

Comune di Rivalta di Torino (Torino)

Deliberazione di C.C. n. 4 del 28/01/2015: Regolamento Edilizio Comunale. Modifica e sostituzione articolo 18 e inserimento nuovi articoli 31bis e 71.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Richiamata la deliberazione di C.C. n. 19 del 12.03.2002, con cui fu approvato il nuovo Regolamento Edilizio Comunale ai sensi della L.R. n° 19 del 08.07.1999 – artt.2-3, successivamente modificato con deliberazioni di C.C. n. 101 del 29.11.2002, e n. 81 del 22/12/2005.

Visto l'art. 18 del vigente Regolamento Edilizio che testualmente recita:
....omissis....

Richiamata la deliberazione di C.C. n. 3 del 06/02/2003 con la quale furono approvate le norme di applicazione degli oneri di urbanizzazione, che prevedono l'applicazione degli oneri di urbanizzazione relativi alle destinazioni d'uso non residenziali, pari al 50% per i locali seminterrati e fuori terra.

Ritenuto di dover specificare che, esclusivamente per i locali sottotetto non abitabili come definiti nella nuova stesura dell'art. 18 del Regolamento Edilizio, gli oneri di urbanizzazione sono dovuti nella misura del 20%.

Ritenuto che é volontà dell'Amministrazione Comunale procedere ad un maggior controllo della capacità edificatoria nell'ambito del territorio comunale, ponendo particolare attenzione ai sottotetti, e che pertanto si propone di modificare e sostituire l'attuale articolo 18 come segue:

“Art. 18 Superficie utile lorda della costruzione (Sul)

1. La superficie utile lorda, misurata in metri quadrati [mq], è la somma delle superfici utili lorde di tutti i piani – entro (locali a piano seminterrato) e fuori terra, sottotetto abitabile o agibile compreso – delimitate dal perimetro esterno di ciascun piano.

2. Nel computo della superficie utile lorda dei piani sono comprese le superfici relative:

- a) ai “bow window” ed alle verande (*parte eccedente a 8mq*);
- b) ai piani di calpestio dei soppalchi;
- c) ai sottotetti abitabili come definiti al presente articolo;
- d) collegamenti distributivi interni all'appartamento (scale a giorno) all'interno della stessa unità abitativa;

sono escluse le superfici relative:

- a) ai volumi tecnici, anche se emergenti dalla copertura del fabbricato, quali torrioni dei macchinari degli ascensori, torrioni delle scale, impianti tecnologici, ai vani scala ed ai vani degli ascensori, in ogni caso non ammessi sugli immobili vincolati quali Beni Culturali ed Ambientali;
- b) ai porticati, ai “pilotis” *ad uso atrio comune*, alle logge, ai balconi, ai terrazzi;
- c) agli spazi compresi nel corpo principale o a quelli coperti ad esso esterni adibiti al ricovero ed alla manovra dei veicoli, per uso esclusivo dei residenti o comunque pertinenziali;
- d) ai locali cantina, alle soffitte;
- e) ai cavedi;
- f) ai sottotetti non abitabili, e non agibili aventi le caratteristiche di seguito indicate;

g) ai maggiori spessori dei muri perimetrali degli edifici, ai sensi dell'art.8 della L.R. 13/2007 e s.m.i.;

h) serre solari nei limiti disposti dall'Allegato Energetico al Regolamento Comunale.

Locali nel sottotetto.

1. La realizzazione di locali abitabili nei volumi compresi nella sagoma delle coperture in modo da realizzare locali regolarmente agibili ed abitabili, deve soddisfare tutti i requisiti di altezza, superficie, illuminazione ed aerazione indicati nei successivi articoli, tenuto conto che l'altezza minima di ciascuna parete non può essere inferiore a m. 1,60 per spazi ad uso abitazione e m. 1,40 per gli spazi accessori e di servizio, l'altezza interna media non può essere inferiore a m. 2,70 per i locali di abitazione e m. 2,40 per i locali di disimpegno e di servizio. Eventuali eccedenze dovranno essere valutate dalla Commissione Edilizia.

Gli spazi di altezza inferiore sono da rendersi non abitabili o chiuse (delimitate mediante opere murarie o arredi fissi.) Nei sottotetti di tipo abitabile è consentita la realizzazione di abbaini, finestre rase e terrazzini nel numero e dimensioni necessario al raggiungimento della superficie aero- illuminante stabilita dalla legge.

