
REGIONE PIEMONTE

PROVINCIA DI TORINO



COMUNE DI BEINASCO

SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA E URBANISTICA

VARIANTE N. 3/2013

ai sensi della L.R. 5.12.1977 n. 56 art.17, 5° comma.

Modificazioni al P.R.G.C. vigente consistenti in precisazioni normative in merito all'articolo 52 (sottotetti) delle norme tecniche di attuazione. Approvazione.

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

Ottobre 2014

PROGETTO
Servizio Urbanistica

IL DIRIGENTE E COORDINATORE
(Arch. Enrica SARTORIS)

VIGENTE

Art. 52 - Sottotetti

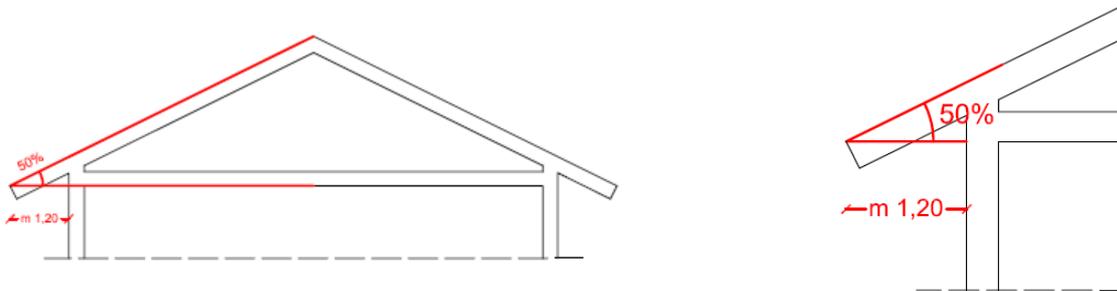
1. Si definiscono sottotetti i volumi sovrastanti l'ultimo piano degli edifici compresi nella sagoma di copertura.
 2. Salvo i casi di sottotetti rientranti nella verifica degli indici di cubatura di zona, il locale sottotetto dovrà essere contenuto entro un'inclinata non superiore al 50% di pendenza condotta per l'estremo della linea di gronda, con sporgenza massima, calcolata al filo dell'intradosso dell'ultima soletta di m. 1,20 dal fronte esterno del fabbricato. Per fronte esterno del fabbricato si intende il limite indicato in planimetria entro il quale deve essere contenuto l'ingombro dell'edificio così come definito dal Regolamento edilizio art. 16, comma 2.
 3. Si definisce volume tecnico e quindi non abitabile il sottotetto con le seguenti caratteristiche:
 - a) assenza di servizi igienici, assenza dell'impianto termico, assenza di tramezzature interne;
 - b) illuminazione e ventilazione siano fornite da lucernari a raso della falda, con una superficie non maggiore di 1/60 della superficie netta del pavimento del locale;
 - c) assenza di collegamento diretto con unità immobiliari sottostanti.
- 3bis Si definisce volume accessorio (e quindi per l'utilizzazione saltuaria) il sottotetto non costituente carico antropico che abbia le seguenti caratteristiche:
- a) si definisce volume accessorio, il sottotetto, comprese le tramezzature, che abbia le caratteristiche per utilizzazione saltuaria e la cui altezza media interna sia non superiore a mt. 2,60 e la cui illuminazione e ventilazione siano fornite da lucernari a raso della falda, oppure altre superfici aeroilluminanti non a raso che non consentano l'affaccio. Tali superfici non potranno superare 1/12 della superficie netta di pavimento del locale e dovranno rispondere ai requisiti della luce così come definito dal codice civile;
 - b) dovrà avere collegamento diretto con l'unità principale sottostante;
 - c) potrà essere dotato di impianto di riscaldamento e di tramezzature interne per delimitare i locali accessori;
 - d) non entra nel calcolo del volume e della superficie utile lorda (SUL) ma sarà conteggiato quale superficie non residenziale (snr);
 - e) non viene computato per determinare l'altezza delle fronti dell'edificio.

