

APRILE
2015

ALLEGATO N.T.A.



REGOLAMENTO URBANISTICO

Il Sindaco

Emilio Bonifazi

Assessore alla Gestione del Territorio

Giancarlo Tei

Dirigente Gestione del Territorio

Marco De Bianchi

Il resp. del servizio Pianif. Urb.

Elisabetta Frati

Il responsabile del procedimento

Rossana Chionsini

Garante della comunicazione

Spartaco Betti

Consulente urbanista - coordinatore

Gianfranco Gorelli

Coordinatori ufficio di piano

Michela Chiti

Ufficio di piano

Alessandro Bisdomini

Letizia Corso

Elena Fredianelli

Silvia Tedeschi

Sistema informativo

LdP GIS- coord. Luca Gentili

Stefano Niccolai

Aspetti progettuali di dettaglio

David Fantini

Aspetti geologici

Franco Pioli

Roberto Rubegni

Aspetti Idraulici

Luca Moretti

Piano delle Funzioni

Marco De Bianchi

Alessandro Bisdomini

Aspetti agronomici

Simone Pinzauti

Aspetti giuridici

Studio Gracili Associato

Aspetti perequativi

Stefano Stanghellini

Aspetti storici

Barbara Catalani

Marco del Francia

Aspetti archeologici

Università degli studi di Siena

Dipartimento di archeologia e storia

delle arti

Aspetti della valutazione

Massimo Bastiani

Alessandro Melis

Francesco Papa

Alessandro Bisdomini

Elena Fredianelli

Silvia Tedeschi

Elaborato PR_09-Allegato I

Testo Normativo come da documento di proposte di
controdeduzioni



COMUNE DI
GROSSETO



**SCHEDA URBANISTICA DI DETTAGLIO RELATIVA
AL RECUPERO ABITATIVO DEI SOTTOTETTI (OSS. N. 116)**

E' ammesso il recupero a fini abitativi dei sottotetti nel rispetto della L.R.T. n. 5/2010 che così li definisce:
“...volumi soprastanti l'ultimo piano degli edifici aventi destinazione residenziale, compresi nelle sagome di copertura, dove queste ultime risultano prevalentemente inclinate.”

Il recupero dei sottotetti è ammesso nei limiti e condizioni previsti dalla L.R.T. n. 5/2010 e dell'Atto di Indirizzo ufficiale elaborato dall'ASL n. 9 congiuntamente con l'Amministrazione Comunale, nonché nel rispetto delle disposizioni normative nazionali.

I SOTTOTETTI DA RECUPERARE A FINI ABITATIVI DOVRANNO ESSERE COLLEGATI VERTICALMENTE OD ORIZZONTALMENTE, ESCLUDENDO L'ACCESSO DALL'ESTERNO, CON L'UNITATA' ABITATIVA ESISTENTE SOTTOSTANTE O ADIACENTE, ALLO SCOPO DI NON AUMENTARE IL NUMERO DI ALLOGGI.

I LOCALI NON POTRANNO CONFIGURARE LA DUPLICAZIONE CATASTALE DELLE UNITA' IMMOBILIARI RESIDENZIALI.

- 1. ATTO DI INDIRIZZO ELABORATO DALL' A.S.L. N. 9;**
- 2. ESTRATTO B.U.R.T. N. 7 DEL 12/2/2010;**
- 3. ALLEGATI ALLA D.C.C. N. 14 DEL 13/01/2011**

LEGGE REGIONALE 8 FEBBRAIO 2010 N.5 - INDICAZIONI PRESCRITTIVE PER LA DEFINIZIONE E LA GARANZIA DEL MANTENIMENTO DEI LIVELLI PRESTAZIONALI IN MERITO AL RECUPERO ABITATIVO DEI SOTTOTETTI.

