

Allegato alla delibera di CC n° 14 del 15/05/2003

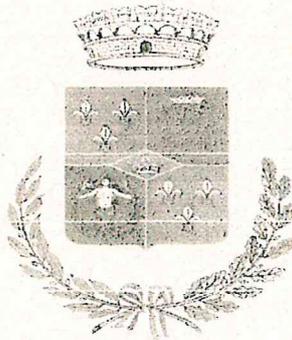


IL SEGRETARIO COMUNALE
Data DIEGO JOANNAS

A large, stylized handwritten signature in blue ink, written over the typed name "DIEGO JOANNAS".

REGIONE PIEMONTE

PROVINCIA DI TORINO



COMUNE DI CESANA TORINESE

REGOLAMENTO EDILIZIO

INDICE

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI.....	4
ART. 1 - OGGETTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO (R.E.)	4
ART. 2 - FORMAZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA	4
ART. 3 - ATTRIBUZIONI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA	5
ART. 4 - FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA	5
TITOLO II - ADEMPIMENTI AMMINISTRATIVI E TECNICI	6
ART. 5 - CERTIFICATO URBANISTICO (C.U.)	6
ART. 6 - CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (C.D.U.).....	6
ART. 7 - DOMANDA DI CONCESSIONE EDILIZIA E DI AUTORIZZAZIONE EDILIZIA E PROGETTO MUNICIPALE.....	6
ART. 8 - RILASCIO DI CONCESSIONE EDILIZIA E DI AUTORIZZAZIONE EDILIZIA	8
ART. 9 - DINIEGO DI CONCESSIONE EDILIZIA E DI AUTORIZZAZIONE EDILIZIA	8
ART. 10 - COMUNICAZIONE DELL'INIZIO DEI LAVORI	8
ART. 11 - VOLTURA DI CONCESSIONE EDILIZIA E DI AUTORIZZAZIONE EDILIZIA	9
ART. 12 - COMUNICAZIONE DI ULTIMAZIONE DEI LAVORI E RICHIESTA DEL CERTIFICATO DI ABITABILITA	9
TITOLO III - PARAMETRI ED INDICI EDILIZI ED URBANISTICI	9
ART. 13 - ALTEZZA DEI FRONTI DELLA COSTRUZIONE (HF).....	9
ART. 14 - ALTEZZA DELLA COSTRUZIONE (H)	10
ART. 15 - NUMERO DEI PIANI DELLA COSTRUZIONE (NP)	10
ART. 16 - DISTANZA TRA LE COSTRUZIONI (D), DELLA COSTRUZIONE DAL CONFINE (DC), DELLA COSTRUZIONE DAL CIGLIO STRADALE (DS)	10
ART. 17 - SUPERFICIE COPERTA DELLA COSTRUZIONE (SC)	11
ART. 18 - SUPERFICIE UTILE LORDA DELLA COSTRUZIONE (SUL).....	11
ART. 19 - SUPERFICIE UTILE NETTA DELLA COSTRUZIONE (SUN).....	12
ART. 20 - VOLUME DELLA COSTRUZIONE (V)	12
ART. 21 - SUPERFICIE FONDIARIA (SF).....	12
ART. 22 - SUPERFICIE TERRITORIALE (ST)	12
ART. 23 - RAPPORTO DI COPERTURA (RC)	12
ART. 24 - INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA (UF)	13
ART. 25 - INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE (UT).....	13
ART. 26 - INDICE DI DENSITA' EDILIZIA FONDIARIA (IF)	13
ART. 27 - INDICE DI DENSITA' EDILIZIA TERRITORIALE (IT)	13
ART. 27 BIS - DISPOSIZIONE TRANSITORIA.....	13
TITOLO IV - INSERIMENTO AMBIENTALE E REQUISITI DELLE COSTRUZIONI	13
ART. 28 - SALUBRITA' DEL TERRENO E DELLA COSTRUZIONE	13
ART. 29 - ALLINEAMENTI.....	14
ART. 30 - SALVAGUARDIA E FORMAZIONE DEL VERDE	14
ART. 31 - REQUISITI DELLE COSTRUZIONI	14
ART. 32 - INSERIMENTO AMBIENTALE DELLE COSTRUZIONI.....	15
ART. 33 - DECORO E MANUTENZIONE DELLE COSTRUZIONI E DELLE AREE PRIVATE	17
ART. 34 - INTERVENTI URGENTI	17
ART. 35 - DECORO DEGLI SPAZI PUBBLICI E DI USO PUBBLICO E LORO OCCUPAZIONE	18
TITOLO V - PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI	18
ART. 36 - ALTEZZA INTERNA DEI LOCALI ABITATIVI.....	18
ART. 37 - ANTENNE.....	19
ART. 38 - CHIOSCHI E MEZZI PUBBLICITARI.....	19
ART. 39 - COPERTURE, CANALI DI GRONDA E PLUVIALI	20
ART. 40 - CORTILI E CAVEDI	21
ART. 41 - INTERCAPEDINI E GRIGLIE DI AERAZIONE	21
ART. 42 - MISURE CONTRO LA PENETRAZIONE DI ANIMALI NELLE COSTRUZIONI	21
ART. 43 - MURI DI SOSTEGNO.....	22
ART. 44 - NUMERI CIVICI.....	22
ART. 45 - PARAPETTI E RINGHIERE	22
ART. 46 - PASSAGGI PEDONALI E MARCIAPIEDI	23
ART. 47 - PASSI CARRABILI	23
ART. 48 - PISTE CICLABILI	24
ART. 49 - PORTICI E "PILOTIS"	24
ART. 50 - PREFABBRICATI	24
ART. 51 - RAMPE	24
ART. 52 - RECINZIONI E CANCELLI.....	25
ART. 53 - SERRAMENTI.....	25
ART. 54 - SERVITU' PUBBLICHE.....	26
ART. 55 - SOPPALCHI	26
ART. 56 - SPORGENZE FISSE E MOBILI	27
ART. 57 - STRADE PRIVATE	27
ART. 58 - TERRAZZI	27
TITOLO VI - ESECUZIONE DELLE OPERE.....	28
ART. 59 - PRESCRIZIONI GENERALI.....	28

