



# Città di Bollate

## Provincia di Milano

- Area Qualità Urbana -  
Edilizia Privata

### RECUPERO ABITATIVO DEL SOTTOTETTO - SCHEMA ESPLICATIVO

(L.R. 12/05 e s.m.i.)

<b>AMBITI DI ESCLUSIONE</b>	Sono <b>escluse</b> dall'ambito di applicazione della L.R. 12/05 e s.m.i. le <b>zone omogenee "C" e "D"</b> individuate dal vigente P.R.G.
<b>ESAME DELL'IMPATTO PAESISTICO</b>	<b>I progetti</b> di recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti che incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici, seppur da realizzarsi in ambiti non sottoposti a vincolo paesistico, <b>sono sottoposti all'esame dell'impatto paesistico</b> previsto dal Piano Territoriale Paesistico Regionale. E' pertanto obbligatorio allegare alla D.i.a. o alla richiesta di Permesso di costruire l'apposita modulistica con la specifica documentazione prevista.
<b>DEROGHE</b>	L'intervento di recupero abitativo del sottotetto <b>è in deroga a:</b> indici o parametri urbanistici distanze da confini e tra edifici; Sono comunque fatte salve le distanze minime prescritte dal codice civile da cui non è ammessa deroga.
<b>PARCHEGGI PRIVATI</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Sono <b>obbligatori</b> con un minimo di un metro quadrato ogni dieci metri cubi della volumetria resa abitativa ed un massimo di 25 mq per ciascuna nuova unità.</li><li>• Ogni posto auto dovrà avere idonee dimensioni (esempio: mq 12,50 - m.5,00x2,50).</li><li>• E' richiesto <b>atto unilaterale di pertinenzialità del posto auto all'alloggio</b> da trasciversi nei registri immobiliari prima della fine dei lavori (la bozza di tale atto dovrà essere allegata alla Denuncia di Inizio Attività o alla richiesta di Permesso di Costruire)</li><li>• E' <b>ammessa la monetizzazione</b> qualora sia dimostrata l'impossibilità reperire idonei spazi previa richiesta formale motivata da allegare alla Denuncia di Inizio Attività o all'istanza di Permesso di Costruire. L'importo da versare a titolo di monetizzazione è pari a <b>€/mq. 41,32 + incremento Istat</b> intervenuto da aprile 1996 sino alla data di presentazione dell'istanza.</li></ul>
<b>ZONE BG</b>	Sono da <b>verificare le prescrizioni del "Piano Direttore delle zone Bg"</b> : su tutti gli edifici ricadenti in tali aree; sugli edifici non ubicati in zona Bg ma sottoposti alle medesime norme (vedi elaborato grafico allegato al Piano).
<b>ALTEZZA MEDIA PONDERALE (HMP) MODALITA' DI CALCOLO</b>	Occorre <b>escludere dal computo le zone di sottotetto con H inferiore a m. 1,50</b> . La HMP relativa all'intera unità immobiliare deve essere compresa tra m. 2,40 e m. 2,50 (se vi sono più unità occorre calcolare più HMP).
<b>ALTEZZA MEDIA PONDERALE (HMP) MODALITA' DI CALCOLO (REGOLAMENTO LOCALE D'IGIENE)</b>	<b>Occorre garantire:</b> <b>HMP</b> non inferiore a m 2,40 per ogni singolo locale di abitazione (camera da letto, sala soggiorno-pranzo, studio o sala da lettura, cucina, spazio cottura, ambienti multiuso della tipologia a pianta libera); <b>HMP</b> non inferiore a m 2,10 per locali di servizio (stanze da bagno, servizi igienici, lavanderia, spogliatoi, guardaroba, corridoi, ripostigli, ecc.).
<b>MURATURA PERIMETRALE</b>	E' <b>da escludere</b> dalla superficie considerata ai fini del calcolo della HMP;
<b>SCALE / VANI ASCENSORE</b>	Sono <b>sempre esclusi</b> dal calcolo del HMP. Nel caso di scale comuni/condominiali è da escludere anche il pianerottolo.
<b>ARREDI FISSI</b>	Sono da includere nel calcolo della HMP dell'unità immobiliare. Sono da escludere dal calcolo della HMP dei singoli locali.
<b>FALDE DEL TETTO IN LEGNO</b>	Sono da escludere dal calcolo della HMP le travi strutturali (posizionate in corrispondenza del colmo o dell'imposta di gronda) e i travetti (di sezione minore) paralleli alla trave di colmo.
<b>ABBAINI/CAPPUCCINE</b>	Sono da includere nel calcolo della HMP se nell'ambito della copertura hanno carattere rilevante per quanto concerne il numero e le dimensioni.