Gli abbaini e i terrazzini nelle falde dei tetti dovranno risultare allineati ovvero in asse con le sottostanti aperture ed avere serramenti di larghezza non superiore a quelli sottostanti. La finestra o apertura dell'abbaino potrà essere delle dimensioni massime pari a quelle preesistenti su eventuale altri abbaini dello stesso tetto (se già esistenti) o, in mancanza pari alle citate aperture al piano sottostante.

Eventuali soluzioni alternative saranno valutate dalla Commissione Edilizia.

In tutti i casi gli abbaini ed i terrazzini nelle falde dei tetti non dovranno interrompere la continuità del cornicione e/o della gronda. Inoltre, gli abbaini dovranno avere altezza congruamente inferiore al colmo ed infine, dovranno essere realizzati a falde inclinate obbligatoriamente.

I terrazzini dovranno essere realizzati all'interno della sagoma del tetto, contenendo il parapetto entro la pendenza della falda. Non devono alterare in ogni caso l'aspetto architettonico dell'immobile con tagli di falda eccessivi nella copertura.

L'approvazione di eventuali soluzioni alternative è demandata al giudizio della Commissione Edilizia e/o Paesaggistica.

Per gli edifici non vincolati e con caratteristiche edilizie contemporanee saranno ammesse anche soluzioni alternative con interruzione delle linee di gronda, purché documentate da ragioni estetico- architettoniche fondate, da sottoporre a giudizio della Commissione Edilizia e/o Paesaggistica.

1.1 Per gli interventi ricadenti nelle aree normative "A" come individuate dal P.R.G.C. e nell'ambito di cascine vincolate, la dimensione totale della larghezza del fronte dell'abbaino non dovrà superare metri 1,80. L'approvazione di eventuali soluzioni alternative è demandata al giudizio della Commissione Edilizia e/o Paesaggistica. Non saranno ammessi abbaini con l'intero fronte vetrato se non in particolari casi valutabili dalla Commissione Edilizia e Commissione Locale del Paesaggio e per motivate ragioni estetico-architettoniche. Le caratteristiche costruttive dovranno sempre rispettare, per forme finiture e materiali, quelle dell'edificio e delle preesistenze.

1.2 Gli interventi di recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti sono regolati dalle specifiche normative regionali di settore, se prevalenti rispetto alle presenti norme.

2. La realizzazione di locali "non abitabili" è ammessa con le seguenti prescrizioni: si definiscono sottotetti non abitabili i volumi sovrastanti o attigui l'ultimo piano abitabile, compresi nella

sagoma della copertura a falde inclinate, con destinazione accessoria alle unità abitative principali, quali locali tecnici e locali sgombero.

Le aperture dovranno essere a raso (lucernari) e la superficie complessiva delle aperture non dovrà raggiungere 1/30 della superficie complessiva del pavimento ovvero non dovrà raggiungere i limiti di rapporto aero-illuminante previsto per i locali abitabili. Non sono ammessi terrazzini né abbaini.

L'altezza media interna dei locali non abitabili dovrà essere inferiore a m 2,00. Il locale può essere collegato con l'unità abitativa sottostante. In tali vani non sono ammesse tramezzature, se non quelle eventualmente di divisione tra le varie unità immobiliari, predisposizioni di qualsiasi tipo finalizzate alla successiva trasformazione ad uso abitativo del vano in argomento quale servizi igienici e lavanderia. E' ammessa l'installazione di corpi riscaldanti con un minimo indispensabile per evitare il salto termico tra l'unità abitativa e l'ambiente di pertinenza nel sottotetto. E' fatta comunque eccezione per quelle legate al funzionamento degli impianti tecnici presenti (ascensore, centrale termica, impianti di condizionamento, impianti di produzione di energia da fonte rinnovabile).

In ogni caso, l'altezza interna delle falde inclinate misurate a cm. 150 dalla verticale passante dal colmo deve essere inferiore a cm. 200. Nel caso di copertura in legno l'intradosso della falda corrisponde all'orditura principale ovvero i puntoni.

Nel caso di fronti o parti di essi realizzati a timpano a doppia falda, negli stessi saranno ammesse aperture per i sottotetti non abitabili, solo per il rispetto dei parametri aero-illuminanti ($< 1/30$) tonde o "occhioni" o quadrilatere. Le suddette aperture dovranno essere prevalentemente inserite in posizione centrata rispetto al timpano, in corrispondenza del colmo del tetto.