lavori.

3. Qualsiasi variazione relativa agli operatori deve essere resa nota al Comune, a cura del titolare della concessione o dell'autorizzazione, entro il termine di giorni otto dall'avvenuta variazione.

4. Per le nuove costruzioni, gli ampliamenti e le recinzioni, il Comune può effettuare, anche su richiesta degli interessati, apposita visita intesa a verificare tracciati o quote altimetriche e planimetriche, prima o al momento dell'inizio dei lavori, fissando, se del caso, appositi capisaldi.

5. Qualora sia accertata la violazione dei disposti di cui ai commi 2 e 3 del presente articolo, l'Autorità comunale inibisce o sospende i lavori, fino alla regolarizzazione amministrativa.

6. Il Mancato ed effettivo inizio dei lavori o la mancata ultimazione degli stessi entro i termini indicati nell'atto di concessione, salvo provvedimenti di proroga, comporta la decadenza della concessione. La pronuncia di decadenza è disposta con provvedimento motivato del Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale previo parere della Commissione Edilizia.

Art. 11.

(Voltura di concessione edilizia e di autorizzazione edilizia)

1. Il trasferimento della concessione o dell'autorizzazione ad altro titolare (voltura) deve essere richiesto all'Autorità comunale contestualmente alla presentazione dei documenti attestanti il titolo per ottenerlo.

2. L'istanza di voltura è corredata dagli atti che comprovano l'avvenuto trasferimento della qualità di avente titolo alla concessione o all'autorizzazione.

3. La voltura della concessione o dell'autorizzazione è rilasciata entro 30 giorni dal deposito della relativa istanza.

4. Qualora sia accertata la violazione del disposto di cui al comma 1 del presente articolo, l'Autorità comunale inibisce o sospende i lavori, fino alla regolarizzazione amministrativa.

Art. 12.

