

Comune di Passerano Marmorito (Asti)

Deliberazione del Consiglio comunale n. 5 del 15/02/2016. Modifiche agli articoli 13, 15, 18, 19, 20 e 53 del regolamento edilizio comunale, approvato con deliberazione consiliare n. 17 del 22 dicembre 2003 e successivamente modificato con deliberazioni consiliari n. 12 del 29/09/2005, n. 18 del 26/09/2007, n. 8 del 19/01/2009, n. 3 del 26/06/2013 e n. 25 del 12/06/2014.

IL CONSIGLIO COMUNALE

(omissis)

Delibera

All'unanimità di approvare i testi, allegati alla presente proposta per formarne parte integrante e sostanziale sotto le lettere "A", B" e "C", delle modifiche al Regolamento edilizio a suo tempo approvato con deliberazione consiliare n. 17 del 22/12/2003 e successivamente modificato con deliberazioni consiliari n. 12 del 29/09/2005, n. 18 del 26/09/2007, n. 8 del 19/01/2009, n. 3 del 26/06/2013 e n. 25 del 12/06/2014.

Di dichiarare espressamente che il regolamento edilizio comunale così modificato è conforme al regolamento tipo formato dalla Regione Piemonte, per quanto sopra considerato.

Di trasmettere la presente deliberazione con i relativi allegati alla Giunta Regionale e di pubblicare per estratto la deliberazione medesima sul Bollettino Ufficiale della Regione, demandando per tali adempimenti al Responsabile del servizio edilizia pubblica e privata.

Di disporre che il Regolamento edilizio comunale, nel testo vigente a seguito delle modifiche così approvate, sia tenuto permanentemente a disposizione del pubblico nella Raccolta dei Regolamenti Comunali conservata presso gli Uffici e pubblicato in permanenza sul sito *web* istituzionale dell'Ente, nella sezione "Regolamenti" da istituire in *home page* e nella sottosezione "Atti generali" della sezione "Amministrazione trasparente" del medesimo sito *web*.

Allegati:

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 spiccato; 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 agibile - compresi i sottotetti computabili ai fini della determinazione della superficie utile lorda - con esclusione dei volumi tecnici.
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, ciminiera, antenne, impianti per il riscaldamento e/o la refrigerazione, impianti per l'utilizzo di fonti energetiche alternative. Per i volumi di natura tecnica l'altezza massima ammessa è di 3,00 metri dall'ultimo solaio, salvo diverse prescrizioni di Legge.

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 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.

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

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 compreso - delimitate dal perimetro esterno di ciascun piano.

2. Nel computo della superficie utile lorda dei piani sono comprese le superfici relative:

- ai "bow window" ed alle verande;

- ai piani di calpestio dei soppalchi;

sono escluse le superfici relative:

- ai volumi tecnici, anche se emergenti dalla copertura del fabbricato, quali torrini dei macchinari degli ascensori, torrini delle scale, impianti tecnologici, ai vani scala ed ai vani degli ascensori;

- ai porticati, ai "pilotis", alle logge, ai balconi, ai terrazzi;

- agli spazi compresi nel corpo principale o a quelli coperti ad esso esterni adibiti al ricovero ed alla manovra dei veicoli, per uso esclusivo dei residenti o comunque pertinenziali;

- 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;

- 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 agibile o computabile ai fini della determinazione della SUL 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 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 comma 6 dell'art. 13.

Art. 53 Serramenti

1. Le porte di accesso alle costruzioni dalle strade e dagli spazi pubblici o di uso pubblico devono essere dotate di serramenti che si aprono verso l'interno o a scorrimento, senza invadere gli spazi medesimi, fatta eccezione per i serramenti la cui apertura è prescritta verso l'esterno da norme di sicurezza, in tal caso saranno posti arretrati rispetto allo spazio pubblico ove possibile.

2. I serramenti delle finestre prospicienti spazi pubblici o di uso pubblico possono aprire verso l'esterno solo se siti ad un'altezza di 4,00 m dal piano del marciapiede o ad un'altezza di 4,50 m dal piano stradale, per le strade prive di marciapiedi; in nessun caso l'apertura delle ante deve invadere il sedime stradale impegnato dal transito dei veicoli.

3. In sede di rilascio degli atti di assenso edilizio, l'Autorità comunale, sentita la Commissione Edilizia, può imporre la realizzazione dei serramenti con specifici materiali e coloriture, vietando particolari materiali non consoni alle tipologie del luogo. Esclusivamente per gli immobili ricadenti al di fuori del centro storico e ove richiesto dall'istante, in sede di rilascio degli atti di assenso edilizio l'Autorità Comunale, sentita la Commissione Edilizia, può autorizzare la realizzazione dei serramenti in PVC, in alluminio o altro materiale. In questo caso, l'istante, dovrà produrre idonea documentazione (tipologia del materiale scelto, colorazione, abaco dei serramenti, ecc.) da sottoporre alla Commissione Edilizia comunale.

4. I serramenti esistenti che non rispondono ai requisiti di cui al comma 2 sono mantenuti nella situazione di fatto; nel caso di interventi di trasformazione dei fabbricati che implichino il rifacimento dei prospetti, è richiesto l'adeguamento alle norme regolamentari.

5. Nei casi di ristrutturazione e/o interventi sulle facciate, fatte salve le limitazioni presenti nel P.R.G.I. vigente, devono essere mantenute le dimensioni delle aperture esterne esistenti ad eccezione dell'ampliamento minimo necessario all'adeguamento igienico in base alle leggi vigenti. E' vietata la realizzazione di aperture quadrate se non già presenti in facciata o su facciate prive di aperture. Nelle zone CS e RR sono consentite unicamente aperture di forma rettangolare o quadrata poste a distanza minima di cm. 30 tra di esse. E' consentita la chiusura degli archi dei fienili a mezzo di un'unica vetrata a tutta ampiezza. In ogni caso, la tinteggiatura dei serramenti dovrà avvenire nel rispetto della gamma di colorazioni previste nel piano colore allegato al presente regolamento edilizio, di cui forma parte integrante e sostanziale. Si intendono escluse comunque ogni colorazione di tipo lucido.

6. Ove permessi, i serramenti in alluminio non potranno essere del tipo anodizzato di qualunque colore (es. oro ed argento), ma esclusivamente del tipo verniciato in colori bianco, verde, bordeaux o marrone di cui all'allegata cartella colori. Si intendono escluse comunque ogni colorazione di tipo lucido.