi e criteri del Piano Strutturale così come enunciati all'art.1 delle nn.tt.a. dello stesso, si ritiene opportuno consentire nel territorio comunale il recupero dei sottotetti ai fini abitativi negli edifici a destinazione residenziale nel rispetto delle disposizioni della L.R. n. 5/2012.

A tale scopo è stata predisposta la presente variante al Regolamento Urbanistico che prevede la modifica dell'art. 4 "Tipi d'intervento" e l'introduzione di un nuovo articolo 10 ter "norme per il recupero abitativo dei sottotetti".

Più in particolare:

all'art. 4 citato è stato aggiunto, dopo la lettera i) "Demolizione", l'intervento l) **"recupero dei sottotetti a fini abitativi come disciplinato dall'art. 10 ter delle presenti norme"**;

è stato introdotto un nuovo articolo **10 ter - "norme per il recupero dei sottotetti a fini abitativi"** che individua l'ambito di applicazione sul territorio comunale della disciplina per il recupero dei sottotetti a fini abitativi, le modalità esecutive degli interventi medesimi nonché i requisiti igienico-sanitari che i locali devono avere.

STATO ATTUALE

Art. 4 - Tipi di intervento

- 1

I tipi di intervento di seguito riportati relativi al patrimonio edilizio esistente, fanno riferimento alle definizioni contenute nel Regolamento edilizio approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 43 del 24 marzo 1998, così come modificato con Delibera del C.C. n.18 del 25 gennaio 1999.

Per i gruppi di edifici 1,2,3,4, così come definiti al successivo art. 7, viene riportato, per ogni tipo di intervento, l'elenco analitico delle opere ammesse, riferite ai seguenti principali elementi costitutivi degli edifici così contraddistinti:

A. Esterno degli edifici verso spazio pubblico e privato:

1) Murature perimetrali, tamponamenti ed aperture esterne

2) Finiture esterne

B. Elementi strutturali

1) Fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto.

C. Interno dei corpi di fabbrica

1) Tramezzi e aperture interne

2) Finiture interne

3) Impianti ed apparecchi igienico-sanitari

D. Impianti tecnologici, relative strutture e volumi tecnici

E. Aree di pertinenza
- 2

Per quanto attiene la disciplina dei tipi di intervento valgono le disposizioni contenute nel Regolamento edilizio approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 42 del 24 marzo 1998 così come modificato con delibera del Consiglio Comunale n.18 del 25 gennaio 1999.
- 3

I tipi di intervento sono i seguenti:

a) Manutenzione ordinaria

b) Manutenzione straordinaria

c) Restauro

d) Risanamento conservativo

e) Ristrutturazione edilizia

e1) Ristrutturazione edilizia di tipo D1

e2) Ristrutturazione edilizia di tipo D2

e3) Ristrutturazione edilizia di tipo D3

e4) Sostituzione

f) Completamento

g) Nuovo impianto

h) Ristrutturazione urbanistica

i) Demolizione

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono esplicitamente indicati dalle presenti norme in riferimento ai gruppi di edifici ed alle singole aree normative. Gli interventi ammessi si riferiscono alle singole definizioni date dal Regolamento Edilizio approvato con delibera del consiglio comunale n.42 del 24 marzo 1998 così come modificato con delibera del Consiglio comunale n. 18 del 25 Gennaio 1999.

STATO MODIFICATO

Art. 4 - Tipi di intervento

- 1

I tipi di intervento di seguito riportati relativi al patrimonio edilizio esistente, fanno riferimento alle definizioni contenute nel Regolamento edilizio approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 43 del 24 marzo 1998, così come modificato con Delibera del C.C. n.18 del 25 gennaio 1999.