(Comunicazione di ultimazione dei lavori e richiesta del certificato di abitabilità)

1. Entro il termine per la conclusione dei lavori, e fatta salva la richiesta di un'ulteriore concessione o autorizzazione per le opere mancanti, il titolare della concessione o dell'autorizzazione deve comunicare all'Autorità comunale con atto scritto, firmato anche dal direttore dei lavori, l'ultimazione dei lavori di ~~esecuzione dell'opera assentita~~.

2. Contestualmente o successivamente nel termine di giorni 30 dall'ultimazione dei lavori, il proprietario richiede all'Autorità comunale, se dovuto, il certificato di abitabilità, con le procedure e gli obblighi stabiliti dalle norme vigenti.

3. La comunicazione di ultimazione dei lavori e la richiesta del certificato di abitabilità sono redatte secondo i modelli allegati al presente Regolamento.

Titolo III. Parametri ed indici edilizi ed urbanistici

Art. 13.

(Altezza dei fronti della costruzione Hf)

1. Si definiscono fronti le proiezioni ortogonali delle singole facciate della costruzione, compresi gli elementi aggettanti o arretrati e la copertura.

2. Si assume come altezza di ciascun fronte della costruzione la differenza di quota, misurata in metri [m], tra l'estradosso dell'ultimo solaio - ovvero tra il filo di gronda della copertura se a quota più elevata rispetto ad esso - ed il punto più basso della linea di spiccatto; parapetti chiusi o semiaperti, realizzati con qualsiasi tipo di materiale, non rientrano nel computo se di altezza inferiore o uguale a 1,10 m.

3. L'ultimo solaio è quello che sovrasta l'ultimo spazio abitabile o agibile - ivi compresi i sottotetti che posseggano i requisiti tecnico-funzionali per essere considerati abitabili o agibili - con esclusione dei volumi tecnici; sono considerati volumi tecnici quelli impegnati da impianti tecnici necessari al funzionamento del fabbricato, sia sistemati entro il corpo del medesimo sia al di fuori.

4. Il filo di gronda è dato dall'intersezione della superficie della facciata con il piano orizzontale tangente al

punto più basso della parte aggettante della copertura; nel caso in cui la facciata e la copertura siano raccordati con elementi curvilinei od altro, l'intersezione di cui sopra è rappresentata da una linea virtuale.

5. La linea di spiccato è data dall'intersezione della superficie del terreno naturale o del terreno sistemato, se a quota inferiore, con la superficie della facciata della costruzione; escluse le parti prospicienti a rampe, scale e viabilità privata di accesso ai piani interrati.

6. Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale o presenti andamento complesso con parti a diverse sezioni verticali, l'altezza virtuale della linea di estradosso rispetto al piano di calpestio sottostante, è convenzionalmente ricavata dividendo il volume dell'ultimo spazio di cui al comma 3 (comprensivo degli spessori dei tamponamenti laterali e dell'ultimo solaio) per la superficie utile lorda corrispondente (v. art. 18), al netto di eventuali soppalchi; l'altezza virtuale di cui sopra sommata alla differenza di quota tra il piano di calpestio citato ed il punto più basso della linea di spiccato è l'altezza di ciascun fronte.

7. Dal computo dell'altezza dei fronti sono escluse le opere di natura tecnica che è necessario collocare al di sopra dell'ultimo solaio, quali torrini dei macchinari degli ascensori, torrini delle scale, camini, torri di esalazione, ciminiere, antenne, impianti per il riscaldamento e/o la refrigerazione, impianti per l'utilizzo di fonti energetiche alternative.

Per spazio perimetrale sistemato si intende quello risultante dopo l'intervento; nel caso in cui il dislivello tra piano di campagna antecedente l'intervento e quello di progetto superi 1,00 m, l'eccedenza è da computarsi nel calcolo dell'altezza delle fronti.

Non si considerano fronti di un fabbricato le pareti verticali di abbaini e quelle prospettanti su terrazzini purché ricavati entro la sagoma del tetto e separate da intervalli non inferiori al doppio della loro larghezza.

