

Regione Piemonte
Provincia di Torino



Città di Rivoli

P R G C

piano | regolatore | generale | comunale

Variante ai sensi dell'art. 17, comma 7- L.R. 56/77 s.m. e i.

PROGETTO DEFINITIVO

Variante parziale n. 11P/2008

D

1

Norme di Attuazione *(articoli variati)*

Il Sindaco

Dott. Guido Tallone

**L'Assessore alla
Pianificazione Territoriale**

Arch. Marta Colombo

Il Segretario generale

Dott.ssa Elisabetta Scatigna

Progetto: Area Programmazione e Sviluppo del Territorio

Il Dirigente dell'Area

Dott.ssa Elvira Pozzo

I Progettisti

*Arch. Antonio Graziani (R. di P.)
Ing. Michele Michelis*

Co-Progettista

Arch. Ugo Fiorucci

2.7 Superficie coperta Sc e rapporto di Copertura Co

- 1 Si definisce superficie coperta: **Sc**, l'area di massimo ingombro delle costruzioni in soprassuolo (comprensiva degli elementi elencati ai primi 7 punti del comma 2 dell'art. 2.8 seguente).
Il rapporto di copertura: **Co**, esprime in percentuale il rapporto tra la massima superficie coperta ammessa e la superficie fondiaria di pertinenza dell'intervento.

2.8 Superficie lorda di pavimento Sl e sua misurazione

- 1 La Superficie lorda: **Sl**, è definita dalla somma delle superfici di tutti i piani edificati nel soprassuolo, misurate al lordo di tutti gli elementi verticali (muri, vani ascensore, scale, ecc.).
- 2 Dal computo della superficie lorda sono esclusi:
- i cavedi,
 - i porticati pubblici e privati,
 - le logge di superficie non superiore al 10% della superficie utile dell'unità immobiliare,
 - i balconi,
 - i volumi tecnici,
 - le scale principali e quelle richieste da particolari motivi di sicurezza,
 - i vani di corsa degli impianti di sollevamento aggiunti all'esterno di edifici che ne erano privi alla data di approvazione delle presenti norme,
 - i piani interrati o parzialmente interrati, costituenti accessori di unità immobiliari (comprese le autorimesse previste nei limiti di legge), purché l'intradosso del loro solaio non ecceda la quota di + mt.0.60 al di sopra del terreno sistemato,
 - il 50% dei piani di sottotetto, con altezza media inferiore a mt 1,50 costituenti accessori e pertinenze di unità immobiliari sottostanti.
 - il 100% dei piani di sottotetto aventi imposta della falda a non più di cm. 40 dall'ultimo piano di calpestio misurata sul filo interno del muro di tamponamento della facciata, inclinazione della falda non superiore al 50%, privi di aperture di ogni tipo fatto salvo una apertura di 0,40 mq. e di impianti, funzionali all'uso dello stesso.
- 3 In caso di ristrutturazione, salvo diverse disposizioni contenute in articoli successivi delle presenti N.d.A., sono esclusi dal computo della superficie lorda ristrutturabile: le superfetazioni, le tettoie, le costruzioni provvisorie, le costruzioni in precario e le costruzioni abusive rispetto al P.R.G.C. approvato il 31/3/1972 e successive varianti.
- 4 Tutte le costruzioni in sottosuolo saranno soggette al pagamento del contributo di costruzione ad esclusione delle pertinenze delle unità immobiliari in soprassuolo, quali:
- a) cantine, in numero rapportato a quello delle unità residenziali;
 - b) fino a 32 mq di autorimessa, per alloggio, esclusi gli spazi di manovra, che non dovranno superare il 50% degli spazi di sosta;
 - c) magazzini, depositi ed autorimesse, in numero di uno per unità non residenziale (la superficie del magazzino o deposito non dovrà superare quella della unità principale).
- 5 Negli edifici esistenti alla data del 3/12/1980 (ad esclusione del Centro Storico e degli edifici inclusi nell'elenco di cui al titolo 8), sono ammesse, al fine del risparmio energetico, senza che configurino aumento di superficie lorda:
- la chiusura dei porticati aperti al piano terreno («pilotis») a condizione che essa sia realizzata solo con elementi vetrati e con parziali tamponamenti pieni (frangisole, parapetti, ecc.) e venga vincolata la destinazione ad uso collettivo e la non divisibilità dello spazio;
 - la chiusura di androni e passi carrai di larghezza fino a mt. 4,00 e di altezza corrispondente al piano terreno, a condizione che sia garantito l'accesso a spazi interni condominiali (cortile, parcheggi, ecc.) e che siano rispettate le quantità di standard urbanistici di parcheggio; sono