PREMESSO

Che la Legge regionale 08 febbraio 2010, n. 5 "Norme per il recupero abitativo dei sottotetti" pubblicata sul Bollettino Ufficiale n. 7, parte prima, del 12.02.2010, in attuazione dell' articolo 117, terzo comma, della Costituzione, dell'articolo 2 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative regolamentari in materia edilizia) e dell' articolo 7 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio), promuove il recupero a fini abitativi dei sottotetti, in conformità al 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;

Che per quanto disposto all' art.3, comma 6, della Legge Regionale 1/2005: " I progetti di recupero ai fini abitativi devono assicurare prestazioni analoghe a quelle derivanti dall'applicazione delle norme igienico-sanitarie statali. Gli strumenti urbanistici del comune contengono le prescrizioni obbligatorie definite per garantire tali livelli prestazionali, sentite le aziende unità sanitarie locali competenti per territorio. "

Che in attuazione del citato art. 3, comma 6 della Legge Regionale 1/2005 la Azienda Sanitaria Locale competente per Territorio ha ritenuto di concertare i contenuti del presente documento con una rappresentanza dei tecnici delle Amministrazioni Comunali;

Che per la stesura del testo delle presenti indicazioni si sono svolti specifici incontri di approfondimento tra i tecnici e/o rappresentanti dei Comuni di: Grosseto, Follonica, Monte Argentario, Scansano, nonché dell'ANCE Grosseto e la ASL n. 9 nei giorni di: 7 aprile, 22 aprile, 06 maggio 2010.

VISTA:

La Legge regionale 08 febbraio 2010, n. 5 "Norme per il recupero abitativo dei sottotetti" pubblicata sul Bollettino Ufficiale n. 7, parte prima, del 12.02.2010, in particolare l'art. 3 " Caratteristiche tecniche dei sottotetti recuperabili ai fini abitativi ed ulteriori disposizioni a carattere tecnico ";

VISTO:

Il Decreto Ministeriale Sanità, - 5 luglio 1975 "Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20 giugno 1896, relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali di abitazione" pubblicato sulla G.u. n. 190 del 18 luglio 1975, modificato ed integrato dall'articolo 1 del D.M. Sanità 9 giugno 1999, pubblicato sulla G.U. n. 148 del 26 giugno 1999;

RITENUTO

Che, indipendentemente dalla possibilità di derogare alle altezze minime consentite dall'art.1, comma 3, del D.M. 5 luglio 1975, il mantenimento dei livelli prestazionali dei requisiti igienico-sanitari dei locali di abitazione debbano garantire, idonee condizioni igienico-sanitarie dell'alloggio, ottenibili prevedendo una maggiore superficie dell'alloggio e dei vani abitabili ovvero la possibilità di una adeguata ventilazione naturale favorita dalla dimensione e tipologia delle finestre, dai riscontri d'aria trasversali e dall'impiego di mezzi di ventilazione naturale ausiliaria.

SI REGOLAMENTA QUANTO SEGUE:

ART. 1. PREMESSE.

1. Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto.
2. I livelli prestazionali da assicurare nei progetti di recupero dei sottotetti ai fini abitativi, devono essere differenziati in relazione alle destinazioni d'uso dei vani; pertanto, in applicazione del D.M. 05/07/1975, sono distinti fra quelli da ottenere per **spazi ad uso abitazione** e quelli da ottenere per gli **spazi accessori e di servizio**.

ART. 2 . VOLUMI D'ARIA.

1. Per gli **spazi ad uso abitazione**:
 - a. la diminuzione dell'altezza deve comunque garantire, lo stesso "volume d'aria" in relazione alla destinazione d'uso ed alla tipologia del vano;
 - b. il " volume d'aria", al fine di garantire idonee condizioni igienico-sanitarie, deve essere ottenuto, prevedendo proporzionalmente, una maggiore superficie del vano da rendere abitabile al diminuire dell'altezza;
 - c. il Volume d'aria da calcolare per gli spazi ad uso abitazione deve rispettare la seguente formula:

$$\text{Superficie vano} = \text{Volume d'aria}/\text{altezza media vano}$$

Dove il "volume d'aria" è quello che si desume dall'applicazione del D.M. 1975 con riferimento alle specifiche destinazioni d'uso dei locali e per "altezza media vano" si intende quella minima definita dalla legge.

