REGIONE PIEMONTE PROVINCIA DI TORINO

COMUNE DI BEINASCO

SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA E URBANISTICA

VARIANTE N. 4/2013

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 54 (locali accessori) delle norme tecniche di attuazione. Approvazione.

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

Ottobre 2014

PROGETTO
Servizio Urbanistica

IL DIRIGENTE E COORDINATORE
(Arch. Enrica SARTORIS)

VIGENTE

ART. 54 - Locali accessori, fabbricati accessori, locali per impianti tecnologici, tettoie.

1. Si definiscono locali accessori i locali pertinenziali non abitabili a esclusivo servizio dell'unità immobiliare principale residenziale, produttiva o terziaria.
2. Si considerano locali accessori residenziali pertinenziali le cantine, i locali stenditoi e deposito attrezzi, le lavanderie e le soffitte.
3. Si considerano locali accessori pertinenziali alle attività produttive e terziarie i locali quali servizi igienici, spogliatoi, ripostigli, locali di riposo, locali per ricovero di mezzi per attività di manutenzione e pulizia.
4. Si considerano locali tecnologici le centraline e cabine Enel, i locali per impianti di condizionamento, le centrali termiche, locali autoclave, depositi oli e infiammabili.
5. Non sono conteggiati nella cubatura e nella superficie utile:
   a) i locali di cui al comma 2 posti negli interrati e nei sottotetti e i locali di cui al comma 3 posti negli interrati;
   b) i locali per impianti tecnologici delle attività produttive e terziarie posti negli interrati o sull'estradosso dell'ultima soletta o in bassi fabbricati esterni;
   c) i locali per impianti tecnologici di cui sopra possono essere inseriti nella sagoma degli edifici principali qualora risulti inopportuna o impossibile la collocazione indicata al punto precedente per motivi di inserimento ambientale o di carattere tecnologico, per una S.U.L. non superiore al 3% della S.U.L. totale di proprietà.
6. I locali accessori di cui al comma precedente sono comunque conteggiati ai fini della superficie coperta.
7. Si definisce tettoia il fabbricato accessorio a copertura di uno spazio aperto con superficie di facciata permanentemente aperta non minore del 50% per le nuove costruzioni o con almeno un lato della facciata permanentemente aperto per le costruzioni esistenti.
8. Nelle aree residenziali esistenti e nelle aree produttive e terziarie esistenti e in progetto, è ammessa la realizzazione di tettoie per una superficie non superiore ad 1/5 della superficie libera. L'area libera è data dalla superficie fondiaria meno la superficie coperta.

PROGETTO

ART. 54 - Locali accessori, fabbricati accessori, locali per impianti tecnologici, tettoie.

1. Si definiscono locali accessori i locali pertinenziali non abitabili a esclusivo servizio dell'unità immobiliare principale residenziale, produttiva o terziaria.

2. Si considerano locali accessori residenziali pertinenziali le cantine, i locali stenditoi e deposito attrezzi, le lavanderie, **le tavernette** e le soffitte.

2bis.

a) I servizi igienici posti in unità immobiliari aventi destinazione d'uso residenziale o lavorativa produttiva devono possedere le seguenti caratteristiche:

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

b) I servizi igienici posti in unità immobiliari aventi destinazione d'uso residenziale ed attigui ai locali accessori pertinenziali non abitabili, devono possedere le seguenti caratteristiche:

- **idoneo sistema di ventilazione meccanica e/o naturale per garantire la corretta aerazione del locale;**
- **altezza minima 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**
- **non è obbligatoria la realizzazione di un anti w.c..**

3. Si considerano locali accessori pertinenziali alle attività produttive e terziarie i locali quali servizi igienici, spogliatoi, ripostigli, locali di riposo, locali per ricovero di mezzi per attività di manutenzione e pulizia.

4. Si considerano locali tecnologici le centraline e cabine Enel, i locali per impianti di condizionamento, le centrali termiche, locali autoclave, depositi oli e infiammabili.

5. Non sono conteggiati nella cubatura e nella superficie utile:

   a) i locali di cui al comma 2 posti negli interrati e nei sottotetti e i locali di cui al comma 3 posti negli interrati;

   b) i locali per impianti tecnologici delle attività produttive e terziarie posti negli interrati o sull'estradosso dell'ultima soletta o in bassi fabbricati esterni;

   c) i locali per impianti tecnologici di cui sopra possono essere inseriti nella sagoma degli edifici principali qualora risulti inopportuna o impossibile la collocazione indicata al

punto precedente per motivi di inserimento ambientale o di carattere tecnologico, per una S.U.L. non superiore al 3% della S.U.L. totale di proprietà.