Aggiornamento:16/01/07

Sede Municipale: P.zza Aldo Moro, 1 - 20021 Bollate (MI) - Tel.: 02-35005.555 Fax: 02-35005.241

Internet: <http://www.comune.bollate.mi.it>



# Città di Bollate

## Provincia di Milano

- Area Qualità Urbana -  
Edilizia Privata

<b>BALCONI</b>	Interni o esterni alla sagoma sono <b>sempre ammissibili</b> . Occorre mantenere, per quanto possibile, l'allineamento degli stessi ad altri presenti nei piani sottostanti al fine di conservare la partitura di facciata.
<b>OSTACOLI ALLA AEROILLUMINAZIONE</b>	Da <b>verificare sempre</b> con apposito elaborato grafico ai sensi del R.L.I. Cap. 4 Lett. C) Punto 6
<b>RAPPORTI AEROILLUMINANTI (R.A.I.)</b>	Per i locali recuperati a fini abitativi è necessario: rispettare le prescrizioni del R.L.I. - Cap. 4 Lett. B) Soleggiamento - Punto 3.4.9; rispettare il requisito di illuminazione naturale diretta pari a 1/8 della superficie del locale - Cap. 4 art. 3.4.11 del R.L.I.; <b>L'illuminazione zenitale</b> (cioè quella posta oltre m. 2,00 da pavimento) è consentita come integrativa e comunque in misura non superiore al 30% della totale superficie finestrata a garantire pari ad 1/8 della superficie di ogni singolo locale. Nel caso di recupero abitativo senza modifiche dell'altezza all'imposta di gronda o della pendenza delle falde è consentita un'illuminazione zenitale al 100%.
<b>VERIFICA SUPERAMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE L.R. 6/89 - ART. 14</b>	E' obbligatoria (visitabilità/adattabilità) per gli interventi finalizzati alla creazione di <b>nuove unità immobiliari</b> ; Non è obbligatoria per gli interventi relativi a locali strutturalmente collegati e complementari ad unità funzionali sottostanti.
<b>Contributo di Costruzione ONERI DI URBANIZZAZIONE</b>	L'intervento di recupero abitativo sottotetto è soggetto alla corresponsione del contributo di costruzione (oneri + costo di costruzione) sulla volumetria resa abitabile secondo le <b>tariffe per opere di nuova costruzione maggiorata del 20%</b> ; Volume = SIp (superficie interna + muri perimetrali) x 3,30; La porzione con H < m 1,50 è da includere nella superficie considerata ai fini del calcolo oneri urbanizzazione solo quando è realmente accessibile (cioè non delimitata da tavolati); La scala di accesso al sottotetto recuperato (anche se preesistente, sia interna che condominiale) è da includere nel computo del SIp ai sensi dell'art. 2.10 lett. m) delle N.t.a. vigenti.
<b>Contributo di Costruzione COSTO DI COSTRUZIONE</b>	<b>Calcolo in base alla tabella ministeriale</b> Compilare la tabella come da Decreto Ministeriale n.10/77 riferita all'intero edificio "dopo l'intervento" determinando la classe tipologica dello stesso e di conseguenza la relativa maggiorazione del costo di costruzione al mq. Stabilito l'importo (costo di costruzione maggiorato) lo stesso andrà moltiplicato per la superficie complessiva <b>S.c. riferita al sottotetto oggetto di intervento</b> ottenuta mediante la somma della S.u. e della S.n.r. ragguagliata al 60% (non deve essere conteggiata nella Snr la superficie del blocco scala e/o ascensore). Il risultato deve poi essere moltiplicato per la percentuale corrispondente alla classe tipologica di riferimento con maggiorazione del 20% sull'importo totale. <b>Calcolo in base al computo metrico delle opere</b> In caso di oggettiva impossibilità di compilazione della tabella in argomento, sarà possibile calcolare il contributo, previa richiesta esplicita da parte dell'avente titolo, sulla base del costo effettivo delle opere (18% del computo metrico estimativo) con maggiorazione del 20% sull'importo totale. Il sottotetto accessibile con botola, prima del recupero abitativo, non deve essere inserito come Snr nel prospetto D.M. prima dell'intervento. Il sottotetto accessibile con scala, prima del recupero abitativo, deve essere inserito come Snr nel D.M. prima dell'intervento.

Aggiornamento:16/01/07

Sede Municipale: P.zza Aldo Moro, 1 - 20021 Bollate (MI) - Tel.: 02-35005.555 Fax: 02-35005.241

Internet: <http://www.comune.bollate.mi.it>