2. Per gli **spazi accessori e di servizio**:
 - a. Non è previsto il requisito prestazionale del volume d'aria per ripostigli, zone di ingresso, corridoi, disimpegni e per il servizio igienico aggiuntivo;
 - b. Il volume d'aria deve essere previsto per l'eventuale servizio igienico se definito principale, prevedendo proporzionalmente, una maggiore superficie del vano da rendere abitabile al diminuire dell'altezza con l'applicazione della formula di cui al comma precedente.

ART. 3. REQUISITI AEROILLUMINANTI NATURALI.

1. Il livello prestazionale dei "requisiti aeroilluminanti" da assicurare nei progetti di recupero dei sottotetti ai fini abitativi, deve garantire un'adeguata ventilazione e illuminazione naturale favorita dalla dimensione e tipologia delle finestre e dai riscontri d'aria trasversali.

2. Per gli spazi ad uso abitazione:

- a. la superficie finestrata dovrà mantenere il rapporto aeroilluminante non inferiore ad un ottavo della superficie utile del locale servito; tale valore dovrà essere calcolato sulla superficie virtuale del vano così ottenuta:

$$Va/2,70 m = Sv$$

Dove:

Va = volume d'aria del vano considerato in m³;

2,70 m = altezza virtuale del vano abitabile in m;

Sv = superficie virtuale in m².

Dalla superficie virtuale dovrà essere calcolata la superficie finestrata nel modo seguente:

$$Sv \times 0,125 = \text{Superficie finestrata}$$

- b. Fatto salvo il rispetto del requisito minimo stabilito dalla Legge Regionale sono ammesse deroghe a quanto previsto al comma 2 lettera a) solo in caso di edifici vincolati ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio), oppure per i fabbricati individuati con valore storico/testimoniale nella strumentazione urbanistica comunale; per tali immobili la prestazione dovrà essere mantenuta con l'applicazione degli elementi aero-meccanici che garantiscano un ricambio del volume d'aria di **32 mc/h/persona**;

3. Per gli spazi accessori e di servizio non è previsto il requisito prestazionale aereo illuminante per gli spazi accessori e di servizio;

ART.4. REQUISITI AEROMECCANICI E ILLUMINAZIONE ARTIFICIALE

1. Fatto salvo il rispetto del requisito minimo stabilito dalla Legge Regionale, i livelli prestazionali dei "requisiti aero meccanici" e di illuminazione artificiale, sono ammessi per gli **spazi ad uso abitazione**, solo in caso di edifici vincolati ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio), oppure per i fabbricati individuati con valore storico/testimoniale nella strumentazione urbanistica comunale.

Per tali immobili la prestazione dovrà essere mantenuta con l'applicazione degli elementi aero-meccanici che garantiscano il ricambio del volume d'aria, ad integrazione di quanto consentito dalla superficie aeroilluminante esistente comunque non inferiore ad un sedicesimo, così come di seguito descritto.

Il Tasso di ricambio d'aria (T espresso in mc/h) da garantire per ogni vano si potrà calcolare moltiplicando il fabbisogno medio d'aria salubre per unità di tempo di una persona (32 mc/h/persona) con la ricettività del vano: **T = 32 mc/h/persona x R.**

T (Tasso di ricambio d'aria) = volume di aria salubre da assicurare nell'abitazione, espresso in mc/h.
R (Ricettività) = numero massimo di persone che il vano potrà accogliere determinato con i seguenti standard: mc. 24,3 per 1 persona, mq. 37,8 per 2 persone.

Il numero minimo dei ricambi d'aria (N), espresso in h⁻¹, potrà essere ottenuto dal rapporto del Tasso di ricambio d'aria con il Volume d'aria dell'abitazione: $N = T/Va$.

2. Il livello prestazionale dei "requisiti aero meccanici" da assicurare nei progetti di recupero dei sottotetti ai fini abitativi, è applicabile ai servizi igienici.

