



Comune di Parma

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE N° DD-2016-3018 DEL 28/11/2016

Inserita nel fascicolo: 2016.I/1.1

**Centro di Responsabilità: 51 5 0 0 - SETTORE PIANIFICAZIONE E SVILUPPO
TERRITORIO - SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA - SUAP**

Determinazione n. proposta 2016-PD-3399

OGGETTO: Approvazione linee interpretative relative alla definizione di sottotetto e di linee applicative in merito ai requisiti delle superfici all'interno dei locali posti nei soppalchi



Comune di Parma

Centro di Responsabilità: 51 5 0 0 - SETTORE PIANIFICAZIONE E SVILUPPO TERRITORIO
- SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA - SUAP

Determinazione n. proposta 2016-PD-3399

OGGETTO: Approvazione linee interpretative relative alla definizione di sottotetto e di linee applicative in merito ai requisiti delle superfici all'interno dei locali posti nei soppalchi

IL DIRIGENTE DEL SETTORE PIANIFICAZIONE E SVILUPPO TERRITORIO - SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA - SUAP

VISTE:

la L.R. 29 Dicembre 2006 n.20; “Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio”

la L. R. 6 Luglio 2009 n.6 – “Governare e riqualificazione solidale del territorio”;

la L. R. 30 Luglio 2013 n. 15 – “Semplificazione della disciplina edilizia”;

la L. R. 6 Aprile 1998, n. 11 “Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti” così come modificata dalla L. R. 30 maggio 2014, n. 5 ;

l’ “*Atto di Coordinamento*” sulle definizioni tecniche uniformi per l’urbanistica e l’edilizia, e sulla documentazione necessaria per i titoli abilitativi edilizi (art.16, comma 2, lett c.), L.R. 20/2000; art.6, comma 4, e art.23, comma 3, L.R. 31/2002). (Proposta della Giunta Regionale in data 28/12/2009, n. 2193). Deliberazione della Assemblea Legislativa della Regione Emilia Romagna 04/02/2010, n. 279;

l’allegato A2 al Regolamento Urbanistico Edilizio vigente nel Comune di Parma;

CONSIDERATO CHE, tra le pratiche edilizie quotidianamente presentate, si annoverano casistiche diversificate, con soluzioni progettuali che, in merito alla definizione di sottotetto pongono criticità e disomogeneità nella valutazione istruttoria e più dettagliatamente:

- soluzioni di locali sottotetto caratterizzate da doppio volume compartimentato in altezza con creazione di soluzioni difficilmente valutabili con cosiddetta creazione di “sottotetto di sottotetto” (vedi schema seguente);
- intercapedini, ancorché chiuse ed inaccessibili, interposte al di sotto della falda di copertura e sovrastanti altri locali definiti sottotetto.



RILEVATO CHE il succitato Atto di Coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia e la documentazione necessaria per i titoli abilitativi edilizi cita:

«34 Sottotetto: Spazio compreso tra l'intradosso della copertura non piana dell'edificio e l'intradosso del solaio sottostante»

CHE l'art. 2.1.2.8 delle NTA del RUE definisce che *“Per superficie lorda utile di un edificio si intende la somma delle superficie lorde agibili e/o abitabili di tutti i piani fuori ed entro terra, con esclusione: (omissis) a5):sottotetti con altezza media inferiore a m 2,40 misurata tra la quota di calpestio e l'intradosso strutturale di apertura e rapporto illuminante inferiore a 1/10”*;

CHE, non possa essere definito “sottotetto” un locale che non si trovi immediatamente soggiacente all'intradosso della falda di copertura, ovvero che, rispetto all'intradosso della falda, sia inframmezzato da altro solaio anche non strutturale con conseguente creazione o di un'intercapedine non accessibile o di un qualsivoglia vano accessibile escluse solo le fattispecie legate alla ventilazione del tetto (tetto ventilato) ovvero funzionali a comprovate necessità di raggiungimento di prestazione energetica;

CONSIDERATO inoltre che si rilevano criticità anche nella valutazione dei requisiti che debbano vantare le superfici all'interno dei locali posti nei soppalchi;

CHE la realizzazione di soluzioni che prevedono la realizzazione di soppalco possa comportare assetti interni problematici sotto il profilo della valutazione di merito riguardo alla conformità igienico-sanitaria dei vani soppalcati;

RILEVATA pertanto la necessità di delineare linee applicative comuni in merito all'argomento in oggetto e più dettagliatamente:

- necessità o meno di conseguire altezze utili minime di 2,70 mt. o 2,30 mt. nelle superfici del locale individuate al di sotto del soppalco con destinazioni rispettivamente a categoria A (ad esempio soggiorni, cucine). oppure a categoria S (ad esempio servizio igienico o disimpegno).
- considerabilità o meno del requisito cogente minimo di altezza pari a 2,20 di cui alla famiglia 7.2 Requisiti minimi;
- necessità o meno di conseguire, per porzioni di locale, rapporti illuminometrici in conformità a quanto prescritto dall'allegato C3 del RUE ed in particolare: Rapporto di 1/10 per le superfici pertinenziali individuate al di sotto della falda del tetto e 1/8 per le superfici destinate a locali di categoria A;
- conformità o meno della soluzione del soppalco “scostato” dalla parete e dalle aperture (finestre) al fine della valutazione del rapporto illuminometrico pieno da parte delle superfici sottostanti il soppalco.
- rapporto di distanza minimo dalla parete al fine di considerare “scostato” dalla parete il soppalco;

VERIFICATA la definizione di soppalco contenuta al punto 35 dell'Atto di Coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia, e sulla documentazione necessaria per i titoli abilitativi edilizi (art.16, comma 2, lett. c. LR 20/2000; art.6, comma 4, e art.23, comma 3, LR 31/2002) di cui all'Allegato A della Deliberazione dell'Assemblea Legislativa 4 Febbraio 2010 n.279 operativa dal 28 gennaio 2014 che dice:

«35 Soppalco: partizione orizzontale interna calpestable che non determina un ulteriore piano dell'edificio, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso. La superficie del soppalco non può superare il 50% di quella del locale che lo ospita; in caso contrario si determina un nuovo piano dell'edificio. Qualora tutta o parte della

superficie soprastante o sottostante sia utilizzata per creare uno spazio chiuso, con esclusione del vano scala, il vano ottenuto è considerato a sé stante» ;

RICORDATO:

che il RUE vigente, al punto n. 15, recita quanto segue:

«15 Soppalco: si definisce soppalco la partizione orizzontale interna praticabile, che non determina un ulteriore piano nell'edificio, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso. La superficie del soppalco non può superare il 50% di quella del locale che lo ospita; in caso contrario si determina un nuovo piano nell'edificio. Qualora tutta o parte della superficie soprastante o sottostante sia utilizzata per creare uno spazio chiuso, con esclusione del vano scala, il vano ottenuto è considerato a sé stante»;

VALUTATO:

che l'art. 15 dell'allegato A2 Disciplina particolareggiata per gli insediamenti storici che per gli edifici soggetti a restauro e risanamento conservativo recita come segue:

«4 Negli edifici soggetti a “restauro scientifico” e “restauro e risanamento conservativo”, la realizzazione di soppalchi è consentita in vani a copertura orizzontale o voltata aventi altezza media non inferiore a m. 4,50 o in sottotetti con altezza media non inferiore a m. 4,00, a condizione che l'altezza sotto il soppalco, computata tra il pavimento e il punto più basso dell'intradosso della struttura del soppalco, presenti altezza tale da permettere almeno la realizzazione di locali di tipo S, di cui all'articolo 1 dell'Allegato C3.

5 Le altezze minime, computate tra il pavimento e il punto più basso dell'intradosso del solaio, dei locali ottenibili sopra il soppalco sono così definite:

a) per i soppalchi collocati nel sottotetto:

a1) m. 2,40 per i locali di categoria A.1;

a2) m. 2,20 per i locali di categoria S;

a3) inferiore a m. 2,20 per depositi occasionali.

b) per i soppalchi non collocati nel sottotetto:

b1) m. 2,70 per i locali di categoria A.1;

b2) m. 2,70 per i locali di categoria A.2;

b3) m. 2,30 per i locali di categoria S;

b4) inferiore a m. 2,30 per depositi occasionali;

b5) m. 2,00 per cantine.

6 Il soppalco non deve intersecare le bucatore dei fronti e, nel caso di unico affaccio, deve iniziare dalla parete opposta a quella finestrata.

7 L'introduzione di soppalchi, nel caso determinino superficie utile, è soggetta alla corresponsione del costo di costruzione e degli oneri di urbanizzazione di cui al Titolo V “Contributo di costruzione” della Legge Regionale 25 novembre 2002, n. 31, “Disciplina generale dell'edilizia”.