Non sono ammessi piani arretrati, oltre l'altezza massima consentita.

Non rientrano altresì nell'altezza delle fronti le parti di seminterrato (qualora non si tratti di sottosuoli abitabili o agibili) emergenti per non più di 1 metro dal piano di campagna antecedente l'intervento.

Art. 14.

(Altezza della costruzione H)

1. L'altezza della costruzione, misurata in metri [m], è la massima tra quelle dei fronti, determinate ai sensi del precedente art. 13.

Art. 15.

(Numero dei piani della costruzione N_p)

1. Il numero dei piani della costruzione è il numero dei piani abitabili o agibili - compresi quelli formati da soffitte e da spazi sottotetto che posseggano i requisiti tecnico-funzionali per essere considerati tali - e di quelli seminterrati il cui livello di calpestio sia, anche solo in parte, fuori terra rispetto ad uno qualunque dei fronti dell'edificio, con esclusione di rampe, scale e viabilità privata di accesso ai piani interrati.

2. Dal computo del numero dei piani sono esclusi quelli il cui livello di calpestio risulti interamente interrato e che non emergano dal suolo per più di 1,20 m, misurati dal più alto dei punti dell'intradosso del soffitto al più basso dei punti delle linee di spiccato perimetrali (definite ex art. 13, comma 5), nonché gli eventuali soppalchi.

Art. 16.

(Distanza tra le costruzioni D, della costruzione dal confine D_c , della costruzione dal ciglio o confine stradale D_s)

1. Le distanze di cui al titolo del presente articolo sono misurate in metri [m] e riferite al filo di fabbricazione della costruzione; la distanza è misurata in pianta, perpendicolarmente o radialmente ai fronti degli edifici.

2. Il filo di fabbricazione, ai fini della presente norma, è dato dal perimetro esterno delle pareti della costruzione, con esclusione degli elementi decorativi, dei cornicioni, delle pensiline, dei balconi e delle altre analoghe opere, aggettanti per non più di 1,50 m; sono inclusi nel perimetro anzidetto i "bow window", le verande, gli elementi portanti verticali in risalto, gli spazi porticati, i vani semiaperti di scale ed ascensori.

3. La distanza tra:

a) filo di fabbricazione di una costruzione e filo di fabbricazione di un'altra costruzione (D)

analoghe opere, aggettanti per non più di 1,50 m; sono inclusi nel perimetro anzidetto i "bow window", le verande, gli elementi portanti verticali in risalto, gli spazi porticati, i vani semiaperti di scale ed ascensori.

3. La distanza tra:

- a) filo di fabbricazione di una costruzione e filo di fabbricazione di un'altra costruzione (D)
- b) filo di fabbricazione di una costruzione e linea di confine della proprietà (Dc);
- c) filo di fabbricazione di una costruzione e confine di una strada o, in assenza di questo, ciglio di una strada (Ds), è rappresentata dal raggio della minima circonferenza avente centro in uno dei due elementi e tangente all'altro.

I locali interrati che eccedono dal filo di fabbricazione non vengono computati dai fili delle distanze solo se l'estradosso del solaio di copertura non emerge dal piano di campagna naturale o del terreno sistemato, se a quota inferiore.

IL ciglio della strada è quello definito dalla vigente normativa statale, v. art. 2 del D.M. 1 aprile 1968 n. 1404; il confine della strada è quello definito nel testo del "Nuovo Codice della Strada", Decreto Legislativo 30 aprile 1992, n. 285.

Art. 17.

(Superficie coperta della costruzione Sc)

1. La superficie coperta è l'area, misurata in metri quadrati [m²], della proiezione orizzontale dell'intero corpo della costruzione emergente dal terreno, comprese le tettoie, le logge, i "bow window", i vani scala, i vani degli ascensori, i porticati e le altre analoghe strutture.

2. Sono esclusi dal computo della superficie coperta gli elementi decorativi, i cornicioni, le pensiline ed i balconi aperti a sbalzo, aggettanti per non più di 1,50 m dal filo di fabbricazione.

Art. 18.