Per i gruppi di edifici 1,2,3,4, così come definiti al successivo art. 7, viene riportato, per ogni tipo di intervento, l'elenco analitico delle opere ammesse, riferite ai seguenti principali elementi costitutivi degli edifici così contraddistinti:

A. Esterno degli edifici verso spazio pubblico e privato:

1) Murature perimetrali, tamponamenti ed aperture esterne

2) Finiture esterne

B. Elementi strutturali

1) Fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto.

C. Interno dei corpi di fabbrica

1) Tramezzi e aperture interne

2) Finiture interne

3) Impianti ed apparecchi igienico-sanitari

D. Impianti tecnologici, relative strutture e volumi tecnici

E. Aree di pertinenza
- 2

Per quanto attiene la disciplina dei tipi di intervento valgono le disposizioni contenute nel Regolamento edilizio approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 42 del 24 marzo 1998 così come modificato con delibera del Consiglio Comunale n.18 del 25 gennaio 1999.
- 3

I tipi di intervento sono i seguenti:

a) Manutenzione ordinaria

b) Manutenzione straordinaria

c) Restauro

d) Risanamento conservativo

e) Ristrutturazione edilizia

e1) Ristrutturazione edilizia di tipo D1

e2) Ristrutturazione edilizia di tipo D2

e3) Ristrutturazione edilizia di tipo D3

e4) Sostituzione

f) Completamento

g) Nuovo impianto

h) Ristrutturazione urbanistica

i) Demolizione

l) Recupero dei sottotetti a fini abitativi così come disciplinato dall'art. 10 ter delle presenti norme.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono esplicitamente indicati dalle presenti norme in riferimento ai gruppi di edifici ed alle singole aree normative. Gli interventi ammessi si riferiscono alle singole definizioni date dal Regolamento Edilizio approvato con delibera del consiglio comunale n.42 del 24 marzo 1998 così come modificato con delibera del Consiglio comunale n. 18 del 25 Gennaio 1999.

Art. 10 ter – Norme per il recupero dei sottotetti a fini abitativi

L'intervento di cui al presente articolo è consentito sugli edifici sui quali il presente piano preveda, tra gli interventi ammessi, la ristrutturazione edilizia.
Per gli edifici in relazione ai quali sia previsto l'intervento di restauro e risanamento conservativo, il recupero dei sottotetti a fini abitativi è comunque consentito a condizione che siano rispettati i limiti imposti dal tipo di intervento ammesso a tutela della qualità architettonica e degli elementi formali, tipologici e strutturali degli edifici.

DEFINIZIONI

Si definiscono sottotetti i volumi soprastanti l'ultimo piano degli edifici aventi destinazione residenziale, compresi nelle sagome di copertura, dove queste ultime risultano prevalentemente inclinate.

AMBITO DI APPLICAZIONE

Il recupero dei sottotetti è consentito esclusivamente per i volumi legittimamente esistenti alla data di entrata in vigore della L.R.T. n. 5 del 8 febbraio 2010 o in via di realizzazione a quella data.

CARATTERISTICHE TECNICHE DEI SOTTOTETTI DA RECUPERARE

E' consentito il recupero dei sottotetti aventi le seguenti caratteristiche:
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 ed il punto più basso dell'intradosso sovrastante il solaio ed il solaio stesso, non sia inferiore a 2,30 m. per gli spazi ad uso abitazione. Per gli spazi accessori o di servizio, l'altezza è riducibile a 2,10 m. In caso di soffitto non orizzontale, ferme restando le predette altezze medie, l'altezza della parete minima non può essere inferiore a m. 1,50 per gli spazi ad uso abitazione ed a 1,30 m. per gli spazi accessori e di servizio. 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 destinato a guardaroba o ripostiglio. L'obbligo di chiusura non interviene quanto gli spazi risultino essere in corrispondenza delle fonti di luce diretta; in tali casi la chiusura di tali spazi non è prescrittiva.