ammesse destinazioni d'uso analoghe a quelle della unità immobiliare a cui viene annesso l'androne o il passo carraio.

6 Negli edifici esistenti (ad esclusione di quelli del Centro Storico e di quelli inclusi nell'elenco di cui al titolo 8) è ammessa la realizzazione di verande, esclusivamente sul lato cortile, mediante la chiusura di balconi, terrazze e logge senza che si configuri aumento di superficie lorda di pavimento. La superficie di tali manufatti non potrà superare mq. 12.

L'intervento deve attuarsi a seguito di presentazione di un progetto unitario che interessi l'intero edificio condominiale approvato dall'assemblea dei condomini proprietari. Il progetto unitario deve avere l'obiettivo principale di riqualificare la facciata nel suo complesso e deve essere accompagnato da adeguate elaborazioni grafiche e fotografiche, estese agli edifici circostanti, in grado di dimostrare il miglioramento indotto dall'intervento.

Tale progetto unitario dovrà raffigurare le soluzioni tecniche adottate per portare rimedio ad eventuali inconvenienti prodotti dalla chiusura, in relazione alla preservazione dell'igiene e della sicurezza.

Le superfici delle verande sono assoggettate alla corresponsione del contributo di costruzione, applicato per le superfici non residenziali accessorie. Il locale così definito non potrà possedere caratteristiche tali da consentire un utilizzo abitativo.

- Qualora il progetto assuma la consistenza di un vero e proprio intervento di riqualificazione globale della facciata di un edificio condominiale (finalizzato al miglioramento del decoro dell'ambiente urbano), è ammesso l'uso di tamponamenti in muratura e di serramenti tradizionali, anche con la formazione di nuove strutture portanti di rinforzo e l'eliminazione delle originarie murature perimetrali, esclusa la formazione di nuovi balconi e loggiati.

In entrambi i casi, per gli edifici con più di una unità immobiliare, dovrà essere presentato progetto unitario esteso all'intero edificio, a firma dell'amministratore dello stabile, autorizzato dall'assemblea condominiale.

Il progetto unitario di riqualificazione della facciata nel suo complesso deve essere accompagnato da adeguate elaborazioni grafiche e fotografiche, estese agli edifici circostanti, in grado di dimostrare oggettivamente il livello di degrado ed il conseguente miglioramento indotto dall'intervento.

2.9 Superficie Utile di Vendita (S.U.V.) e sua misurazione

1 Ai sensi dell'art. 4, comma 1 lettera c) del D.Legislativo n° 114/1998, l'art. 5 degli indirizzi regionali di cui alla D.C.R. n° 563-13414 del 29.10.1999 così come recepiti dall'Amministrazione comunale con deliberazione del Consiglio Comunale n° 59 del 12.07.2000, si definisce la superficie di vendita e la classificazione degli esercizi commerciali secondo la seguente formulazione:

La superficie di vendita di un esercizio commerciale al dettaglio in sede fissa è l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, casse, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata ai magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici, servizi.

2 La superficie di vendita è parte della superficie lorda di pavimento (S.L.P.) che si considera ai fini del rilascio del permesso di costruire. La superficie lorda di pavimento è l'entità dimensionale ottenuta e definita mediante l'applicazione di tutti i parametri edilizi ed urbanistici (indici di utilizzazione territoriale e fondiaria, rapporto di copertura, altezza massima.) e ad essa si fa riferimento per l'applicazione del contributo di costruzione, il dimensionamento dei servizi ed il soddisfacimento dello standard urbanistico (art. 21 L.R. 56/77 così come modificata dalla L.R. 28/99) ed il rilascio del permesso di costruire.

