

REGIONE PIEMONTE

PROVINCIA DI TORINO



# COMUNE DI CONDOVE

Piazza Martiri della Libertà n. 7 – CONDOVE (TO)

Tel. 0119642265 - Fax 0119644197

e mail: [protocollo@comune.condove.to.it](mailto:protocollo@comune.condove.to.it)

## REGOLAMENTO EDILIZIO

## Sommario

SOMMARIO	2
TITOLO I	5
DISPOSIZIONI GENERALI	5
ART. 1 OGGETTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO (R.E.)	5
ART. 2 FORMAZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA	5
ART. 3 ATTRIBUZIONI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA	6
ART. 4 FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA	7
TITOLO II	9
ADEMPIMENTI AMMINISTRATIVI E TECNICI	9
ART. 5 CERTIFICATO URBANISTICO (C.U.)	9
ART. 6 CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (C.D.U.)	9
ART. 7 RICHIESTA DI PERMESSO DI COSTRUIRE E PROGETTO MUNICIPALE	10
ART. 8 RILASCIO DI PERMESSO DI COSTRUIRE	12
ART. 9 DINIEGO DI PERMESSO DI COSTRUIRE	13
ART.10 COMUNICAZIONE DELL'INIZIO DEI LAVORI	13
ART.11 VOLTURA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE	14
ART.12 COMUNICAZIONE DI ULTIMAZIONE DEI LAVORI E RICHIESTA DEL CERTIFICATO DI ABITABILITA'	14
TITOLO III	15
PARAMETRI ED INDICI EDILIZI ED URBANISTICI	15
ART. 13 ALTEZZA DEI FRONTI DELLA COSTRUZIONE (HF)	15
ART. 14 ALTEZZA DELLA COSTRUZIONE (H)	15
ART. 15 NUMERO DEI PIANI DELLA COSTRUZIONE (NP)	16
ART. 16 DISTANZA TRA LE COSTRUZIONI (D), DELLA COSTRUZIONE DAL CONFINE (DC), DELLA COSTRUZIONE DAL CIGLIO O CONFINE STRADALE (DS)	16
ART. 17 SUPERFICIE COPERTA DELLA COSTRUZIONE (SC)	16
ART. 18 SUPERFICIE UTILE LORDA DELLA COSTRUZIONE (SUL)	17
ART. 19 SUPERFICIE UTILE NETTA DELLA COSTRUZIONE (SUN)	17
ART. 20 VOLUME DELLA COSTRUZIONE (V)	18
ART. 21 SUPERFICIE FONDIARIA (SF)	18
ART. 22 SUPERFICIE TERRITORIALE (ST)	18
ART. 23 RAPPORTO DI COPERTURA (RC)	18

ART. 24 INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA (UF)	19
ART. 25 INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE (UT)	19
ART. 26 INDICE DI DENSITÀ EDILIZIA FONDIARIA (IF)	19
ART. 27 INDICE DI DENSITÀ EDILIZIA TERRITORIALE (IT)	19
ART. 27 BIS DISPOSIZIONE TRANSITORIA	19
TITOLO IV	20
INSERIMENTO AMBIENTALE E REQUISITI DELLE COSTRUZIONI	20
ART. 28 SALUBRITÀ DEL TERRENO E DELLA COSTRUZIONE	20
ART. 29 ALLINEAMENTI	20
ART. 30 SALVAGUARDIA E FORMAZIONE DEL VERDE	21
ART. 31 REQUISITI DELLE COSTRUZIONI	21
ART. 32 INSERIMENTO AMBIENTALE DELLE COSTRUZIONI	22
ART. 33 DECORO E MANUTENZIONE DELLE COSTRUZIONI E DELLE AREE PRIVATE	22
ART.34 INTERVENTI URGENTI	23
ART. 35DECORO DEGLI SPAZI PUBBLICI E DI USO PUBBLICO E LORO OCCUPAZIONE	23
TITOLO V	25
PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI	25
ART. 36 AMBITO DI APPLICAZIONE	25
ART.36 BIS - ALTEZZA INTERNA DEI LOCALI ABITATIVI	25
ART.37 ANTENNE	26
AR.T38 CHIOSCHI E MEZZI PUBBLICITARI	26
ART.39 COPERTURE, CANALI DI GRONDA E PLUVIALI	27
ART.40 CORTILI E CAVEDI	28
ART.41 INTERCAPEDINI E GRIGLIE DI AERAZIONE	28
ART.42 MISURE CONTRO LA PENETRAZIONE DI ANIMALI NELLE COSTRUZIONI	29
ART.43 MURI DI SOSTEGNO	29
ART.44 NUMERI CIVICI	30
ART.45 PARAPETTI E RINGHIERE	30
ART.46 PASSAGGI PEDONALI E MARCIAPIEDI	31
ART.47 PASSI CARRABILI	31
ART 48 PISTE CICLABILI	32
ART.49 PORTICI E "PILOTIS"	32

