

L.R. 4 gennaio 2002, n. 8 "Recupero dei sottotetti e dei locali seminterrati ed interrati esistenti" (Testo aggiornato con la Legge Regionale 30 aprile 2014, n. 7).

Art. 1 "Finalità"

1. La presente legge detta limiti e norme per il recupero dei sottotetti e per il riutilizzo dei locali seminterrati ed interrati.

2. Negli edifici ricadenti nel perimetro urbano destinati in tutto o in parte a residenza e/o ad attività commerciale e terziaria, per i quali negli strumenti urbanistici comunali vigenti non sia espressamente vietato l'intervento di ristrutturazione, è consentito, nei limiti di cui alla presente legge:

a) il recupero delle volumetrie del piano sottotetto ai fini residenziali o ad essi connessi;

b) il recupero delle volumetrie dei locali seminterrati e interrati al solo scopo di destinarli ad uso terziario e/o commerciale.

3. Il recupero volumetrico, di cui al comma 2, può essere consentito purché gli edifici interessati siano stati legittimamente realizzati al 31 dicembre 2013, ovvero siano stati già oggetto di rilascio di titoli abilitativi alla stessa data.

Art. 2 "Definizioni"

Ai fini della presente legge si definiscono:

a) sottotetti: i locali sovrastanti l'ultimo piano abitabile degli edifici;

b) seminterrati: i piani la cui superficie laterale si presenta controterra per una percentuale inferiore ai 2/3 della superficie laterale totale;

c) interrati: i piani la cui superficie laterale si presenta controterra per una percentuale superiore ai 2/3 della superficie laterale totale;

d) volume urbanistico: il volume totale fuori terra dell'edificio, calcolato in sedi di rilascio della concessione edilizia, depurato dei volumi non computabili in base ai vigenti Regolamenti edilizi comunali, perché considerati i volumi tecnici e volumi interrati;

e) volume trasformabile: il prodotto di tutte le superfici passibili di recupero/utilizzo ai fini della presente legge, moltiplicate per le relative altezze misurate all'estradosso del solaio di copertura.

Art. 3 "Collegamento diretto tra unità immobiliare e locali sottotetto"

Gli interventi per il collegamento diretto tra unità immobiliare e sovrastante contigui locali sottotetto sono da considerarsi "opere interne", sottoposte alla stessa disciplina dell'art. 26 della legge 28.2.85 n. 47.

2. La realizzazione di aperture, botole, scale ed ogni altra opera interna idonea a perseguire le finalità di cui al comma 1 è subordinata:

- a) alla preventiva comunicazione al Sindaco, almeno quindici giorni prima dell'inizio dei lavori, da parte del proprietario degli ambienti da collegare;
- b) alla contestuale trasmissione di una relazione tecnico-descrittiva, a firma di un tecnico abilitato ove si individuino le opere da realizzare e si attesti che gli interventi previsti non comportano modifiche della funzione residenziale dell'unità immobiliare da servire, né aumenti di volume o alterazioni della sagoma planoaltimetrica, e non arrechino pregiudizio per la statica del fabbricato.

Art. 4 “Recupero dei sottotetti ad autonomo uso residenziale”

1. Negli edifici di cui all'art. 1, commi 2 e 3, sono consentiti, previo rilascio di concessione edilizia interventi di ristrutturazione edilizia finalizzati ad autonomo uso residenziale dei sottotetti, purché siano rispettate le normali condizioni di abitabilità previste dai vigenti regolamenti di igiene, salvo le seguenti:

- a) altezza media ponderale di almeno mt 2.40, (misurata all'intradosso del solaio di copertura) calcolata dividendo il volume della porzione sottotetto di altezza maggiore e, comunque, non inferiore a mt. 1.40 per la superficie relativa;
- b) rapporto pari ad almeno 1/10, tra superficie delle aperture esterne e superficie degli ambienti di abitazione, calcolata relativamente alla porzione sottotetto di altezza maggiore e, comunque, non inferiore a mt. 1.40;
- c) abbattimento delle barriere architettoniche limitatamente al requisito dell'adattabilità;

2. Gli interventi edilizi di cui al comma precedente devono avvenire senza alcuna modificazione delle quote di colmo e di gronda e senza alterazione delle originarie pendenze della falde di copertura.