L'applicazione degli oneri di urbanizzazione tabellari deve avvenire secondo la seguente modalità:

Gli oneri di urbanizzazione riferiti ad attività commerciali si applicano all'effettiva superficie utile di vendita (s.u.v.) così come definita al punto precedente;

Alla restante parte dell'edificio rientrante nella superficie lorda di pavimento (s.l.p.) ma non computata nella s.u.v. (magazzini, depositi, locali di lavorazione, locali tecnici e di servizio, settore espositivo con accesso controllato del pubblico) si applica 1/3 dell'importo tabellare degli oneri per attività commerciali. L'eventuale porzione di fabbricato a destinazione residenziale (alloggio del titolare, del custode ecc) o terziaria (uffici amministrativi) non direttamente afferente all'attività commerciale, è assoggettata al relativo onere di urbanizzazione vigente per la tipologia di attività. Per quanto attiene il costo di costruzione si applicano le disposizioni contenute nel relativo regolamento di applicazione del Contributo di Costruzione.

- 3 La superficie di vendita si determina per ciascun esercizio commerciale calcolando solo l'area che costituisce superficie effettivamente destinata alla commercializzazione dei prodotti, sulla quale è consentito il libero accesso del pubblico.
Per gli esercizi commerciali rientranti nella categoria della media e grande distribuzione (oltre mq. 400) in relazione alla effettiva entità della superficie di vendita è dimensionato il parcheggio secondo i disposti dell'art. 25 della normativa regionale di cui alla D.C.R. n° 563-13414 del 29.10.1999, così come sintetizzato nelle tabelle di calcolo in appendice.
Ogni esercizio commerciale corrisponde al luogo fisicamente delimitato mediante pareti continue, separato, distinto e non direttamente collegato ad altro adibito a superficie di vendita.
- 4 Ad ogni esercizio commerciale, così come definito al comma 3, corrispondono una sola superficie di vendita ed una sola comunicazione, ai sensi dell'articolo 7 del decreto legislativo n. 114/1998, o autorizzazione commerciale, rilasciata ai sensi degli articoli 8 e 9 del decreto legislativo n. 114/1998 o ai sensi della legge 11 giugno 1971, n. 426 (Disciplina del commercio), fatta salva la deroga di cui all'articolo 7, comma 2.
- 5 La superficie espositiva è la parte dell'unità immobiliare, a destinazione commerciale, alla quale il pubblico accede, in condizioni di sicurezza, solo se accompagnato dagli addetti alla vendita e solo per prendere visione di prodotti non immediatamente asportabili.
- 6 La superficie di vendita dei centri polifunzionali di servizi, non comprende la parte dell'unità immobiliare occupata da attività non commerciali e dagli spazi di passaggio comuni.
- 7 Non costituiscono superficie di vendita l'area che delimita le vetrine e le zone di passaggio ad esse antistanti, nei casi in cui si trovino sul fronte strada o siano integrate con spazi di passaggio comuni ad altri esercizi commerciali.
- 8 Ai sensi dell'articolo 4, comma 1, lettere d), e), f) del decreto legislativo n. 114/1998, gli esercizi commerciali per la vendita al dettaglio sono così classificati:
 - a) esercizi di vicinato. Sono gli esercizi la cui superficie di vendita non è superiore a mq. 250;
 - b) medie strutture di vendita. Sono gli esercizi commerciali la cui superficie di vendita è compresa tra mq. 251 e mq. 2.500;
 - c) grandi strutture di vendita. Sono gli esercizi commerciali la cui superficie di vendita è superiore a mq. 2.500.

