



CITTÀ DI SESTO CALENDE

(Provincia di Varese)

**Settore Gestione del Territorio
Servizio Urbanistica e Commercio**

sestocalende@legalmail.it

Sesto Calende, 19.03.2013

Prot. N° 8526 del 26.03.2013

UFFICIO TECNICO: SERVIZIO GESTIONE TERRITORIO (URBANISTICA- COMMERCIO)

OGGETTO: CIRCOLARE N. 1/2013 – APPLICAZIONE NORMA URBANISTICO-EDILIZIA SULLA MORFOLOGIA DEI SOTTOTETTI

1. PREMESSA

Su indicazioni dell'assessorato si è riscontrata la necessità di fornire chiarimenti con riferimento alla applicazione della disciplina dei sottotetti per definire in termini esplicativi i contenuti e le modalità di verifica delle relative norme previste negli articoli della Normativa del Piano delle Regole quali riferimenti univoci nei confronti sia dei progettisti, sia degli uffici comunali e della commissione paesaggio. Gli aspetti che necessitano di chiarimento sono riferiti soprattutto alle verifiche della altezza massima della "linea di gronda" per l'imposta dei sottotetti nelle "sezioni trasversali".

2. RIFERIMENTI NORMATIVI

Le modalità per la progettazione conforme dei sottotetti sono differenziate tra gli edifici di nuova costruzione e gli edifici esistenti e gli articoli di riferimento sono i seguenti:

- A. Art. 4.1.1.10 per determinare la esclusione dei sottotetti dal calcolo della SIp che, oltre alle condizioni della altezza media ponderale massima di m. 2,40 e al rapporto aeroilluminante inferiore a 1/20 della relativa superficie, devono verificare anche le altezze interne massime al colmo e alla gronda indicate nei successivi articoli 4.3.4, 4.3.5, 4.3.6;
- B. Art. 4.3.4 per determinare la massima altezza interna riferita all'intradosso del colmo che non può essere superiore a m. 3,30 rispetto alla quota della altezza massima dell'edificio e quindi della altezza esistente (nel caso di conservazione della quota dell'ultimo solaio) o dell'altezza di progetto (nel caso di modificazione della quota dell'ultimo solaio se e come ammissibile rispetto ai parametri di zona);
- C. Art. 4.3.5 per determinare la massima altezza dell'imposta interna della linea di gronda degli interventi di nuova costruzione che non può essere superiore a cm. 50 da misurare tra l'estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano che costituisce SIp e l'intradosso dei piani che costituiscono la copertura degli edifici;
- D. Art. 4.3.6 – primo periodo, per determinare la massima altezza dell'imposta interna della linea di gronda degli interventi sugli edifici esistenti - ampliamenti compresi - che non può essere superiore a cm. 200 da misurare come al precedente punto C;

- E. Art. 4.3.6 – secondo periodo, per determinare la massima altezza dell'imposta interna della linea di gronda degli interventi sugli edifici esistenti - ampliamenti compresi, dove ammissibili- nei Nuclei di Antica Formazione (NAF) e per gli edifici definiti "beni storico-artistico monumentali" e con "caratteristiche fisico-morfologiche che connotano l'esistente o il paesaggio" (nel rispetto delle modalità previste nelle relative schede tipologiche) che non può essere superiore a cm. 100 e ad una ulteriore deroga di altri cm. 50 (per la risoluzione architettonica di casi specifici), da misurare sempre come al precedente punto C;
- F. Tutte le altezze di cui a tali articoli, sia per i colmi, sia per le gronde, sono da riferire, rappresentare e dimostrare rispetto alle sezioni trasversali.

3. DEFINIZIONI E ASPETTI CON NECESSITA' DI CHIARIMENTI

Considerato che la corretta applicazione della disciplina dei sottotetti si prefigura nella corretta definizione delle terminologie utilizzate, si chiariscono di seguito le definizioni e i significati di tutti gli elementi che costituiscono i riferimenti di tale disciplina come riportati negli articoli 4.1 e 4.3.