Sia nel caso di sottotetti di tipo abitabile che di tipo non abitabile l'inclinazione della falda dovrà essere non superiore al 50%."

Richiamato l'art. 4, comma 1-ter del T.U. di cui al D.P.R. 380/2001 e s.m.i., così come modificato dall'art. 17-quinquies della Legge n. 134/2012 e s.m.i. che stabilisce che i Comuni devono adeguare il regolamento edilizio prevedendo che, ai fini del conseguimento del titolo abilitativo edilizio, sia obbligatoriamente prevista, per gli edifici di nuova costruzione ad uso diverso da quello residenziale con superficie utile superiore a 500 metri quadrati e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia, l'installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto, siano essi pertinenziali o no, in conformità alle disposizioni edilizie di dettaglio fissate nel regolamento stesso.

Richiamato altresì il successivo comma 1-quinquies del medesimo art. 4 del Testo Unico, che stabilisce che le precedenti disposizioni non si applicano agli immobili di proprietà delle amministrazioni pubbliche.

Appurato pertanto che si rende necessario introdurre un nuovo articolo dopo l'attuale art. 31, da denominarsi "Articolo 31bis - Installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli" che prevede:

"Articolo 31bis Installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli.

1. Ai fini del conseguimento del titolo abilitativo edilizio, è obbligatoriamente prevista, per gli edifici di nuova costruzione ad uso diverso da quello residenziale con superficie utile superiore a 500 metri quadrati e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia, l'installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto, siano essi pertinenziali o no, in conformità alle disposizioni edilizie di dettaglio fissate nel regolamento stesso.

2. Le disposizioni di cui al comma 1 non si applicano agli immobili di proprietà delle amministrazioni pubbliche.”

Appurato che si rende necessario inserire nel vigente Regolamento Edilizio, alla luce delle nuove prescrizioni, le norme transitorie atte a disciplinare le pratiche in itinere e non ancora concluse, inserendo il nuovo art. 71 “Norme transitorie” che testualmente recita:

“Art. 71 Norme transitorie.

Le norme del presente Regolamento Edilizio, qualora in contrasto con il previgente regolamento, non si applicano ai progetti presentati (DIA, SCIA, PERMESSI DI COSTRUIRE, CIL) comunque completi di tutta la documentazione prevista dal Regolamento Edilizio e dalle altre norme vigenti, prima della data di eseguibilità della delibera di approvazione dello stesso Regolamento da parte del Consiglio Comunale.

Le regole del presente Regolamento Edilizio, qualora in contrasto con il previgente regolamento non si applicano inoltre agli Strumenti Urbanistici Esecutivi già approvati alla data di eseguibilità della delibera di approvazione del Regolamento, nei casi in cui sia già stato rilasciato anche un solo Permesso di Costruire.

Nel caso di Strumenti Urbanistici Convenzionati già presentati e non ancora approvati, nei quali vengano indicate volumetrie contrastanti con quanto previsto nel presente regolamento edilizio, gli stessi dovranno essere resi conformi allo stesso.”

Tutto ciò premesso, ...omissis...

Con voti ...omissis...

DELIBERA

- di richiamare la premessa quale parte integrante, formale e sostanziale del presente provvedimento;
- di modificare e sostituire l'attuale articolo 18 del Regolamento Edilizio Comunale, che risulta pertanto come in appresso specificato:

“Art. 18 Superficie utile lorda della costruzione (Sul)

1. La superficie utile lorda, misurata in metri quadrati [mq], è la somma delle superfici utili lorde di tutti i piani – entro (locali a piano seminterrato) e fuori terra, sottotetto abitabile o agibile compreso – delimitate dal perimetro esterno di ciascun piano.
2. Nel computo della superficie utile lorda dei piani sono comprese le superfici relative:
 - a) ai “bow window” ed alle verande (parte eccedente a 8mq);
 - b) ai piani di calpestio dei soppalchi;
 - c) ai sottotetti abitabili come definiti al presente articolo;

d) collegamenti distributivi interni all'appartamento (scale a giorno) all'interno della stessa unità abitativa;

sono escluse le superfici relative:

- a) ai volumi tecnici, anche se emergenti dalla copertura del fabbricato, quali torrini dei macchinari degli ascensori, torrini delle scale, impianti tecnologici, ai vani scala ed ai vani degli ascensori, in ogni caso non ammessi sugli immobili vincolati quali Beni Culturali ed Ambientali;
- b) ai porticati, ai "pilotis" *ad uso atrio comune*, alle logge, ai balconi, ai terrazzi;
- c) agli spazi compresi nel corpo principale o a quelli coperti ad esso esterni adibiti al ricovero ed alla manovra dei veicoli, per uso esclusivo dei residenti o comunque pertinenziali;
- d) ai locali cantina, alle soffitte;
- e) ai cavedi;
- f) ai sottotetti non abitabili, e non agibili aventi le caratteristiche di seguito indicate;
- g) ai maggiori spessori dei muri perimetrali degli edifici, ai sensi dell'art.8 della L.R. 13/2007 e s.m.i.;
- h) serre solari nei limiti disposti dall'Allegato Energetico al Regolamento Comunale.

Locali nel sottotetto.

3. La realizzazione di locali abitabili nei volumi compresi nella sagoma delle coperture in modo da realizzare locali regolarmente agibili ed abitabili, deve soddisfare tutti i requisiti di altezza, superficie, illuminazione ed aerazione indicati nei successivi articoli, tenuto conto che l'altezza minima di ciascuna parete non può essere inferiore a m. 1,60 per spazi ad uso abitazione e m. 1,40 per gli spazi accessori e di servizio, l'altezza interna media non può essere inferiore a m. 2,70 per i locali di abitazione e m. 2,40 per i locali di disimpegno e di servizio. Eventuali eccedenze dovranno essere valutate dalla Commissione Edilizia.

Gli spazi di altezza inferiore sono da rendersi non abitabili o chiuse (delimitate mediante opere murarie o arredi fissi.) Nei sottotetti di tipo abitabile è consentita la realizzazione di abbaini, finestre rase e terrazzini nel numero e dimensioni necessario al raggiungimento della superficie aero- illuminante stabilita dalla legge.

Gli abbaini e i terrazzini nelle falde dei tetti dovranno risultare allineati ovvero in asse con le sottostanti aperture ed avere serramenti di larghezza non superiore a quelli sottostanti. La finestra o apertura dell'abbaino potrà essere delle dimensioni massime pari a quelle preesistenti su eventuale altri abbaini dello stesso tetto (se già esistenti) o, in mancanza pari alle citate aperture al piano sottostante.

Eventuali soluzioni alternative saranno valutate dalla Commissione Edilizia.

In tutti i casi gli abbaini ed i terrazzini nelle falde dei tetti non dovranno interrompere la continuità del cornicione e/o della gronda. Inoltre, gli abbaini dovranno avere altezza congruamente inferiore al colmo ed infine, dovranno essere realizzati a falde inclinate obbligatoriamente.

I terrazzini dovranno essere realizzati all'interno della sagoma del tetto, contenendo il parapetto entro la pendenza della falda. Non devono alterare in ogni caso l'aspetto architettonico dell'immobile con tagli di falda eccessivi nella copertura.

L'approvazione di eventuali soluzioni alternative è demandata al giudizio della Commissione Edilizia e/o Paesaggistica.

Per gli edifici non vincolati e con caratteristiche edilizie contemporanee saranno ammesse anche soluzioni alternative con interruzione delle linee di gronda, purché documentate da ragioni estetico- architettoniche fondate, da sottoporre a giudizio della Commissione Edilizia e/o Paesaggistica.

3.1 Per gli interventi ricadenti nelle aree normative "A" come individuate dal P.R.G.C. e nell'ambito di cascine vincolate, la dimensione totale della larghezza del fronte dell'abbaino non dovrà superare metri 1,80. L'approvazione di eventuali soluzioni alternative è demandata al giudizio della Commissione Edilizia e/o Paesaggistica. Non saranno ammessi abbaini con l'intero fronte vetrato se non in particolari casi valutabili dalla Commissione Edilizia e Commissione Locale del Paesaggio e per motivate ragioni estetico-architettoniche. Le caratteristiche costruttive dovranno sempre rispettare, per forme finiture e materiali, quelle dell'edificio e delle preesistenze.

3.2 Gli interventi di recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti sono regolati dalle specifiche normative regionali di settore, se prevalenti rispetto alle presenti norme.