3. E' consentita, ai fini dell'osservanza dei requisiti di aerazione e di illuminazione dei sottotetti, la realizzazione di finestre, lucernari, abbaini e terrazzi con superficie complessiva non superiore al 15% della falda di tetto interessata.

4. Il rilascio della concessione edilizia per gli interventi di cui al presente articolo comporta la corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché del contributo commisurato al costo di costruzione, ai sensi degli articoli 5 e 6 della legge 28.1.77 n. 10, calcolati sulla volumetria resa utilizzabile secondo le tariffe vigenti in ciascun Comune per le opere di ristrutturazione.

Art. 5 “Utilizzo terziario-commerciale dei piani seminterrati ed interrati”

1. L'utilizzo di piani seminterrati e interrati, ad uso terziario e/o commerciale è consentito, previo rilascio di concessione edilizia, purché siano rispettate le prescrizioni dei vigenti Regolamenti edilizi e salvo le seguenti:

- a) altezza interna non inferiore a mt. 270;
- b) aperture per la ventilazione naturale diretta non inferiori a 1/8 della superficie del pavimento, ovvero realizzazione di un impianto di ventilazione meccanica per un ricambio d'aria almeno pari a quello richiesto per la ventilazione naturale;
- c) rispetto della normativa vigente in materia di consumi energetici, sicurezza del lavoro e di impiantistica anticendi;
- d) accessibilità totale garantita anche ai soggetti con ridotta capacità motoria.

2. Gli interventi e le opere di tipo edilizio e tecnologico ammessi per conseguire l'utilizzo terziario e/o commerciale dei piani seminterrati e interrati non devono comunque comportare:

- a) modificazioni delle quote delle strade di piano, delle aree pubbliche e delle sistemazioni esterne già approvate;
- b) cambio d'uso di locale garages di pertinenze delle unità immobiliari, salvo il caso di loro traslazione in altra zona del fabbricato;
- c) nei locali situati al piano terreno degli edifici e che abbiano altezza utile pari almeno a mt. 5.00 è consentita la realizzazione di soppalchi, sempre che l'altezza ponderale degli ambienti, calcolata dividendo il volume netto dell'intero locale per la superficie complessiva comprensiva della parte soppalcata, non sia inferiore a mt. 2.70 e la superficie del soppalco non ecceda il 75% di quella originaria.

3. Il rilascio della concessione edilizia per gli interventi di cui al presente articolo comporta la corresponsione degli stessi oneri di cui al precedente art. 4, comma 4.

Art. 6 “Standards urbanistici”

1. Il recupero dei sottotetti per la realizzazione di nuove autonome unità residenziali di cui all'art. 4 e il riutilizzo di piani seminterrati e interrati ad uso terziario/commerciale di cui all'art. 5, è sempre ammesso in deroga ai parametri e agli indici urbanistici vigenti e adottati, qualora il volume trasformabile non ecceda il limite del 15% del Volume Urbanistico dell'intero edificio ovvero la volumetria da recuperare sia stata computata ai fini del calcolo del volume massimo ammissibile, in sede di rilascio di concessione edilizia.

2. I volumi dei sottotetti si considerano computati, ai fini della verifica del requisito di cui al comma precedente, se le altezze prese a riferimento sono riferite alla linea di gronda.

3. Qualora sia superato il limite di incremento volumetrico di cui al primo comma il recupero di cui ai precedenti articoli 4 e 5 è subordinato alla esistenza degli spazi da destinare a parcheggi ai sensi dell'art. 2 della legge n.122/89.

4. Nell'ipotesi di documentata impossibilità di reperimento, anche totale, delle aree di cui al precedente comma, il recupero, limitatamente alle ipotesi di cui all'art. 4, potrà avvenire previa compensazione delle superfici mancanti attraverso la loro monetizzazione in base ai costi correnti di esproprio all'interno dell'area considerata.

Art. 7 “Esclusioni”

Con riferimento al terzo comma dell'art. 6, i Comuni, con motivata deliberazione di cui è necessario dare adeguata pubblicità, possono, nel termine di 180 giorni dall'entrata in vigore della presente legge, disporre la esclusione totale o parziale di zone territoriali omogenee, e/o limitazioni degli incrementi volumetrici ammissibili.

Art. 8 “Abrogazioni”

1. Sono abrogate le Leggi Regionali 26 gennaio 1998 n. 5 e 22 febbraio 2000 n. 10.