



## CITTA' DI TORINO

DIREZIONE TERRITORIO E AMBIENTE  
AREA EDILIZIA PRIVATA

DIREZIONE CENTRALE AMBIENTE  
SVILUPPO, TERRITORIO E LAVORO  
DIREZIONE EDILIZIA PRIVATA

Prot. N. 4469  
Cat. 6 Cl. 30 Fasc. 3.3  
Del 1.8 SET, 2014  
AOO 058

### ORDINE DI SERVIZIO n. 7/2014

#### **OGGETTO: Regolamento Edilizio e N.U.E.A. del P.R.G. – Note esplicative.**

Al fine di garantire una applicazione univoca ed omogenea da parte degli Uffici dell'Area Edilizia Privata di alcune specifiche norme contenute nel Regolamento Edilizio, nelle N.U.E.A. del Piano Regolatore e nel Regolamento Comunale in materia di disciplina del contributo di costruzione, si ritiene opportuno fornire le seguenti note esplicative.

#### ABBAINI

In relazione alla formazione di abbaini e/o terrazzini nella e falde dei tetti in caso di recupero dei sottotetti ai fini abitativi ai sensi della L.R. 21/98 e s.m.i si chiarisce che:

- gli abbaini e i terrazzini nelle falde dei tetti sono unicamente quelli definiti dall'art.39 del R.E. e per i quali è tassativo il rispetto di tutti i requisiti formali, dimensionali e architettonici stabiliti dall'articolo 39 del R.E. precitato;
- la dimensione massima del fronte dell'abbaino/terrazzino non potrà mai superare m.1,80 indipendentemente dagli spazi di confrontanza delle fronti su cui prospettano sia sulla via pubblica o privata sia verso spazi a cortile;
- qualora gli abbaini/terrazzini con fronte massimo di m. 1,80 allineati con le aperture sottostanti, in relazione all'art.13 comma 9 del R.E, siano previsti a distanza tra di loro inferiore al doppio della larghezza di progetto, costituiscono fronte e, pertanto, sono assoggettati alle correnti norme regolanti le altezze sia rispetto alla larghezza della via (art. 13 R.E.) sia rispetto ai cortili (art.40 R.E.); sono esclusi da queste verifiche gli edifici i cui interventi sono disciplinati dall'Allegato "A" delle N.U.E.A. del P.R.G.;
- ai sensi dell'art.1, comma 4, della L.R.21/98, per quanto riguarda il calcolo dell'altezza media interna, determinata dividendo il volume interno lordo di ogni singolo locale per la superficie interna lorda, per "volume" deve intendersi lo spazio comprensivo sia della porzione di volume eventualmente ottenuta mediante l'abbassamento del solaio del sottotetto, sia di quella eventualmente prodotta con la formazione di abbaini, dove il PRG e il R.E. vigenti ne ammettano la realizzazione;
- ai sensi dell'articolo 39 , comma 3, del vigente R.E., gli abbaini "non dovranno interrompere la continuità del cornicione e dovranno avere altezza *"congruamente inferiore al colmo, senza interessare le travi cantonali o gli spigoli del tetto"*; si richiama, quindi, l'attenzione di tale norma, in particolare nel caso di intervento su tetti di notevole altezza, al fine di evitare la formazione di abbaini con sviluppo verticale eccessivo,



## CITTA' DI TORINO

considerando che l'altezza dell'abbaino, comunque, dovrà essere ragionevolmente proporzionata all'altezza della falda del tetto al fine di non snaturare l'aspetto complessivo dell'edificio;

- quando l'edificio non presenti regolarità di aperture tale da consentire l'individuazione di un idoneo intervallo tra abbaini, il corretto inserimento potrà essere valutato insieme alla Commissione Edilizia;
- in particolare nel caso di edifici con tetti a padiglione, sui frontespizi laterali con una o più aperture ove la realizzazione di abbaini allineati alle medesime aperture vada ad interessare travi cantonali o spigoli del tetto, potrà essere valutata la possibilità di posizionare un solo abbaino, allineato con il colmo del tetto, anche non in asse alle aperture esistenti.

Abbaini e terrazzini con caratteristiche dimensionali e formali diverse da quelle stabilite dall'art.39 del R.E., previsti sia su fabbricati esistenti sia su fabbricati in progetto, determinano la formazione di un "nuovo piano". Questo tipo di intervento potrà essere qualificato come ristrutturazione edilizia, a seguito di riplasmazione di S.L.P. o come nuova costruzione (completamento, sopraelevazione, ecc.), con le conseguenti verifiche edilizie.

### DISTANZA TRA PARETI FINESTRATE

La distanza tra pareti finestrate ai sensi del D.M.1444/68 si applica, con misurazione in senso ortogonale, a tutti gli interventi di nuova costruzione compresi ampliamenti e sopraelevazioni.

La "parete finestrata" deve intendersi tale per tutta la sua estensione, ciò anche nel caso in cui la/le finestra/e esistenti o in progetto siano localizzate solo su una parte della stessa ovvero se si trova/trovano su edifici che si confrontano anche con diversa altezza.

Sono da escludere nella determinazione della distanza tra pareti finestrate i balconi e i cornicioni con sporgenza verso l'esterno inferiore a m.1,50.

