

## **Atto d'indirizzo approvato con Deliberazione di Giunta Comunale n. 183 del 24/11/2010**

### **Articolo 86 del R. E. C.**

Si intende sottotetto non abitabile un sottotetto utilizzabile unicamente ai seguenti fini:

- 1) coibenza termica;
- 2) locale impianti;
- 3) essiccatoio (zona agricola su fabbricati rurali)
- 4) deposito, locale di sgombero, lavanderia/stenditoio;

i manufatti realizzati con le destinazioni di cui ai punti **1, 2 e 3** sono esclusi dal calcolo volumetrico, i manufatti realizzati con le destinazioni di cui al punto **4**, concorrono sempre al calcolo volumetrico, le superfici ivi comprese sono computate come SNR. La realizzazione di sottotetti con destinazione deposito, locale di sgombero, lavanderia/stenditoio è sottoposta alla verifica dei parametri urbanistici relativi alla zona omogenea considerata.

### **Norme comuni ai sottotetti non abitabili**

- a) L'altezza media calcolata all'intradosso dovrà essere  $< 2.40$  calcolata dividendo il volume interno lordo per la superficie interna lorda;
- b) La superficie aero - illuminante è la superficie ottenuta mediante finestre/balconi/porte, abbaini, oblò, vetro-mattone e ogni altro tipo di apertura o tamponatura traslucida; tale superficie dovrà essere minore di  $1/8$  della superficie in pianta (interna lorda) descritta dalle murature perimetrali di filo fabbricato calcolata per la parte con  $h > 1.40m$ ;
- c) La pendenza delle falde dovrà essere superiore al 30% e l'altezza massima all'estradosso non dovrà eccedere la dimensione di 3.40m, l'altezza alla gronda sarà conseguentemente determinata dallo sviluppo della falda;
- d) L'altezza interna sarà misurata dalla quota finita del pavimento all'intradosso del solaio. Nel caso di struttura nervata, l'altezza andrà misurata sottotrave (orditura secondaria) solo con travi che abbiano interasse  $< 1.00m$ , in caso contrario la dimensione sarà determinata tra pavimento finito e il tavolato;
- e) I tetti, secondo le prescrizioni del P.U.T., saranno ricoperti esclusivamente con tegole di tipo tradizionale con carpenteria, gronde e discendenti in lamiera e altro materiale appartenente alla tradizione, non è consentito l'uso di tubazioni in pvc o altro materiale plastico a vista, salvo diverse indicazioni della Soprintendenza BAPPSAE;
- f) L'abbaino è una costruzione sulla falda inclinata del tetto atta a contenere una finestra per l'aeroilluminazione dello stesso. L'abbaino potrà contenere un'apertura non superiore ad 1.50mq, le falde dovranno avere una pendenza uguale a quella delle falde principali e non dovranno innestarsi sul colmo, in ogni caso la morfologia dell'abbaino non dovrà configurare l'aumento o la modifica sostanziale delle falde del tetto. L'abbaino non dovrà essere in continuità con la facciata dell'edificio ed essere arretrato rispetto al filo fabbricato;

#### **Norme comuni ai sottotetti non abitabili di cui ai punti 1, 2 e 3**

- a) Per i sottotetti di cui ai punti 1, 2 e 3 non sono ammesse tramezzature interne, se non opportunamente documentate con relazione tecnica asseverata relativa al posizionamento di impianti non altrimenti collocabili: serbatoi, u.t.a. , inverter, gruppi di continuità e smi;
- b) Non sono ammesse le realizzazioni di servizi igienici;
- c) Non sono ammesse le realizzazioni di impianti e forniture se non opportunamente documentati con relazione tecnica asseverata, gli impianti dovranno essere unicamente relativi al funzionamento di macchine non altrimenti collocabili di cui al punto a);
- d) Non è ammessa la realizzazione di nuovi aggetti, balconi o terrazze, nel caso di aggetti preesistenti alla realizzazione del sottotetto gli stessi non saranno praticabili;
- e) Il sottotetto dovrà coprire integralmente il fabbricato, fatte salve terrazze comprese nel perimetro descritto dalle mura perimetrali, strettamente necessarie per la collocazione di impianti esterni documentata con relazione tecnica asseverata.

#### **Norme per i sottotetti non abitabili di cui al punto 4**

- a) Per l'area "sottotetto" è consentita la suddivisione in massimo di due ambienti coerentemente con le funzioni consentite di cui al punto 4, è ammessa la realizzazione di un solo servizio ad esclusivo uso di lavanderia. Nel caso di manufatti plurifamiliari, il sottotetto non abitabile potrà essere realizzato con un numero di partizioni pari al numero di proprietari aventi diritto;
- b) Non è ammessa al piano sottotetto la realizzazione di nuovi aggetti o balconi è consentita la realizzazione di una terrazza stenditoio compresa nel perimetro del sottotetto;
- c) I sottotetti di cui al presente paragrafo sono considerati SNR e concorrono al calcolo volumetrico con la conseguente necessità di coerenza e rispetto ai parametri urbanistici della zona omogenea considerata.

Distinti Saluti

*Arch. Vito D'Ambrosio*