ART.50 PREFABBRICATI	33
ART.51 RAMPE	33
ART.52 RECINZIONI E CANCELLI	34
ART.53 SERRAMENTI	35
ART.54 SERVITÙ PUBBLICHE	35
ART.55 SOPPALCHI	36
ART.56 SPORGENZE FISSE E MOBILI – FRONTI IN ZONA MONTANA	36
ART.57 STRADE PRIVATE	37
ART.58 TERRAZZI	38
ART.58 BIS IMPIANTI FOTOVOLTAICI E SOLARE TERMICOI	38
TITOLO VI	39
ESECUZIONE DELLE OPERE	39
ART.59 PRESCRIZIONI GENERALI	39
ART.60 RICHIESTA E CONSEGNA DI PUNTI FISSI	39
ART.61 DISCIPLINA DEL CANTIERE	39
ART.62 OCCUPAZIONE DEL SUOLO PUBBLICO E RECINZIONI PROVVISORIE	40
ART.63 SICUREZZA DEL CANTIERE E REQUISITI DELLE STRUTTURE PROVVISORIALI	41
ART.64 SCAVI E DEMOLIZIONI	42
ART.65 RINVENIMENTI	42
ART.66 RIPRISTINO DEL SUOLO E DEGLI IMPIANTI PUBBLICI	43
TITOLO VII	44
VIGILANZA E SANZIONI	44
ART.67 VIGILANZA E COERCIZIONE	44
ART.68 VIOLAZIONE DEL REGOLAMENTO E SANZIONI	44
TITOLO VIII	45
DISPOSIZIONI FINALI	45
ART.69 RICOSTRUZIONE DI EDIFICI CROLLATI IN TUTTO O IN PARTE IN SEGUITO AD EVENTI ACCIDENTALI	45
ART.70 DEROGHE	45
TITOLO IX	46
BORGATE MONTANE	46