(Superficie utile lorda della costruzione Sul)

1. La superficie utile lorda, misurata in metri quadrati [m²], è la somma delle superfici utili lorde di tutti i piani - entro 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;
 - b) ai piani di calpestio dei soppalchi in possesso dei requisiti minimi per ottenere l'abitabilità;
 - c) alle logge, ai balconi, alle terrazze, alle tettoie, ai fienili, alle travate e gli spazi ad essi assimilabili con murature perimetrali estese a più di 2/3 del loro perimetro; ove detti spazi preesistenti misurino altezze di interpiano superiori a m. 4,00, la S.L.P. ha un valore virtuale, ottenuto dividendo il volume effettivo per il valore convenzionale di 3;
 - d) ai sottotetti degli edifici esistenti nel rispetto dei criteri di cui alla L.R. n° 21 del 6/8/1998; ai sottotetti abitabili per le parti aventi un'altezza media, misurata all'intradosso della struttura principale del tetto, non inferiore a metri 2,55 e un'altezza minima maggiore di 1,50;
 - e) ai sottosuoli abitabili o agibili qualora vi si svolga un'attività, non solo accessoria, consentita dalle Tabelle normative per la zona o per l'area di appartenenza;
 - f) alle autorimesse private costruite fuori terra oltre le dimensioni e le caratteristiche specifiche individuate dalle Norme Tecniche di Attuazione del PRGC;
- sono escluse le superfici relative:
- c) ai volumi tecnici, anche se emergenti dalla copertura del fabbricato, quali torrini dei macchinari degli ascensori, torrini delle scale, impianti tecnologici, ai vani scala relativi a più unità immobiliari, agli androni ed ai vani degli ascensori;
 - d) ai porticati, ai "pilotis";
 - e) alle logge, ai balconi, ai terrazzi, alle tettoie, ai fienili, alle travate e gli spazi ad esse assimilabili con murature perimetrali estese a non più di 2/3 del loro perimetro;
 - f) alle superfici adibite a parcheggi e relativi spazi di manovra, sia in sottosuolo che in soprasuolo, nella misura indicata dalla l. 122/1989 e qualora rispettino le caratteristiche fissate dalle norme tecniche di attuazione;
 - g) ai locali destinati alla installazione di impianti tecnologici (di riscaldamento e condizionamento, cabine elettriche, locali macchine, ascensori, ecc.);
 - h) ai locali cantina, alle soffitte ed ai locali sottotetto non abitabili o agibili;
 - i) ai cavedi.

Art. 19.

(Superficie utile netta della costruzione Sun)

1. La superficie utile netta, misurata in metri quadrati [m²], è la somma delle superfici utili nette di tutti i piani - entro e fuori terra, sottotetto abitabile o agibile compreso - ricavate deducendo da quelle utili lorde, così come definite all'art. 18, tutte le superfici non destinate al calpestio.
2. Le soglie di passaggio da un vano all'altro e gli sguinci di porte e finestre sono convenzionalmente considerate superfici non destinate al calpestio fino ad una profondità massima di 0,50 m e, come tali, sono dedotte dalle superfici lorde; soglie e sguinci di profondità maggiore saranno invece computati per intero come superfici destinate al calpestio.

Art. 20.

(Volume della costruzione V)

1. Il volume della costruzione, misurato in metri cubi [m³], è la somma dei prodotti della superficie utile lorda di ciascun piano (Sul), al netto di eventuali soppalchi, per l'altezza misurata tra i livelli di calpestio del piano medesimo e del piano superiore.
2. Per l'ultimo piano, sottotetto abitabile o agibile compreso, l'altezza di cui sopra è quella tra il livello di calpestio e l'estradosso dell'ultimo solaio o in sua assenza l'estradosso della superficie di copertura.
3. Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale, si ricava convenzionalmente l'altezza virtuale alla quale è situata la linea di estradosso rispetto al piano di calpestio, seguendo il procedimento descritto al comma 6 dell'art. 13.

Art. 21.