4. La realizzazione di locali "non abitabili" è ammessa con le seguenti prescrizioni: si definiscono sottotetti non abitabili i volumi sovrastanti o attigui l'ultimo piano abitabile, compresi nella sagoma della copertura a falde inclinate, con destinazione accessoria alle unità abitative principali, quali locali tecnici e locali sgombero.

Le aperture dovranno essere a raso (lucernari) e la superficie complessiva delle aperture non dovrà raggiungere 1/30 della superficie complessiva del pavimento ovvero non dovrà raggiungere i limiti di rapporto aero-illuminante previsto per i locali abitabili. Non sono ammessi terrazzini né abbaini.

L'altezza media interna dei locali non abitabili dovrà essere inferiore a m 2,00. Il locale può essere collegato con l'unità abitativa sottostante. In tali vani non sono ammesse tramezzature, se non quelle eventualmente di divisione tra le varie unità immobiliari, predisposizioni di qualsiasi tipo finalizzate alla successiva trasformazione ad uso abitativo del vano in argomento quale servizi igienici e lavanderia. E' ammessa l'installazione di corpi riscaldanti con un minimo indispensabile per evitare il salto termico tra l'unità abitativa e l'ambiente di pertinenza nel sottotetto. E' fatta comunque eccezione per quelle legate al funzionamento degli impianti tecnici presenti (ascensore, centrale termica, impianti di condizionamento, impianti di produzione di energia da fonte rinnovabile).

In ogni caso, l'altezza interna delle falde inclinate misurate a cm. 150 dalla verticale passante dal colmo deve essere inferiore a cm. 200. Nel caso di copertura in legno l'intradosso della falda corrisponde all'orditura principale ovvero i puntoni.

Nel caso di fronti o parti di essi realizzati a timpano a doppia falda, negli stessi saranno ammesse aperture per i sottotetti non abitabili, solo per il rispetto dei parametri aero-illuminanti ($< 1/30$) tonde o "occhioni" o quadrilatere. Le suddette aperture dovranno essere prevalentemente inserite in posizione centrata rispetto al timpano, in corrispondenza del colmo del tetto.

Sia nel caso di sottotetti di tipo abitabile che di tipo non abitabile l'inclinazione della falda dovrà essere non superiore al 50%."

- Di prevedere, per i locali sottotetto non abitabili, come indicati nella nuova stesura dell'art. 18 del Regolamento Edilizio, l'applicazione degli oneri di urbanizzazione nella misura del 20%, a rettifica di quanto previsto nelle norme di applicazione degli oneri di urbanizzazione approvate con la richiamata deliberazione di C.C. n. 3 del 06/02/2003.

- Di inserire, dopo l'art. 31, il nuovo articolo 31bis, come di seguito specificato:
"Articolo 31bis Installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli.

2. Ai fini del conseguimento del titolo abilitativo edilizio, è obbligatoriamente prevista, per gli edifici di nuova costruzione ad uso diverso da quello residenziale con superficie utile superiore a 500 metri quadrati e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia, l'installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto, siano essi pertinenziali o no, in conformità alle disposizioni edilizie di dettaglio fissate nel regolamento stesso.

3. Le disposizioni di cui al comma 1 non si applicano agli immobili di proprietà delle amministrazioni pubbliche.”

• Di inserire, dopo l'art. 70, il nuovo articolo 71, come di seguito specificato:

“Art. 71 Norme transitorie.

Le norme del presente Regolamento Edilizio, qualora in contrasto con il previgente regolamento, non si applicano ai progetti presentati (DIA, SCIA, PERMESSI DI COSTRUIRE, CIL) comunque completi di tutta la documentazione prevista dal Regolamento Edilizio e dalle altre norme vigenti, prima della data di eseguibilità della delibera di approvazione dello stesso Regolamento da parte del Consiglio Comunale.

Le regole del presente Regolamento Edilizio, qualora in contrasto con il previgente regolamento non si applicano inoltre agli Strumenti Urbanistici Esecutivi già approvati alla data di eseguibilità della delibera di approvazione del Regolamento, nei casi in cui sia già stato rilasciato anche un solo Permesso di Costruire.

Nel caso di Strumenti Urbanistici Convenzionati già presentati e non ancora approvati, nei quali vengano indicate volumetrie contrastanti con quanto previsto nel presente regolamento edilizio, gli stessi dovranno essere resi conformi allo stesso.”