MODALITA' ESECUTIVE DEGLI INTERVENTI DI RECUPERO

Sono consentite all'interno della superficie di copertura e comunque entro l'ingombro dell'edificio, anche al fine di reperire la superficie minima di aeroilluminazione, l'apertura di finestre, la realizzazione di abbaini e l'installazione di lucernari, ove ammessi dal tipo di intervento previsto per l'edificio dalle norme del presente regolamento urbanistico;
Gli interventi di recupero dei sottotetti devono avvenire senza alcuna modificazione delle altezze di colmo e di gronda delle superfici interessate dall'intervento nonché delle linee di pendenza delle falde.
Gli interventi di recupero dei sottotetti di cui al presente allegato sono consentiti esclusivamente in ampliamento delle unità abitative esistenti e non possono determinare aumento del numero di esse. Inoltre, i volumi e le superfici recuperate a fini abitativi per effetto delle presenti disposizioni non potranno essere oggetto di successivi frazionamenti.

REQUISITI IGIENICO SANITARI

a) Dimensione dei vani

Al fine di garantire il rispetto di quanto disposto dall'art. 3 comma 6 della L.R.T. n. 5 del 8.2.2010, la diminuzione dell'altezza dei vani deve, comunque, garantire il rispetto dello stesso volume d'aria previsto dal regolamento edilizio vigente in relazione alla categoria del vano in questione. Conseguentemente, il vano abitabile deve essere ampliato in proporzione alla diminuzione dell'altezza, applicando la seguente formula:
$$\text{superficie vano} = \frac{\text{volume d'aria}}{\text{altezza media del vano}}$$

superficie vano = volume d'aria (inteso come il volume ottenuto moltiplicando l'altezza e la superficie del vano così come prevista dalla normativa del regolamento edilizio vigente in relazione alla categoria del vano medesimo) / altezza media del vano.

Detto obbligo non sussiste per i locali accessori destinati a disimpegno, ripostiglio, servizio igienico (solo laddove in aggiunta ad altro già esistente all'interno dell'unità immobiliare).

b) Requisiti aeroilluminanti

Il rapporto aeroilluminante deve essere pari o superiore ad un sedicesimo.
Nell'ipotesi in cui il rapporto aeroilluminante di un sedicesimo sia ottenuto per almeno il 50% mediante aperture a parete o tramite abbaini, non è necessario procedere all'aumento della dimensione dei vani di cui al precedente punto a).
Nel caso di servizi igienici, laddove non sia possibile raggiungere il rapporto aeroilluminante sopra descritto, è necessario prevedere l'installazione di un idoneo impianto di estrazione forzata dell'aria meccanizzato ed in grado di assicurare un ricambio d'aria non inferiore a 6 v/h. , se in espulsione continua, ovvero di assicurare almeno 3 ricambi d'aria in un tempo massimo di 5 minuti per ogni utilizzazione di ambiente.
Il rispetto del rapporto aeroilluminante non è richiesto per i locali destinati a disimpegno, corridoio, ripostiglio.

c) Requisiti termo-igrometrici

Devono essere realizzate adeguate opere di isolamento termico del solaio di copertura allo scopo di mantenere la temperatura dell'aria interna compresa tra i 18°C e i 20°C, che deve essere rispondente a tali valori in tutti gli ambienti ad uso abitazione e nei servizi, esclusi i ripostigli. Nelle condizioni di uso degli ambienti, le superfici interne delle parti opache non devono presentare tracce di condensazione permanente.
In ogni caso , i progetti devono prevedere idonee opere di isolamento termico, anche ai fini del contenimento dei consumi energetici che devono essere conformi alle prescrizioni tecniche contenute nei regolamenti vigenti, nonché alle norme nazionali e regionali in materia di impianti tecnologici e di contenimento dei consumi energetici, ad esclusione degli interventi di recupero relativi ai sottotetti già conformi alla L. 10/1991.

d) Requisiti acustici passivi degli edifici

I progetti di recupero dei sottotetti a fini abitativi devono essere conformi alla normativa in materia di requisiti acustici passivi degli edifici.