

Comune di Tortona (Alessandria)

Modifica Titolo III e Titolo V del Regolamento Edilizio.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- l'articolo 2 della Legge Regionale 08/07/1999 N. 19 prevede che ogni Comune debba essere dotato di regolamento edilizio recante, tra l'altro, la definizione dei parametri e degli indici edilizi ed urbanistici, come definiti dalla Regione nel regolamento edilizio tipo;

- in ottemperanza a ciò il Comune di Tortona, con deliberazione del Consiglio Comunale N. 113 del 01/12/2003 ha provveduto ad approvare il regolamento edilizio redatto secondo lo schema-tipo predisposto dall'Amministrazione Regionale, pubblicato in data 26/02/2004 sul B.U.R. N. 8/2004; Dato atto che a livello nazionale e regionale sono stati emessi alcuni disposti normativi che comportano l'adeguamento del Regolamento Edilizio come di seguito precisato:

- l'articolo 17-quinquies, comma 1, della legge N. 134/2012 ha introdotto il comma 1-ter dell'articolo 4 del D.P.R. 380 del 06/06/2001 e s.m.i. ad oggetto "*Contenuto necessario dei regolamenti edilizi comunali*" che stabilisce che: "*ai fini del conseguimento del titolo abilitativo edilizio sia obbligatoriamente prevista, per gli edifici di nuova costruzione ad uso diverso da quello residenziale con superficie utile superiore a 500 metri quadrati e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia, l'installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto, siano essi pertinenziali o no, in conformità alle disposizioni edilizie di dettaglio fissate nel regolamento stesso*";

- la Regione Piemonte, considerate le difficoltà interpretative riscontrate in ordine alla definizione di alcuni parametri urbanistico - edilizi, con deliberazione del *Consiglio Regionale in data 28/07/2015 N. 79-27040 ad oggetto "Modifiche alla deliberazione del Consiglio Regionale N. 548-9691 del 29 luglio 1999 di approvazione del regolamento edilizio tipo"* ha deliberato di modificare gli articoli 13, 15, 18, 19, 20;

Ritenuto pertanto necessario, per le motivazioni suesposte, procedere alle modifiche degli articoli 13, 15, 18, 19, 20 del Titolo III ed introdurre l'articolo 49 bis del Titolo V del vigente Regolamento Edilizio Comunale, il cui testo definitivo è risultante dall'ALLEGATO 1;

(OMISSIS)
DELIBERA

1)di approvare, per le motivazioni espresse in premessa:

- le modifiche degli articoli 13, 15, 18, 19, 20 del Titolo III;
- l'introduzione dell'articolo 49 bis del Titolo V;

dando atto che gli stessi risultano come riportati nell'allegato alla presente deliberazione, che ne costituisce parte integrante e sostanziale;

2)di dare atto che le suddette modifiche del vigente Regolamento Edilizio Comunale sono conformi al Regolamento Tipo formato dalla Regione e sono pertanto soggette alle procedure approvative di cui ai commi 3 e 4 dell'art. 3 della legge regionale 08/07/1999, N. 19;

3)di dare atto che tali modifiche assumeranno efficacia dopo la pubblicazione della presente deliberazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte, come previsto dall'articolo 3 comma 9 della legge regionale 08/07/1999, N. 19;

(OMISSIS)

ALLEGATO 1

(OMISSIS)

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 [ml], 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 spiccato; parapetti chiusi o semiaperti, realizzati con qualsiasi tipo di materiale, non rientrano nel computo se di altezza inferiore o uguale a 1,10 ml.

3. L'ultimo solaio è quello che sovrasta l'ultimo spazio agibile - compresi i sottotetti computabili ai fini della determinazione della superficie lorda - con esclusione dei volumi tecnici.

4. Ai fini del precedente comma si considerano agibili i locali sottotetto che posseggano almeno uno dei seguenti requisiti:

- eccedenti la sagoma limite della pendenza di falda superiore al 40% misurata sulla muratura perimetrale, con esclusione di eventuali rientranze dal filo esterno, con possibilità di innalzare la stessa fino ad un massimo di cm. 50 misurati sul paramento interno della muratura;
- aventi superficie per aeroilluminazione, data da aperture realizzate in modo congruo alla tipologia edilizia del fabbricato, superiore ad 1/30 della superficie di calpestio verificata su tutto l'intero piano sottotetto.

5. 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.

6. 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.

7. 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 (come indicata all'articolo 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.

8. Quanto previsto ai precedenti commi si applica per i soli fabbricati ad uso esclusivamente o principalmente residenziale. Per tutti i fabbricati ad uso produttivo si assume come altezza la differenza tra la quota di spiccato, data dalla quota del terreno sistemato con un massimo di riporto di cm. 50 rispetto alla quota della pubblica viabilità, e quella dell'intradosso del trave di sostegno della copertura o dell'eventuale catena. Per i soli fabbricati ad uso agricolo, qualora non vi siano elementi costruttivi di riferimento quali l'intradosso della trave di sostegno della copertura o dell'eventuale catena, si assume come altezza la differenza tra la quota del terreno sistemato rilevata all'interno della sola proprietà oggetto di intervento, e la quota dell'intersezione fra la muratura perimetrale ed il piano inclinato del tetto. Per i soli fabbricati ad uso autorimessa viene presa come

riferimento la differenza fra la quota del terreno sistemato rilevata all'interno della sola proprietà oggetto di intervento e la quota di estradosso del solaio di copertura. Nel caso di copertura inclinata viene presa come riferimento la differenza fra la quota del terreno sistemato e la quota di estradosso del colmo di copertura, quota, che comunque non può superare i ml. 3,00.