-
4. E' considerato abitabile il sottotetto avente le seguenti caratteristiche: altezza media interna di m. 2,70 ed altezza minima non inferiore a m. 1,70, rapporto di aeroilluminazione non inferiore a 1/8 della superficie netta di pavimento.
 5. Per gli edifici di nuova costruzione, i sottotetti abitabili che abbiano superficie utile inferiore al 60% della unità immobiliare cui sono funzionalmente connessi con collegamento verticale permanente con le unità immobiliari sottostanti autonomo dalle scale comuni non entrano nel calcolo della S.U.L. né nel calcolo del volume, né nel calcolo per determinare l'altezza delle fronti dell'edificio.
 6. Il rilascio della concessione degli interventi di cui ai tre commi precedenti è subordinato al pagamento degli oneri di urbanizzazione stabiliti dal disciplinare comunale.
 7. Nel caso di recupero all'abitabilità di sottotetti esistenti prima dell'entrata in vigore della L.R. 6/6/1998 n° 21 e s.m.i. si applicano i disposti della stessa nei casi non normati dal P.R.G.C. vigente.

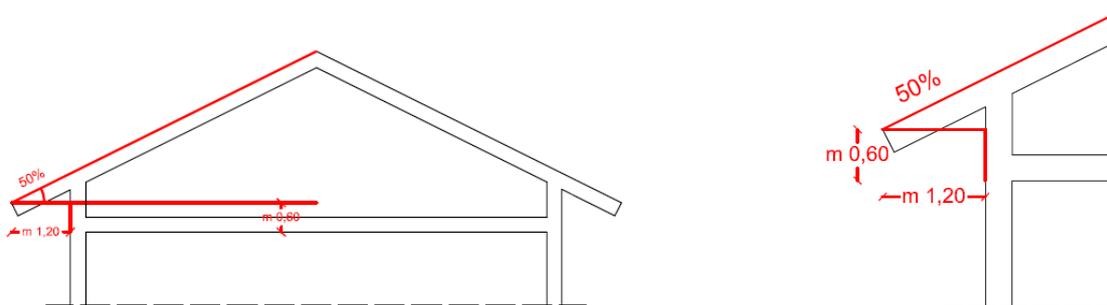
PROGETTO

Art. 52 - Sottotetti

1. Si definiscono sottotetti i volumi sovrastanti l'ultimo piano degli edifici compresi nella sagoma di copertura.
2. Salvo i casi di sottotetti rientranti nella verifica degli indici di cubatura di zona, il locale sottotetto dovrà essere contenuto entro un'inclinata non superiore al 50% di pendenza condotta per l'estremo della linea di gronda, con sporgenza massima, calcolata al filo dell'intradosso dell'ultima soletta di m. 1,20 dal fronte esterno del fabbricato. Per fronte esterno del fabbricato si intende il limite indicato in planimetria entro il quale deve essere contenuto l'ingombro dell'edificio così come definito dal Regolamento edilizio art. 16, comma 2. (Secondo schema di seguito riportato)



- 2 bis. Al fine di migliorare l'efficienza energetica del patrimonio edilizio, nel caso di intervento di recupero del sottotetto esistente che rappresenti un miglioramento della prestazione energetica dell'intero edificio rispetto alla normativa vigente e alla pratica corrente, si consente di verificare la sagoma limite impostando l'inclinata a cm. 60 dal filo dell'intradosso dell'ultima soletta. In attesa dell'entrata in vigore dell'allegato energetico, l'intervento dovrà ottenere un punteggio pari almeno ad 1 così come determinato dal Protocollo ITACA sintetico 2009 e s.m.i. Nel caso di edifici ultimati *prima dell'entrata in vigore del D.Lgs. 195/2005, ovvero prima del 08/10/2005* fino a diversa disposizione normativa disciplinata dall'allegato energetico, il miglioramento della prestazione energetica potrà essere conseguito con l'abbattimento del 50% dell'indice di prestazione energetica reale, riferito all'intero edificio e dimostrato dagli attestati di certificazione energetica pre e post intervento. (Secondo lo schema di seguito riportato)



3. Si definisce volume tecnico e quindi non abitabile il sottotetto con le seguenti caratteristiche:
- assenza di servizi igienici, assenza dell'impianto termico, assenza di tramezzature interne;
 - illuminazione e ventilazione siano fornite da lucernari a raso della falda, con una superficie non maggiore di 1/60 della superficie netta del pavimento del locale;
 - assenza di collegamento diretto **e funzionale** con unità immobiliari sottostanti.

