



Comune di Pavia

SETTORE AMBIENTE E TERRITORIO

SEGRETERIA DI SETTORE

Uffici di via Scopoli, 1 – 27100 Pavia – Tel. 0382/399391 Fax 0382399468

Pavia 15 /01/2008

Prot.Gen. N°

Prot.S.I.T. N°

Al Responsabile del Servizio SUE
Ai Responsabili degli Uffici SUE
Alla Segreteria di Settore

SEDE

OGGETTO: CIRCOLARE DIRIGENZIALE N. 1/2008 – Caratteristiche dei locali sottotetto esclusi dal computo della SLP, così come definiti dall'art.1 comma 12 NTA del PRG – (sostituisce integralmente la circolare n. 3/2007)

IL DIRIGENTE

Premesso che:

- l'art.1 comma 12 delle N.t.A. del vigente PRG disciplina e specifica le parti escluse dal computo della S.l.p. e più precisamente alla lettera e) recita: “ le porzioni di sottotetto aventi altezze nette medie interne inferiori a m. 2,30 che non consentano alcuna possibilità di utilizzo, sia autonomo che correlato ad una unità immobiliare sottostante o limitrofa, con coperture aventi inclinazione massima del 40%”;
- la Legge Regionale n. 12 dell'11/03/2005 “ Legge per il governo del territorio” consente, agli art. 63 e 64, il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti anche per gli edifici di nuova costruzione realizzati sulla base di permessi di costruire rilasciati successivamente al 31/12/2005, ovvero di denunce di inizio attività presentate successivamente al 1/12/2005, decorsi cinque anni dalla data di conseguimento dell'agibilità, anche per silenzio assenso;
- vista la circolare n. 3/2007 avente in oggetto: “caratteristiche dei locali sottotetto esclusi dal computo della SLP, così come definiti dall'art.1 comma 12 NTA del PRG”;
- Ravvisata la necessità di modificare la predetta circolare in quanto nel corso della sua applicazione sono emerse difficoltà applicative relativamente al posizionamento delle aperture rasofalda sulla copertura;

Verificato che dall'esame degli interventi edilizi relativi alla realizzazione di sottotetti di cui all'art.1 comma 12 lettera e) delle N.t.A., sino ad oggi presentati, si è riscontrato che vengono proposte soluzioni progettuali tendenti a realizzare sottotetti aventi dimensioni strutturali superiori a quanto previsto dalla norma stessa con la finalità di predisporre strutturalmente il locale sottotetto per un futuro utilizzo abitativo.

Ravvisata la necessità di definire le caratteristiche dei locali sottotetto che, ai sensi dell'art.1 comma 12 delle NTA del PRG sono escluse dal computo della SLP, al fine di una corretta progettazione e realizzazione dei relativi interventi edilizi, si ritiene opportuno fornire le seguenti indicazioni operative:

- a) l'altezza del vano sottotetto è misurata dall'estradosso dell'ultimo solaio del piano abitabile all'intradosso del solaio di copertura; non costituiscono limite di altezza le strutture e gli elementi comunque denominati interposti e/o collegati al solaio di copertura. Altresì non costituiscono limite di altezza le intercapedini ovvero le strutture realizzate al fine di contenere gli impianti tecnici di trattamento dell'aria , dell'acqua ecc.;
- b) nella verifica della Superficie lorda di pavimento verranno quantificati anche i vani non accessibili, se aventi altezze eccedenti a quelle previste dall'art.12 lett. e) delle N.t.A.;
- c) il vano sottotetto potrà essere aerato ed illuminato naturalmente mediante la posa di aperture rasofalda nella misura massima di una ogni 5 metri per ogni falda. Le aperture potranno avere una superficie massima di mq.0,50;
- d) al vano sottotetto si potrà accedere esclusivamente con scale aventi larghezza massima pari a mt. 0,80, in ragione del fatto che tale locale può essere eventualmente destinato ad usi accessori. Le scale potranno essere realizzate al solo scopo di consentire l'utilizzo accessorio del sottotetto. Non è consentita la realizzazione di rampe di scale prive di sbocco al piano;
- e) La struttura portante della copertura dovrà essere realizzata come da progetto assentito.

Si ritiene comunque che in sede di verifica tecnica, al fine del recupero abitativo dei sottotetti esistenti, occorre procedere all'accertamento dei seguenti requisiti:

- l'edificio oggetto di recupero abitativo del sottotetto deve essere eseguito al rustico e ne deve essere completata la copertura ad eccezione delle opere di finitura (tra le altre sono considerate opera di finitura: gli intonaci, le controsoffittature, gli isolamenti, i pluviali, canali ecc.);
- posa del manto di copertura;
- le quote esterne di imposta e di colmo della copertura e le altezze dei vani, devono essere conformi a quanto previsto nel progetto assentito.

Al fine di consentire il recupero ai fini abitativi dei sottotetti devono essere verificati, dagli uffici preposti, i requisiti in ordine all'esecuzione al rustico e al completamento della copertura degli edifici.

La presente circolare sostituisce integralmente la circolare n. 3/2007 avente il medesimo oggetto.

**IL DIRIGENTE DEL SETTORE
AMBIENTE E TERRITORIO**
Arch. Gregorio Praderio