9. 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, ciminiera, antenne, impianti per il riscaldamento e/o la refrigerazione, impianti per l'utilizzo di fonti energetiche alternative.

10. Le strutture di cui al precedente comma, che sono indicate solo a livello esemplificativo, non devono comunque avere carattere invasivo ed essere armoniosamente inserite nel contesto edilizio. L'inserimento delle stesse, a discrezione del responsabile del procedimento, è soggetto ad approvazione dal parte della Commissione Edilizia.

(OMISSIS)

Art.15 - Numero dei piani della costruzione (Np)

1. Il numero dei piani della costruzione è il numero dei piani agibili - compresi quelli formati da soffitte e da spazi sottotetto computabili ai fini della determinazione della superficie utile lorda - 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 ml. misurati dal più alto dei punti dell'intradosso del soffitto al più basso dei punti delle linee di spiccato perimetrali (come definite al precedente articolo 13 comma 6), nonché gli eventuali soppalchi.

2 bis. Dal computo del numero dei piani sono esclusi quelli delimitati a livello superiore dalle falde inclinate delle coperture.

(OMISSIS)

Art.18 - Superficie utile lorda della costruzione (Sul)

1. La superficie utile lorda, misurata in metri quadrati [mq], è la somma delle superfici utili lorde di tutti i piani - entro e fuori terra, sottotetto 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.

Sono escluse le superfici relative:

a) ai volumi tecnici come definiti al precedente articolo 13 comma 9;

b) ai porticati, ai "pilotis", alle logge, ai balconi, ai terrazzi;

c) ai vani destinati al ricovero degli impianti tecnologici previsti sui terrazzi, che abbiano superficie utile sino a mq. 1,00 senza limiti di volumetria;

d) ai vani scala ed ai vani ascensore calcolati al lordo della muratura perimetrale esterna ed al netto della muratura perimetrale interna per i fabbricati condominiali, ed al lordo della muratura perimetrale esterna ed al netto della muratura perimetrale interna limitatamente alla porzione inclinata della rampa e del pianerottolo intermedio per i fabbricati unifamiliari;

e) agli spazi compresi nel corpo principale o a quelli coperti ad esso esterni adibiti al ricovero ed alla manovra dei veicoli, legati da vincolo pertinenziale, nonché gli spazi ricavati nel sottosuolo anche non pertinentiali;

f) ai locali cantina e ai locali sottotetto per la porzione avente altezza pari o inferiore a metri 1,80, misurata all'intradosso del solaio di copertura;

g) ai cavedi;

h) le chiusure delle superfici esterne quali logge, balconi, ecc... facenti parte delle singole unità immobiliari, da realizzarsi su fabbricati residenziali esistenti, sino ad una superficie lorda di mq. 9,00, nel rispetto dei requisiti igienico-sanitari e di sicurezza, di quanto previsto dal presente regolamento e dalle norme di attuazione del piano regolatore generale comunale.

Art.19 - Superficie utile netta della costruzione (Sun)

1. La superficie utile netta, misurata in metri quadrati [mq], è la somma delle superfici utili nette di tutti i piani - entro e fuori terra, sottotetto agibile o computabile ai fini della determinazione della Sul compreso - ricavate deducendo da quelle utili lorde, così come definite all'articolo 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 [mc], 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 agibile o computabile ai fini della determinazione della Sul compreso, l'altezza di cui al comma 1 è quella tra il livello di calpestio e l'estradosso dell'ultimo solaio o in sua assenza l'intradosso 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 precedente articolo 13 comma 7.

4. Al fine di incentivare la realizzazione e l'utilizzo delle più recenti tecnologie in ambito di risparmio energetico e di protezione acustica, si assume convenzionalmente ai fini della verifica dei parametri urbanistico - edilizi lo spessore di cm. 30 per i solai di abitazione; analogamente si assume convenzionalmente lo spessore di cm. 35 per le murature perimetrali di abitazione.

5. La realizzazione di opere ai sensi del comma precedente è da considerarsi rientrante fra quelle previste dall'articolo 32 comma 2 del D.P.R. 06.06.2001 nr. 380, fatto comunque salvo il rispetto delle distanze dai confini e dai fabbricati, che non possono essere derogate.

(OMISSIS)

TITOLO V PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI

(OMISSIS)

Art. 49 bis - Infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli

1. Ai fini del conseguimento del titolo abilitativo edilizio, per gli edifici di nuova costruzione ad uso diverso da quello residenziale con superficie utile superiore a 500 metri quadrati e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia, e' fatto obbligo di installare infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto, siano essi pertinentziali o no, sulla base di specifico elaborato progettuale che ne definisca le modalita' costruttive e la sua collocazione.

(OMISSIS)