8 Negli edifici soggetti a “restauro scientifico” e “restauro e risanamento conservativo”, la superficie dei soppalchi, con esclusione della scala di accesso:

a) non deve superare la metà del vano soppalcato, nei casi di vani caratterizzati da altezza media non superiore a m.5,70;

b) non deve superare i quattro quinti del vano soppalcato, nei casi di vani caratterizzati da altezza media superiore a m.5,70 a condizione che non siano presenti elementi di pregio, quali per esempio: volte, travature mensolate, dipinti, controsoffitto con incannucciato decorato, elementi lignei dipinti, mensole sagomate, decorazioni pittoriche, cassettonati, travetti a toro»

RITENUTO pertanto che, sia necessario definire, in aggiunta a quanto sopra esposto, linee applicative relative ai requisiti delle superfici all'interno dei locali posti nei soppalchi e più dettagliatamente:

- necessità di conseguire altezze minime di 2,30 mt. nelle superfici del locale individuate al di sotto del soppalco con destinazioni coerenti alle altezze conseguite nel caso di locali di categoria S;
- Valutazione V/S per locali di categoria A con la clausola che la parte libera dal soppalco deve sempre verificare la superficie minima prescritta dai requisiti igienico-sanitari per quella destinazione funzionale nell'Allegato C3 del RUE vigente (ad esempio: soggiorno parte libera da soppalco con un minimo 14 mq.);
- Il requisito cogente minimo di altezza pari a 2,20 mt. prescritto alla Famiglia 7.2 Requisiti minimi non trova applicazione ;
- conseguire, per porzioni di locale, rapporti illuminometrici in conformità a quanto prescritto dall'allegato C3 del RUE ed in particolare il rapporto minimo di 1/10 per le superfici pertinenziali individuate al di sotto della falda del tetto e il rapporto minimo di 1/8 per le superfici destinate a locali di categoria A;
- possibilità di definire conforme la soluzione che prevede soppalco “*scostato*” dalla parete e dalle aperture (finestre) al fine della valutazione del rapporto illuminometrico pieno da parte delle superfici sottostanti il soppalco. Tale scostamento è da valutarsi favorevolmente o comunque congruo per uno spazio tale da non consentire la movimentazione delle finestre;

VISTO il decreto del Sindaco di conferimento dell'incarico a Dirigente titolare del Servizio Edilizia Privata – SUAP all'Arch. Tiziano Di Bernardo, emesso con Prot. Gen. n. 68476 del 01/04/2016;

VISTO l'art.87 dello Statuto Comunale;

DETERMINA

Visto tutto quanto premesso ed illustrato:

1. di identificare coerenti linee applicative inerenti la definizione di sottotetto, attraverso una maggiore omogeneità nella valutazione istruttoria su temi che possono avere una incidenza sull'analisi della:

- conformità urbanistica e igienico-sanitaria degli interventi edilizi,
- quantificazione del contributo di costruzione degli interventi edilizi

2. di non poter definire “sottotetto” un locale che non si trovi immediatamente soggiacente all'intradosso della falda di copertura, ovvero che rispetto all'intradosso della falda, sia inframmezzato da un altro solaio anche non strutturale con conseguente creazione di una intercapedine non accessibile o di un vano accessibile. Sono escluse le fattispecie legate alla ventilazione del tetto (tetto ventilato) o funzionali a comprovate motivazioni di prestazione energetica;

3. di definire le seguenti linee applicative relative ai requisiti delle superfici all'interno dei locali posti nei soppalchi e più dettagliatamente:

- necessità di conseguire altezze minime di 2,30 mt. nelle superfici del locale individuate al di sotto del soppalco con destinazioni coerenti alle altezze conseguite nel caso di locali di categoria S;
- Valutazione V/S per locali di categoria A con la clausola che la parte libera dal soppalco deve sempre verificare la superficie minima prescritta dai requisiti igienico-sanitari per quella destinazione funzionale nell'Allegato C3 del RUE vigente (ad esempio: soggiorno parte libera da soppalco con un minimo 14 mq.);
- Il requisito cogente minimo di altezza pari a 2,20 mt. prescritto alla Famiglia 7.2 Requisiti minimi non trova applicazione ;
- conseguire, per porzioni di locale, rapporti illuminometrici in conformità a quanto prescritto dall'allegato C3 del RUE ed in particolare il rapporto minimo di 1/10 per le superfici pertinenziali individuate al di sotto della falda del tetto e il rapporto minimo di 1/8 per le superfici destinate a locali di categoria A;
- possibilità di definire conforme la soluzione che prevede soppalco “*scostato*” dalla parete e dalle aperture (finestre) al fine della valutazione del rapporto illuminometrico pieno da parte delle superfici sottostanti il soppalco. Tale scostamento è da valutarsi favorevolmente o comunque congruo per uno spazio tale da non consentire la movimentazione delle finestre;

F.to digitalmente dal Dirigente di Settore-Servizio o suo delegato
(estremi del firmatario in calce alla pagina)