### SCALE APERTE E SCALE ESTERNE

Le scale di nuova costruzione, chiuse o aperte, coperte o scoperte, sono da considerarsi a tutti gli effetti parte integrante del fabbricato e sono da computare nella superficie coperta e nella S.L.P. con le modalità stabilite dalla normativa vigente e sono assoggettate al rispetto delle distanze tra i fabbricati e dai confini privati.

Sono escluse dalle verifiche di cui sopra, le scale di sicurezza di fabbricati esistenti necessarie all'adeguamento alla norme antincendio e le scalette pertinenziali di cui all'art. 4 lett. b) delle N.U.E.A. del PRG.

Nel caso di scala aperta a "sbalzo" di nuova costruzione su edificio esistente, a qualsiasi uso destinato, aggettante fino a m.1,50 dal filo di facciata e limitata al collegamento tra due soli piani susseguenti, non deve essere verificata la superficie coperta, né la distanza tra fabbricati e dai confini, configurandosi di fatto come balcone, e non deve essere soggetta a verifica della S.L.P. anche se di uso esclusivo.



## CITTA' DI TORINO

### BASSI FABBRICATI AD USO AUTORIMESSE

L'art. 8 delle N.U.E.A. del PRG classifica le "Aree normative" individuate dallo strumento urbanistico. Vengono, inoltre, individuate l'insieme delle destinazioni d'uso ammesse secondo le definizioni dell'art. 3.

La destinazione "parcheggio" risulta sempre ammessa nelle varie Aree normative. Gli spazi a parcheggio di nuova creazione o individuazione dovranno essere realizzati rispettando le prescrizioni di localizzazione previste nelle varie Aree normative.

Gli spazi a parcheggio, già esistenti e legittimamente realizzati, potranno essere oggetto di interventi edilizi fino alla ristrutturazione edilizia, anche qualora risultino diversamente posizionati rispetto alla localizzazione prevista dal PRG per i casi di nuova realizzazione purché, da tale intervento, non consegua un incrementato della superficie di parcheggio o variazioni dell'ingombro planimetrico originario.

Resta comunque applicabile, nei casi e con le modalità specificatamente previste, l'articolo 9 della Legge 24 marzo 1989, n. 122.

### CALCOLO DEL COSTO DI COSTRUZIONE

Ai fini della compilazione del modello di cui al D.M 10 maggio 1977, n. 801 si precisa che risultano da conteggiare nelle Superfici non residenziali destinate a servizi ed accessori (Snr):

- i lastrici solari accessibili e praticabili;
- e, come "altri locali a stretto servizio delle residenze",
- i locali a disposizione dei condomini;
  - i corridoi di distribuzione delle cantine;
  - locali per la raccolta dei rifiuti;
  - locali per installazione impianto di raffrescamento;
  - in generale, ogni spazio distributivo che esclusivamente collega locali la cui superficie costituisce Superficie non residenziale.

Non risultano, viceversa, da conteggiare tra le Superfici non residenziali destinate a servizi ed accessori (Snr):

- i pianerottoli di distribuzione delle scale di uso comune e, in generale, ogni superficie che rientri nelle definizioni di "vano scala" di cui all'articolo 36/f, comma 5, del vigente Regolamento Edilizio.

### INFRASTRUTTURE ELETTRICHE PER LA RICARICA DEI VEICOLI

In attesa di adeguamento del regolamento edilizio, in cui saranno introdotte le relative disposizioni di dettaglio, ed al fine di evitare il possibile annullamento dei titoli abilitativi occorre, comunque, dare adempimento a quanto disposto dall'articolo 4, comma 1ter, del DPR 380/2001 in materia di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli, con riferimento ai titoli edilizi da rilasciare a partire dal 1 giugno 2014 e alle DIA/SCIA presentate da tale data.



## CITTA' DI TORINO

In questa fase, pertanto, in caso di nuove costruzioni di edifici NON residenziali con superficie utile (SLP) superiore a 500 mq o in caso di ristrutturazione completa degli stessi, occorre richiedere tale adempimento. A tal fine per "spazio a parcheggio coperto o scoperto", deve intendersi ogni porzione dell'area complessivamente destinata alla sosta dei veicoli organizzata in una sequenza di stalli adiacenti e delimitati da corselli, vie di accesso, locali non accessibili ai veicoli o strutture murarie. Per ciascuno di tali spazi a parcheggio dovrà, pertanto, prevedersi la possibilità di connessione per ricarica elettrica di almeno un veicolo. Nel caso in cui il parcheggio sia configurato a box, la norma prevede espressamente la necessità di una connessione per la ricarica da ciascun "box per auto".

In merito alla tipologia di parcheggi soggetti all'adeguamento, vista la precisazione introdotta dal comma 1-quinques che esclude l'installazione delle infrastrutture di ricarica negli immobili di proprietà delle amministrazioni pubbliche, in prima applicazione, l'obbligo deve intendersi esteso ai soli parcheggi privati, pertinenziali o no, escludendo i parcheggi pubblici e quelli privati assoggettati all'uso pubblico.

Per le pratiche in corso con istruttoria conclusa potrà essere sufficiente integrare la documentazione con una dichiarazione di adeguamento e, in caso di autorimesse organizzate a posto auto, una sommaria rappresentazione planimetrica che dia conto della dislocazione delle citate infrastrutture, fermo restando quanto richiesto dal DM 37/08 in materia di progetto degli impianti.

Torino, 18/09/2014

Il Dirigente  
Servizio Permessi di Costruire  
Arch. Claudio Demetri

Il Dirigente d'Area  
Arch. Mauro Cortese