2.10 Altezze

- 1 Le altezze massime dei fabbricati sono stabilite nelle Schede di Area normativa.
Per la determinazione dell'altezza dei fabbricati, si fa riferimento all'art. 21 del vigente regolamento edilizio.
Dal computo dell'altezza dei fabbricati sono comunque esclusi:

- i sottotetti assimilabili ai volumi tecnici, pertanto non costituenti SLP, che saranno realizzati con soluzioni tradizionali a falde inclinate rispondenti alle seguenti caratteristiche: imposta della falda a non più di cm. 40 dall'ultimo piano di calpestio misurata sul filo interno del muro di tamponamento della facciata e inclinazione della falda non superiore al 50%;
 - i sottotetti relativi a fabbricati di almeno mt. 15 di altezza, conteggiati in SLP, realizzati costituendo un piano arretrato contenuto nella sagoma delimitata dal piano inclinato di 40° con l'orizzonte e passante per il piano dell'estradosso del terrazzino del piano arretrato alla distanza, verso l'esterno, di un metro dal filo di fabbricazione;
 - i sottotetti con altezza media inferiore a mt. 1,50 costituenti accessori e pertinenze di unità immobiliari sottostanti che scontano il 50% della SLP.
- 2 Negli interventi edilizi le sistemazioni dei terreni devono essere attuate, nei casi di riempimenti e sbancamenti, con movimenti di terra non superiori a mt. 1,00 rispetto al piano originario di campagna e non superiori a mt. 0.50 in prossimità dei confini. Si dovrà prevedere una adeguata sistemazione dell'area, mediante eventuali terrazzamenti. Non è consentita l'edificazione su terreni con pendenza superiore al 30%.
- 3 Nelle nuove costruzioni l'altezza minima tra pavimento e soffitto è stabilita in base al D.M. 5/7/75, in:
mt. 2,70 nei vani abitabili destinati a residenza ed a uffici privati;
mt. 3,00 per le altre destinazioni d'uso;
mt. 2,40 per tutti i vani accessori (corridoi, disimpegni, bagni, gabinetti, ripostigli).
- 4 Negli interventi in edifici esistenti, di cui si preveda il mantenimento delle caratteristiche architettoniche (edifici nel Centro Storico e compresi nell'elenco di cui al titolo 8), può essere mantenuta l'altezza in atto.
- 5 Sono inoltre applicabili le prescrizioni disposte con D.G.R. n° 20-10187 del 01/08/2003.

2.11 Distanze minime tra fabbricati e dai confini

- 1 Le distanze tra fabbricati (tra i quali non siano interposte strade destinate al traffico di veicoli), da misurare al piede del fabbricato e dalla proiezione a terra del filo di fabbricazione, come definito nel regolamento edilizio vigente all'art. 24 comma 2, da rispettare nel caso di pareti finestrate (così come specificate nell'art. 51 del vigente regolamento edilizio), sono le seguenti:
- 1) nel centro storico (zona omogenea A secondo DM 1444/68), le distanze minime tra fabbricati non possono essere inferiori a quelle intercorrenti fra i volumi edificati preesistenti legittimi senza tenere conto di superfetazioni, locali ricavati dalla copertura di cortili, tettoie, costruzioni provvisorie, costruzioni in precario e costruzioni abusive, rispetto al Piano Regolatore approvato il 31 marzo 1972 e successive varianti; nel caso di allargamenti della manica o nuova costruzione derivante da piano di recupero le distanze tra fabbricati sono quelle previste dal successivo punto 2;
 - 2) nelle altre aree (zona omogenea B,D,E,F secondo DM 1444/68), le distanze minime tra fabbricati non possono essere inferiori a m 10 alla base del fabbricato; dal decimo metro di altezza del fabbricato occorre adottare gli opportuni accorgimenti progettuali tali da garantire condizioni accettabili di soleggiamento invernale dei locali abitabili posti nella posizione più sfavorevole degli edifici che si vengono a fronteggiare; tale condizione è garantita in sede di verifica grafica, costruendo una retta inclinata di 45° sul piano orizzontale del davanzale della finestra del locale abitabile ubicato nella posizione più sfavorevole rispetto allo spazio sul quale prospetta, condotta sull'asse della finestra di quest'ultimo; tale retta deve risultare esterna al profilo degli edifici circostanti, anche di terzi, comprese le sporgenze. La verifica deve essere compiuta per il fabbricato costruendo