



**COMUNE DI
OSASCO**

CITTA' METROPOLITANA DI TORINO

REGOLAMENTO EDILIZIO

Versione precedente a quella approvata ai sensi della D.C.R. 247/45856 del 28/11/2017 a mezzo della D.C.C. n. 16 del 02/07/2018.

NB IL PRESENTE TESTO RIPORTA ESCLUSIVAMENTE GLI ARTICOLI INERENTI I PARAMETRI EDIFICATORI COERENTI CON IL PRG NEL PERIODO TRANSITORIO PREVISTO DALL'ARTICOLO 137 DEL NUOVO REC.

- I N D I C E

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

- ~~Art. 1~~ — Oggetto del Regolamento Edilizio (R.E.)
- ~~Art. 2~~ — Formazione della Commissione Edilizia
- ~~Art. 3~~ — Attribuzioni della Commissione Edilizia
- ~~Art. 4~~ — Funzionamento della Commissione Edilizia

TITOLO II - ADEMPIMENTI AMMINISTRATIVI E TECNICI

- ~~Art. 5~~ — Certificato urbanistico (C.U.)
- ~~Art. 6~~ — Certificato di destinazione urbanistica (C.D.U.)
- ~~Art. 7~~ — Domanda di concessione edilizia e di autorizzazione edilizia e progetto municipale
- ~~Art. 8~~ — Rilascio di concessione edilizia e di autorizzazione edilizia
- ~~Art. 9~~ — Diniego di concessione edilizia e di autorizzazione edilizia
- ~~Art. 10~~ — Comunicazione dell'inizio dei lavori
- ~~Art. 11~~ — Voltura di concessione edilizia e di autorizzazione edilizia
- ~~Art. 12~~ — Comunicazione di ultimazione dei lavori e richiesta del certificato di abitabilità

TITOLO III - PARAMETRI ED INDICI EDILIZI ED URBANISTICI

- ~~Art. 13~~ — Altezza dei fronti della costruzione (Hf)
- ~~Art. 14~~ — Altezza della costruzione (H)
- ~~Art. 15~~ — Numero dei piani della costruzione (Np)
- ~~Art. 16~~ — Distanza tra le costruzioni (D), della costruzione dal confine (Dc), della costruzione dal ciglio stradale (Ds)
- ~~Art. 17~~ — Superficie coperta della costruzione (Sc)

- Art. 18** Superficie utile lorda della costruzione (Sul)
Art. 19 Superficie utile netta della costruzione (Sun)
Art. 20 Volume della costruzione (V)
Art. 21 Superficie fondiaria (Sf)
Art. 22 Superficie territoriale (St)
Art. 23 Rapporto di copertura (Rc)
Art. 24 Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)
Art. 25 Indice di utilizzazione territoriale (Ut)
Art. 26 Indice di densità edilizia fondiaria (If)
Art. 27 Indice di densità edilizia territoriale (It)
~~**Art. 27 bis** Disposizione transitoria (articolo abrogato)~~

~~TITOLO IV - INSERIMENTO AMBIENTALE E REQUISITI DELLE COSTRUZIONI~~

- ~~**Art. 28** Salubrità del terreno e della costruzione
Art. 29 Allineamenti
Art. 30 Salvaguardia e formazione del verde
Art. 31 Requisiti delle costruzioni
Art. 32 Inserimento ambientale delle costruzioni
Art. 33 Decoro e manutenzione delle costruzioni e delle aree private
Art. 34 Interventi urgenti
Art. 35 Decoro degli spazi pubblici e di uso pubblico e loro occupazione~~

~~TITOLO V - PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI~~

- ~~**Art. 36** Altezza interna dei locali abitativi
Art. 37 Antenne
Art. 38 Chioschi e mezzi pubblicitari
Art. 39 Coperture, canali di gronda e pluviali
Art. 40 Cortili e cavedi~~