ART. 71 AMBITO DI APPLICAZIONE	46
ART. 72 NORME SPECIFICHE	46
TITOLO X	48
INTERVENTI ISOLATI	48
ART. 73 AMBITO DI APPLICAZIONE E INTER PROCEDURALE	48
ART. 74 NORME SPECIFICHE	48
ALLEGATI	52
MODELLO 1 - CERTIFICATO URBANISTICO (C.U.)	52
MODELLO 2 - CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (C.D.U.)	54
MODELLO 3 - RELAZIONE ILLUSTRATIVA DEL PROGETTO MUNICIPALE	56
MODELLO 4 – PERMESSO DI COSTRUIRE	58
MODELLO 5 - COMUNICAZIONE DI INIZIO DEI LAVORI	63
MODELLO 6 - COMUNICAZIONE DI ULTIMAZIONE DEI LAVORI	64
MODELLO 7 - RICHIESTA DELLA VERIFICA FINALE E DEL CERTIFICATO DI ABITABILITA'	65
MODELLO 8 - ATTO D'IMPEGNO PER INTERVENTI EDIFICATORI NELLE ZONE AGRICOLE	66
MODELLO 9 - CERTIFICATO DI AGIBILITA'	68
APPENDICE ALL'ART. 31	
1. SPECIFICAZIONI DELLE ESIGENZE INDICATE ALL'ART. 31	70
a) RESISTENZA MECCANICA E STABILITA'	70
b) SICUREZZA IN CASO DI INCENDIO	70
c) TUTELA DELL'IGIENE, DELLA SALUTE E DELL'AMBIENTE	70
d) SICUREZZA NELL'IMPIEGO	70
e) PROTEZIONE DAL RUMORE	70
f) RISPARMIO ENERGETICO E RITENZIONE DEL CALORE	70
g) FACILITA' DI ACCESSO, FRUIBILITA' E DISPONIBILITA' DI SPAZI ED ATTREZZATURE	70
2. ELENCO DELLE PRINCIPALI DISPOSIZIONI RIFERIBILI ALLE ESIGENZE INDICATE ALL'ART. 31	71
a) RESISTENZA MECCANICA E STABILITA'	71
b) SICUREZZA IN CASO DI INCENDIO	71
c) TUTELA DELL'IGIENE, DELLA SALUTE E DELL'AMBIENTE	72
d) SICUREZZA NELL'IMPIEGO	72
e) PROTEZIONE DAL RUMORE	73
f) RISPARMIO ENERGETICO E RITENZIONE DEL CALORE	73

g) FACILITA' DI ACCESSO, FRUIBILITA' E DISPONIBILITA' DI SPAZI ED ATTREZZATURE	73
3. ADEMPIMENTI IN OTTEMPERANZA ALLE NORMATIVE DI SICUREZZA, DI CONTENIMENTO DEI CONSUMI ENERGETICI, DI PREVENZIONE DEGLI INCENDI	75
ESTREMI DI APPROVAZIONE DEL REGOLAMENTO	77

TITOLO I  
DISPOSIZIONI GENERALI

Omissis in quanto abrogato

TITOLO II  
ADEMPIMENTI AMMINISTRATIVI E TECNICI

Omissis in quanto abrogato

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 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 abitabile o agibile - ivi compresi i sottotetti che posseggano i requisiti tecnico-funzionali per essere considerati agibili - con esclusione dei volumi tecnici.

Sono considerati sottotetti agibili gli spazi rispondenti ad uno o più dei seguenti requisiti:

a) sottostanti a falde con inclinazione superiore a 28 gradi;

b) muri perimetrali emergenti, per oltre 1/3 del perimetro dell'edificio, dall'estradosso dell'ultimo solaio oltre 0,40 m misurato sul filo esterno della muratura riferita al piano d'imposta del tetto;

c) altezza media interna superiore a 2,40 m.

d) rapporto di areoilluminazione maggiore ad 1/10

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 spiccatto 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.

#### 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 (Np)

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 spiccatto perimetrali (definite ex art. 13, comma 5), nonché gli eventuali soppalchi.

#### Art. 16 Distanza tra le costruzioni (D), della costruzione dal confine (Dc), della costruzione dal ciglio o confine stradale (Ds)

1. Le distanze di cui al titolo del presente articolo sono misurate in metri [m] e riferite al filo di fabbricazione della costruzione.

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 se a sbalzo, aggettanti per non più di 1,50 m rispetto ad ogni fronte del fabbricato; 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. Tra diverse proprietà o tra fabbricati di stessa proprietà aventi destinazione residenziale/produttiva/artigianale, 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.

4. All'interno della stessa proprietà, tra fabbricato principale e costruzioni accessorie (ex: box auto, tettoie, ecc...), la distanza tra il filo di fabbricazione di una costruzione e il filo di fabbricazione di un'altra costruzione fronti stante (D), può essere rappresentato dalla lunghezza del segmento minimo ortogonale congiungente i due fili di fabbricazione;

Art. 17 Superficie coperta della costruzione (Sc)

1. La superficie coperta è l'area, misurata in metri quadrati [m<sup>2</sup>], 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. Sono altresì compresi nella superficie coperta gli impianti fotovoltaici "posizionati a terra" la cui altezza media supera i 1,20 m.
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 di ogni fronte del fabbricato.