Firmato:

Azienda Unità Sanitaria Locale competente per Territorio

Dott. Giuseppe Boncompagni Responsabile U.F. Igiene e Sanità Pubblica Zona 3 "Amiata Grossetana"

Dott. Maurizio Spagnesi Responsabile Settore Igiene e Sanità Pubblica



blea legislativa regionale), qualora per il reclutamento di personale dirigenziale l'amministrazione regionale bandisca concorsi per titoli ed esami, tra i titoli viene valutato anche il servizio a tempo indeterminato o in qualità di dirigente con contratto a tempo determinato prestato presso la stessa amministrazione regionale o presso altre pubbliche amministrazioni.",

8) Comma aggiunto con l.r. 4/2010, art. 2.

9) Comma aggiunto con l.r. 4/2010, art. 3.

LEGGE REGIONALE 8 febbraio 2010, n. 5

Norme per il recupero abitativo dei sottotetti.

Il Consiglio regionale ha approvato
Il Presidente della Giunta
promulga

la seguente legge:

SOMMARIO

PREAMBOLO

Art. 1 - Oggetto, finalità e definizioni

Art. 2 - Disciplina degli interventi di recupero

Art. 3 - Caratteristiche tecniche dei sottotetti recuperabili ai fini abitativi ed ulteriori disposizioni a carattere tecnico

Art. 4 - Divieto di frazionamento

PREAMBOLO

Visto l'articolo 117, terzo comma, della Costituzione;

Visto l'articolo 2 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative regolamentari in materia edilizia);

Visto l'articolo 7 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio);

Considerato che:

1. Le politiche regionali di governo del territorio perseguono l'obiettivo del risparmio di nuovo suolo per rispondere alla domanda di sviluppo urbanistico e di residenza in particolare;

2. Il quadro normativo vigente valorizza in Toscana il rapporto di cooperazione fra i vari livelli istituzionali competenti nelle materie di governo del territorio e pianificazione urbanistica, al fine di massimizzare il perseguimento del duplice obiettivo di uno sviluppo del

territorio e delle funzioni da esso ospitate e di una sua tutela all'insegna del principio della sostenibilità;

3. Da anni si è andata a produrre una varietà di norme in altre regioni indirizzate a disciplinare il recupero a fini abitativi dei sottotetti, intendendo con tale termine lo spazio soprastante l'ultimo piano di edificio e sottostante la copertura;

4. Ferma restando la disciplina in essere per le iniziative che prevedano tale recupero con sopraelevazione del piano di copertura, è opportuno definire una disciplina anche per consentire, alle medesime condizioni, il recupero abitativo dei sottotetti senza ricorrere alle sopraelevazioni, garantendo comunque il rispetto dei requisiti igienico-sanitari fissati dalla vigente normativa nazionale in termini prestazionali ove ciò non sia possibile in termini meramente dimensionali;

5. La disciplina proposta non opera in deroga alla pianificazione urbanistica, ma in stretta sintonia con essa, nel rispetto anche della giurisprudenza vigente, facendo salve pertanto le prerogative degli enti locali assunte sulla base del vigente assetto normativo e costituendo un'opportunità di consentirne esplicitamente l'applicazione nonché di sottrarre parti del territorio per esigenze di tutela architettonica e territoriale;

6. La riconduzione dell'attività di recupero abitativo dei sottotetti nella fattispecie della ristrutturazione con l'utilizzo della dichiarazione di inizio attività è conforme alle disposizioni di cui al testo unico delle leggi in materia di edilizia;

Si approva la presente legge

Art. 1

Oggetto, finalità e definizioni

1. La Regione Toscana con la presente legge promuove il recupero a fini abitativi dei sottotetti, in conformità al 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.

2. Ai fini della presente legge 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.

Art. 2

Disciplina degli interventi di recupero

1. Negli edifici aventi destinazione residenziale sono consentiti gli interventi di recupero dei sottotetti a fini abitativi nel rispetto delle disposizioni di cui alla presen-

te legge, quando espressamente previsti dagli strumenti urbanistici comunali.