(Superficie fondiaria Sf)

1. E' l'area del terreno asservita e/o asservibile alle costruzioni realizzate e/o realizzabili, misurata in metri quadrati [m²], al netto delle superfici destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte esistenti e/o previste.
Le aree destinate dallo strumento urbanistico alla viabilità e ad impianti e servizi pubblici sono sia quelle già acquisite o da acquisire da parte della Pubblica Amministrazione, sia quelle assoggettate o da assoggettare ad uso pubblico (cfr. art. 21, ultimo comma, L.R. 5 dicembre 1977, n. 56 e art. 1, L.R. 23 marzo 1995, n. 43).

Art. 22.

(Superficie territoriale St)

1. E' l'area complessiva di una porzione di territorio, misurata in metri quadrati [m²], comprendente le superfici fondiarie (Sf) e quelle destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte esistenti e/o previste.
Le aree destinate dallo strumento urbanistico alla viabilità e ad impianti e servizi pubblici sono sia quelle già acquisite o da acquisire da parte della Pubblica Amministrazione, sia quelle assoggettate o da assoggettare ad uso pubblico. (cfr. art. 21, ultimo comma, L.R. 5 dicembre 1977, n. 56 e art. 1, L.R. 23 marzo 1995, n. 43).

Art. 23.

(Rapporto di copertura Rc)

1. Il rapporto di copertura è il quoziente, espresso in percentuale [%], tra la superficie coperta dalle costruzioni edificate e/o edificabili e la superficie fondiaria pertinente ($Rc = Sc/Sf$): rappresenta la percentuale di superficie coperta edificata e/o edificabile sulla superficie fondiaria.

1. L'indice di utilizzazione fondiaria è dato dal rapporto tra la superficie utile lorda edificata e/o edificabile e la superficie fondiaria ($U_f = S_{ul}/S_f$): rappresenta il numero di metri quadrati di superficie utile lorda edificata e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria $[m^2]/[m^2]$.

Art. 25.

(Indice di utilizzazione territoriale U_t)

1. L'indice di utilizzazione territoriale è dato dal rapporto tra la superficie utile lorda edificata e/o edificabile e la superficie territoriale ($U_t = S_{ul}/S_t$): rappresenta il numero di metri quadrati di superficie utile lorda edificata e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale $[m^2]/[m^2]$.

Art. 26.

(Indice di densità edilizia fondiaria I_f)

1. L'indice di densità edilizia fondiaria è dato dal rapporto tra il volume edificato e/o edificabile e la superficie fondiaria ($I_f = V/S_f$): rappresenta il numero di metri cubi di volume edificato e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria $[m^3]/[m^2]$.

Art. 27.

(Indice di densità edilizia territoriale I_t)

1. L'indice di densità edilizia territoriale è dato dal rapporto tra il volume edificato e/o edificabile e la superficie territoriale ($I_t = V/S_t$): rappresenta il numero di metri cubi di volume edificato e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale $[m^3]/[m^2]$.

Art. 27bis.

(Disposizione transitoria)

1. Fino all'adeguamento previsto dall'art. 12, comma 5, della legge regionale 8 luglio 1999, n. 19, in luogo delle definizioni di cui ai precedenti articoli 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27, continuano ad essere vigenti le definizioni contenute nel Piano Regolatore Generale.

Titolo IV. Inserimento ambientale e requisiti delle costruzioni

Art. 28.

(Salubrità del terreno e della costruzione)

1. E' vietato realizzare nuove costruzioni su terreni che siano stati utilizzati come deposito di materiali insalubri (immondizie, letame, residui organici, ecc.) se non dopo aver risanato il sottosuolo corrispondente.
2. Il giudizio concernente l'opera di risanamento è dato dall'Organo competente in materia igienico-sanitaria, previa acquisizione della documentazione e dei pareri tecnici ritenuti necessari, i cui oneri sono a carico del richiedente.
3. Se il terreno da edificare è umido e/o soggetto alle infiltrazioni di acque sotterranee o superficiali, deve essere operato un sufficiente drenaggio e debbono essere adottati gli accorgimenti atti ad impedire che