

30.06.2011

- AVVISO -

“MODALITA’ APPLICATIVA ART.1 BIS DEL PIANO CASA -RECUPERO SOTTOTETTI-”

L’articolo 1 bis, finalizzato al recupero dei sottotetti, prevede una modalità atipica di applicazione del Piano Casa in quanto riconduce ad “ampliamento” anche il cambio di destinazione d’uso dei sottotetti, ricomprendendo le volumetrie assoggettate al recupero abitativo tra quelle in “ampliamento”, se pur agli effetti non determinerebbero, ai sensi del RET, alcun incremento di S.U.L. o di Volumetria.

Norme generali:

- a) **il piano sottotetto è quello compreso tra il solaio di copertura dell’ultimo piano** (da intendersi piano utile) **e le falde del tetto.** Fa parte del sottotetto sia la parte “utilizzabile” (con $h > 1,50$ ml) che la parte “non utilizzabile” (con $h < 1,50$ ml). I soppalchi all’ultimo piano devono essere considerati come sottotetti.
- b) **per l’applicazione delle deroghe di cui all’art.1bis non è necessario realizzare un effettivo ampliamento, né di SUL né di VUL.**
- c) **L’ampliamento** è riferito all’incremento di Volumetria Utile Lorda afferente la Superficie di sottotetto che cambia destinazione d’uso in S.U., ed è pari al **20 % della V.L. esistente** con la precisazione che entrano nel computo tutti i volumi afferenti le superfici per cui è richiesto il cambio di destinazione d’uso.
Nel caso di contestuale applicazione dell’art.1 e art.1bis gli ampliamenti si sommano e sono consentiti fino al 20% della volumetria esistente.
- d) **Le deroghe previste per l’altezza dei singoli vani del piano sottotetto prevedono:**
 - a. Per i vani utili come soggiorno, cucina, letto, pranzo, una $H_{min.} \geq 2,20$ ml e una H_{media} di 2,40 ml, misurata vano per vano.
 - b. Per i vani accessori come disimpegni, bagni, ripostigli, una H_{min} e $H_{media} \geq 2,20$ ml, misurata vano per vano.
 - c. Le porzioni di sottotetto con altezza inferiore ai 2,20 ml, da destinare a soffitta/deposito devono essere fisicamente separate con tramezzature dalle restanti parti dei vani.
Le deroghe alle altezze interne non valgono nel caso di realizzazione di un nuovo piano sottotetto o nel caso di ampliamento planimetrico di un sottotetto esistente. Per queste porzioni occorre verificare le altezze previste dal REC (2,70 e 2,40, con minimo 2,20).
- e) **Devono essere rispettati i rapporti aeroilluminanti e il dimensionamento minimo dei vani e delle uu.ii.** (45 mq in zona “A” e 28 mq nelle altre zone).
- l) **Non è possibile incrementare più di una unità immobiliare per edificio.**
- m) **Non è consentito il recupero dei piani sottotetto per i fabbricati per i quali il PRG prevede l’intervento di “RC” o “RE”.**
- f) **In zona “A” non è consentito modificare le falde del tetto.** Pertanto non è possibile alzare le quote di gronda e colmo della copertura, chiudere o aprire terrazze, realizzare abbaini. E’ possibile aprire lucernari in copertura al fine di verificare i rapporti aeroilluminanti.
Nelle altre zone, in cui è ammesso applicare il Piano Casa, è consentito modificare le falde del tetto. Pertanto è possibile alzare le quote di gronda e colmo della copertura, chiudere o aprire terrazze, realizzare abbaini e aprire lucernari.
Nei fabbricati soggetti a “Rv” gli interventi di modifica delle coperture possono essere fatte solo sulle falde non prospicienti i fronti principali, in analogia agli ampliamenti.
- n) La realizzazione di un **nuovo ultimo piano** o di nuovi orizzontamenti, ricavati sfruttando la doppia altezza esistente dell’ultimo piano, non possono usufruire delle deroghe di cui all’art.1bis.