2. Gli interventi diretti al recupero dei sottotetti sono classificati come ristrutturazione edilizia, ai sensi dell'articolo 79, comma 2, lettera d), della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio) e sono sottoposti pertanto a denuncia di inizio dell'attività.

3. Gli interventi di recupero dei sottotetti di cui alla presente legge, sono assoggettati all'obbligo della corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché del contributo di cui all'articolo 119 della l.r. 1/2005, calcolati come per le nuove costruzioni.

4. Agli interventi di recupero dei sottotetti di cui alla presente legge, si applicano le disposizioni di cui al titolo VIII della l.r. 1/2005.

Art. 3

Caratteristiche tecniche dei sottotetti recuperabili ai fini abitativi ed ulteriori disposizioni a carattere tecnico

1. Il recupero dei sottotetti è consentito per i volumi legittimamente esistenti alla data di entrata in vigore della presente legge o in via di realizzazione, aventi le seguenti caratteristiche tecniche:

a) 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, non sia inferiore a 2,30 metri per gli spazi ad uso abitazione. Per gli spazi accessori o di servizio, l'altezza è riducibile a 2,10 metri. Per gli edifici siti nei territori montani, i limiti di cui sopra sono abbassati rispettivamente a 2,10 metri per gli spazi ad uso abitazione e a 2,00 metri per gli spazi accessori e di servizio. In caso di soffitto non orizzontale, ferme restando le predette altezze medie, l'altezza della parete minima non può essere inferiore a 1,50 metri per gli spazi ad uso abitazione ed a 1,30 metri per gli spazi accessori e di servizio, riducibili rispettivamente a 1,30 metri e ad 1,10 metri per gli edifici siti nei territori montani. 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;

b) il rapporto aeroilluminante sia pari o superiore a un sedicesimo.

2. 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, le aperture di finestre, la realizzazione di abbaini e l'installazione di lucernari.

3. Gli interventi finalizzati al recupero abitativo 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.

4. Gli interventi di recupero dei sottotetti di cui alla presente legge, sono consentiti esclusivamente in ampliamento delle unità abitative esistenti e non possono determinare un aumento del numero di esse.

5. I progetti di recupero ai fini abitativi devono prevedere idonee opere di isolamento termico, anche ai fini del contenimento di consumi energetici che devono essere conformi alle prescrizioni tecniche in materia 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 legge 9 gennaio 1991, n. 10 (Norme per l'attuazione del Piano energetico nazionale in materia di uso razionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia).

6. I progetti di recupero ai fini abitativi devono assicurare prestazioni analoghe a quelle derivanti dall'applicazione delle norme igienico-sanitarie statali. Gli strumenti urbanistici del comune contengono le prescrizioni obbligatorie definite per garantire tali livelli prestazionali, sentite le aziende unità sanitarie locali competenti per territorio.

Art. 4

Divieto di frazionamento

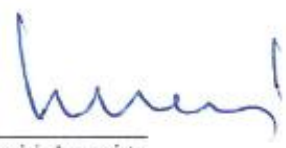
1. I volumi e le superfici recuperati a fini abitativi per effetto della presente legge non potranno essere oggetto di successivi frazionamenti.

La presente legge è pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione. E' fatto obbligo a chiunque spetti di osservarla e farla osservare come legge della Regione Toscana.

MARTINI

Firenze, 8 febbraio 2010

La presente legge è stata approvata dal Consiglio regionale nella seduta del 27.01.10.



30

12.2.2010 - BOLLETTINO UFFICIALE DELLA REGIONE TOSCANA - N. 7

ESTREMI DEI LAVORI PREPARATORI

Proposta di legge del Consiglio regionale 22 aprile
2009, n. 338

Proponenti:

Consiglieri Ricci, Simonti, Danti, Parrini, Annunziata,
Remaschi

Approvata in data 27 gennaio 2010

Diventa legge regionale 8/2010 (atti del Consiglio)