5.bis I locali aventi destinazione d'uso tavernette sono soggetti al versamento del contributo di costruzione determinato in base alle vigenti deliberazioni comunali.

6. I locali accessori di cui al comma precedente sono comunque conteggiati ai fini della superficie coperta.

7. Si definisce tettoia il fabbricato accessorio a copertura di uno spazio aperto con superficie di facciata permanentemente aperta non minore del 50% per le nuove costruzioni o con almeno un lato della facciata permanentemente aperto per le costruzioni esistenti.

8. Nelle aree residenziali esistenti e nelle aree produttive e terziarie esistenti e in progetto, è ammessa la realizzazione di tettoie per una superficie non superiore ad 1/5 della superficie libera. L'area libera è data dalla superficie fondiaria meno la superficie coperta.

9. **Si definiscono tavernette i locali posti al piano terreno, seminterrato e/o interrato delle abitazioni, realizzabili in qualunque area urbanistica (fatti salvi i disposti delle prescrizioni particolari delle N.T.d'A. delle singole aree urbanistiche), che abbiano le seguenti caratteristiche:**

<u>se ubicate al piano terreno</u>:
- **superficie minima del locale mq 9,00 e altezza minima interna m 2,40 e comunque inferiore a m. 2,70(*);**
- **pareti interne, soffitto e pavimentazione rifinite;**
- **vespaio aerato (qualora non vi sia un ulteriore piano sottostante);**
- **impianto elettrico e termico;**
- **illuminazione ed aerazione naturale con rapporto pari ad almeno 1/8 tra la superficie del pavimento del locale e la superficie finestrata apribile dello stesso.**

Tali spazi saranno complementari ad unità immobiliari esistenti ai piani superiori e non costituiranno in alcun modo unità immobiliare a se stante.
E' ammessa la realizzazione di almeno un servizio igienico avente i seguenti requisiti:
- **idoneo sistema di ventilazione meccanica e/o naturale per garantire la corretta aerazione del locale;**
- **altezza minima 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.**
- **non è obbligatoria la realizzazione di un anti w.c.**

<u>Se ubicate al piano interrato</u>:
- **superficie minima del locale mq 9,00 e altezza minima interna m 2,40;**
- **pareti interne, soffitto e pavimentazione rifinite;**
- **le murature e i solai contro terra dovranno essere protetti contro l'umidità del terreno mediante idonee intercapedini aerate ed ispezionabili e vespai aerati;**
- **sarà consentita l'installazione dell'impianto elettrico e termico;**

- **almeno una finestra apribile direttamente sull'intercapedine aerata idoneo impianto di ventilazione meccanico tale da garantire l'adeguata immissione di aria opportunamente captata.**

Tali spazi saranno complementari ad unità immobiliari esistenti ai piani superiori e non costituiranno in alcun modo unità immobiliare a se stante.

E' ammessa la realizzazione di almeno un servizio igienico avente i seguenti requisiti:

- **idoneo sistema di ventilazione meccanica e/o naturale per garantire la corretta aerazione del locale;**
- **altezza minima 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.**
- **non è obbligatoria la realizzazione di un anti w.c.**

Nel caso di interventi su edifici esistenti, le disposizioni del presente comma non trovano applicazione qualora sia dimostrata l'impossibilità di adottare tali soluzioni tecniche in rapporto alla conservazione ed alla valorizzazione delle caratteristiche ambientali, architettoniche, strutturali, funzionali e tecnologiche preesistenti. In tal caso il progetto dovrà prevedere idonee soluzioni alternative che consentano di conseguire comunque un analogo grado di impermeabilità e microclima degli ambienti, fermo restando che non possono comunque essere adibiti ad abitazione permanente locali interrati e che gli interventi non debbono in ogni caso comportare peggioramento rispetto alla situazione in atto.

(*)**qualora il locale posto al piano terreno abbia un'altezza di 2,70 metri e illuminazione ed aerazione naturale con rapporto pari ad almeno 1/8 tra la superficie del pavimento del locale e la superficie finestrata apribile dello stesso lo stesso dovrà rientrare nel conteggio della cubatura e della superficie utile.**