Art. 18 Superficie utile lorda della costruzione (Sul)

1. La superficie utile lorda, misurata in metri quadrati [m<sup>2</sup>], 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;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, ed ai vani degli ascensori;
  - d) ai vani scala debitamente limitati:
    - per i nuovi edifici: l'intera superficie dello stesso vano scala;
    - per gli interventi su edifici esistenti: nel limite di 5 mq;
  - e) ai porticati, ai "pilotis", alle logge, ai balconi, ai terrazzi tutti secondo i limiti delle N.T.A. del P.R.G.C.;
  - f) 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 secondo i limiti di legge (1 mq./10mc. di volume residenziale);
  - g) ai locali cantina, alle soffitte ed ai locali sottotetto non agibili;
  - h) ai cavedi.
3. Con riferimento al punto g) del comma 2, si possono definire cantine, agli effetti del presente regolamento, i locali pertinenziali alle residenze, in tutto o in parte interrati, che non emergano dal suolo per più di m. 1.20, misurati dal più alto dei punti dell'intradosso del soffitto al più basso dei punti delle linee di spiccato perimetrali, o che emergano per più di m. 1,20 e che abbiano una superficie utile netta inferiore a mq 5.

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

1. La superficie utile netta, misurata in metri quadrati [m<sup>2</sup>], 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 [m<sup>3</sup>], 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.
4. Per quanto attiene agli interventi di ristrutturazione e di restauro – risanamento conservativo degli edifici esistenti, è consentito il mantenimento delle quote di intradosso delle coperture (con riferimento alla superficie di tavolato sopra puntone), non rientrando, conseguentemente, nel calcolo dei volumi i maggiori spessori delle coperture in progetto necessari a fini statico-prestazionali. Le quote di riferimento di cui al presente comma possono essere riportate alle quote di appoggio dell'orditura principale originaria, aggiungendo ulteriori 25 cm max per eventuali strutture antisismiche, qualora per esigenze statiche e strutturali non sia tecnicamente possibile, con riferimento alla tipologia dell'intervento, procedere con un abbassamento dei punti di appoggio medesimi: è richiesta, in tal caso, perizia strutturale asseverata a firma di tecnico abilitato.
5. Sono fatte salve le detrazioni dal calcolo dei volumi previste dalle vigenti disposizioni legislative e regolamentari, con particolare riferimento alle opere finalizzate al miglioramento delle prestazioni energetiche negli edifici.

#### 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 [m<sup>2</sup>], al netto delle superfici destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte esistenti e/o previste.

#### Art. 22 Superficie territoriale (St)

1. E' l'area complessiva di una porzione di territorio, misurata in metri quadrati [m<sup>2</sup>], comprendente le superfici fondiariae (Sf) e quelle destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte esistenti e/o previste.

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.

Art. 24 Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)

1. L'indice di utilizzazione fondiaria è dato dal rapporto tra la superficie utile lorda edificata e/o edificabile e la superficie fondiaria ( $Uf = Sul/Sf$ ): 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 (Ut)

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

Art. 26 Indice di densità edilizia fondiaria (If)

1. L'indice di densità edilizia fondiaria è dato dal rapporto tra il volume edificato e/o edificabile e la superficie fondiaria ( $If = V/Sf$ ): 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 (It)

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

Art. 27 bis Disposizione transitoria

Abrogato

TITOLO IV

INSERIMENTO AMBIENTALE E REQUISITI DELLE COSTRUZIONI

Omissis in quanto abrogato

TITOLO V

PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI

Omissis in quanto abrogato

TITOLO VI  
ESECUZIONE DELLE OPERE

Omissis in quanto abrogato

TITOLO VII  
VIGILANZA E SANZIONI

Omissis in quanto abrogato

TITOLO VIII  
DISPOSIZIONI FINALI

Omissis in quanto abrogato

TITOLO IX  
BORGATE MONTANE

Omissis in quanto abrogato

TITOLO X  
INTERVENTI ISOLATI

Omissis in quanto abrogato