3.1 Raccordo tra l'art. 4.1 (definizione della SIp) e l'art. 4.3 (definizione delle altezze):

Tutte le norme e i limiti di cui al precedente punto riguardano i sottotetti che non assumono la consistenza di SIp in quanto sono espressamente richiamati nell'art. 4.1.1.10.

Pertanto le disposizioni delle massime altezze al colmo e in gronda degli articoli 4.3.4, 4.3.5, 4.3.6 sono riferite alla progettazione dei sottotetti esclusi dalle SIp.

Ne consegue che per eventuali ultimi piani costituenti SIp e progettati in falda senza intercapedini e senza sottotetto, tali disposizioni non trovano applicazione o limitazione e tali piani devono solo rispettare le altezze massime d'ambito o d'area secondo la norma dell'art. 4.3.1 e 4.3.2 e quindi con riferimento all'estradosso del colmo quale punto di massima emergenza del solaio di copertura.

3.2 Precisazione della definizione di "sottotetto":

I sottotetti sono già definiti dall'art. 1-bis della L.R. 12/2005 quali "*i volumi sovrastanti l'ultimo piano degli edifici*"; il termine "volumi" individua quindi esplicitamente che gli stessi sono gli ambienti chiusi e delimitati da tutti gli elementi che li costituiscono e quindi da pareti e piani di copertura; la giurisprudenza ha sempre consolidato tale principio non considerando sottotetti elementi aperti e non confinati o non riconoscibili in forme volumetriche definite e complete. Inoltre l'art. 68.4 della Normativa del Piano delle Regole ne approfondisce la classificazione e individuazione come segue: "*Con il termine sottotetto si identifica lo spazio destinato a solaio della costruzione, ossia il **vano** compreso tra l'ultimo piano abitabile della casa e il tetto, di solito adibito a ripostiglio o sgombero. Tale spazio sottotetto, **contenuto nella sagoma dell'edificio sottostante al netto di balconi, gronde, ecc.**, è comprensivo di qualsiasi ulteriore suddivisione/partizione sia orizzontale che verticale esistente tra la soletta di copertura dell'ultimo piano abitativo del fabbricato e la copertura*".

3.3 Precisazione del concetto di "linea di gronda" :

La linea di gronda è il riferimento orizzontale di delimitazione del sottotetto nell'innesto del relativo piano di copertura sulle pareti perimetrali. Ne consegue che i limiti delle altezze nelle linee di gronda devono essere verificati alle pareti che delimitano i sottotetti in qualsiasi posizione esse siano con riferimento alle rispettive sezioni trasversali.

3.4 Precisazione del concetto " intradosso dei piani di copertura":

I piani di copertura sono le superfici che delimitano l'involucro superiore del sottotetto nella composizione delle relative falde; nella verifica dell'altezza massima costituiscono quindi il riferimento quali piani inferiori delle falde stesse e che, in caso di coperture con strutture di sostegno a vista, corrispondono alla superficie costituita dagli elementi orizzontali non considerando la sporgenza interna degli elementi di sostegno che sono elementi lineari e che non si identificano in termini di superficie.

3.5 Precisazioni del riferimento alle "sezioni trasversali":

Le altezze massime relative all'intradosso del colmo del tetto e all'imposta della linea di gronda dei sottotetti sono da verificare con riferimento alle sezioni trasversali; le sezioni trasversali, per definizione, sono quelle tracciate nella direzione perpendicolare ai lati lunghi di una pianta (le sezioni longitudinali sono quelle tracciate nella direzione perpendicolare ai lati corti di una pianta) e, siccome la norma le individua nel numero plurale, vuol dire che la condizione delle altezze massime lungo la linea di gronda deve essere verificata in tutte le sezioni trasversali e quindi sulle intere pareti longitudinali (costituenti i lati lunghi) indipendentemente dalle diverse articolazioni in cui la pianta e il sottotetto dell'edificio possano essere progettate o essere esistenti .

Sesto Calende, 19.03.2013

LA RESPONSABILE DEL SERVIZIO
URBANISTICA - COMMERCIO
Arch. Daria Maria Mercandelli