3bis Si definisce volume accessorio (e quindi per l'utilizzazione saltuaria) il sottotetto non costituente carico antropico che abbia le seguenti caratteristiche:

- si definisce volume accessorio, il sottotetto, comprese le tramezzature, che abbia le caratteristiche per utilizzazione saltuaria e la cui altezza media interna sia non superiore a mt. 2,60 e la cui illuminazione e ventilazione siano fornite da lucernari a raso della falda, oppure altre superfici aeroilluminanti non a raso che non consentano l'affaccio. Tali superfici non potranno superare 1/12 della superficie netta di pavimento del locale e dovranno rispondere ai requisiti della luce così come definito dal codice civile;
- dovrà avere collegamento diretto con l'unità principale sottostante;
- potrà essere dotato di impianto di riscaldamento e di tramezzature interne per delimitare i locali accessori;
- non entra nel calcolo del volume e della superficie utile lorda (SUL) ma sarà conteggiato quale superficie non residenziale(snc);
- non viene computato per determinare l'altezza delle fronti dell'edificio;
- all'interno del volume accessorio è consentita la realizzazione di servizi igienici aventi le seguenti caratteristiche:**
 - idoneo sistema di ventilazione meccanica e/o naturale per garantire la corretta aerazione del locale;
 - altezza minima pari a metri 1,70 ed altezza media almeno pari a metri 2,40;
 - pavimenti e pareti realizzati con materiale impermeabile e facilmente lavabile sino all'altezza di m 2;
 - w.c. e lavabo (dotazione minima);
 - allacciamento alla rete fognaria comunale;
 - allacciamento alla rete di adduzione dell'acqua potabile.

Trattandosi di un sottotetto non adibito ad abitazione oppure ad attività lavorative non è obbligatoria la realizzazione di un anti w.c.

-
4. E' considerato abitabile il sottotetto avente le seguenti caratteristiche: altezza media interna di m. 2,70 ed altezza minima non inferiore a m. 1,70, rapporto di aeroilluminazione non inferiore a 1/8 della superficie netta di pavimento.

4 bis nei sottotetti abitabili, è consentita la realizzazione di servizi igienici aventi le seguenti caratteristiche:

- idoneo sistema di ventilazione meccanica e/o naturale per garantire la corretta aerazione del locale;
- altezza minima pari a metri 1,70 ed altezza media almeno pari a metri 2,40;
- pavimenti e pareti realizzati con materiale impermeabile e facilmente lavabile sino all'altezza di m 2;
- w.c., lavabo, bidet vasca o doccia (*);
- allacciamento alla rete fognaria comunale;
- allacciamento alla rete di adduzione dell'acqua potabile.
- anti w.c. aerato ed illuminato naturalmente o artificialmente.

(*)Nel caso in cui il sottotetto costituisca unità abitativa a se stante, nei rimanenti casi, è sufficiente la dotazione minima, (wc e lavabo) in quanto ai sensi dell'art. 7 comma 3 del DM 5 luglio 1975 "per ciascun alloggio , almeno una stanza da bagno deve essere dotata dei seguenti impianti igienici. Vaso, bidet, vasca da bagno o doccia, lavabo";

5. Per gli edifici di nuova costruzione, i sottotetti abitabili che abbiano superficie utile inferiore al 60% della unità immobiliare cui sono funzionalmente connessi con collegamento verticale permanente con le unità immobiliari sottostanti autonomo dalle scale comuni non entrano nel calcolo della S.U.L. né nel calcolo del volume, né nel calcolo per determinare l'altezza delle fronti dell'edificio.

5bis. Nel caso di sottotetti aventi le caratteristiche individuate nei commi 3bis, 4 e 5, gli eventuali spazi di altezza inferiore ai minimi requisiti igienico-sanitari potranno essere utilizzati dotandoli di arredi fissi.

6. Il rilascio della concessione degli interventi di cui ai tre commi precedenti è subordinato al pagamento degli oneri di urbanizzazione stabiliti dal disciplinare comunale.
7. Nel caso di recupero all'abitabilità di sottotetti esistenti prima dell'entrata in vigore della L.R. 6/6/1998 n° 21 e s.m.i. si applicano i disposti della stessa nei casi non normati dal P.R.G.C. vigente.