- Art. 41** — Intercapedini e griglie di aerazione
- Art. 42** — Misure contro la penetrazione di animali nelle costruzioni
- Art. 43** — Muri di sostegno
- Art. 44** — Numeri civici
- Art. 45** — Parapetti e ringhiere
- Art. 46** — Passaggi pedonali e marciapiedi
- Art. 47** — Passi carrabili
- Art. 48** — Piste ciclabili
- Art. 49** — Portici e "pilotis"
- Art. 50** — Prefabbricati
- Art. 51** — Rampe
- Art. 52** — Recinzioni e cancelli
- Art. 53** — Serramenti
- Art. 54** — Servitù pubbliche
- Art. 55** — Soppalchi
- Art. 56** — Sporgenze fisse e mobili
- Art. 57** — Strade private
- Art. 58** — Terrazzi

TITOLO VI - ESECUZIONE DELLE OPERE

- Art. 59** — Prescrizioni generali
- Art. 60** — Richiesta e consegna di punti fissi
- Art. 61** — Disciplina del cantiere
- Art. 62** — Occupazione del suolo pubblico e recinzioni provvisorie
- Art. 63** — Sicurezza del cantiere e requisiti delle strutture provvisionali
- Art. 64** — Scavi e demolizioni
- Art. 65** — Rinvenimenti

~~Art. 66~~ — Ripristino del suolo e degli impianti pubblici

TITOLO VII - VIGILANZA E SANZIONI

~~Art. 67~~ — Vigilanza e coercizione

~~Art. 68~~ — Violazione del regolamento e sanzioni

TITOLO VIII - DISPOSIZIONI FINALI

~~Art. 69~~ — Ricostruzione di edifici crollati in tutto o in parte in seguito ad eventi
accidentali

~~Art. 70~~ — Deroghe

ALLEGATI

~~Modello 1~~ — Certificato Urbanistico (C.U.)

~~Modello 2~~ — Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.)

~~Modello 3~~ — Relazione Illustrativa del Progetto Municipale

~~Modello 4~~ — Concessione Edilizia

~~Modello 5~~ — Autorizzazione Edilizia

~~Modello 6~~ — Comunicazione di Inizio dei Lavori

~~Modello 7~~ — Comunicazione di Ultimazione dei Lavori

~~Modello 8~~ — Richiesta della verifica finale e del certificato di abitabilità

~~Modello 9~~ — Atto di Impegno per Interventi Edificatori nelle Zone Agricole

~~Modello 10~~ — Certificato di abitabilità

APPENDICE ALL'ART. 31

~~1.~~ — Specificazioni delle esigenze indicate all'art. 31.

~~2.~~ — Elenco delle principali disposizioni concernenti le esigenze indicate all'art. 31.

~~3.~~ — Adempimenti in ottemperanza alle normative di sicurezza, di contenimento dei consumi energetici, di prevenzione degli incendi.

ESTREMI DI APPROVAZIONE DEL 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 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 - 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, ciminiere, antenne, impianti per il riscaldamento e/o la refrigerazione, impianti per l'utilizzo di fonti energetiche alternative.

NOTE

- Comma 3: 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.

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.
2. L'altezza di particolari tipi di costruzioni quali serbatoi d'acqua, silos, antenne, tralicci, altane, ecc., è misurata in metri (m) a partire dalla base del manufatto fino al punto più alto dello stesso.

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. 16 Distanza tra le costruzioni (D), della costruzione dal confine (Dc), della costruzione dal ciglio o confine stradale (Ds) e delle costruzioni interrate dal confine (Di).

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, 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 il filo di fabbricazione di un'altra costruzione frontistante (D), è rappresentata dalla lunghezza del segmento minimo ortogonale congiungente i due fili di fabbricazione;
 - b) filo di fabbricazione di una costruzione e il confine della proprietà (Dc), è rappresentata dalla lunghezza del segmento minimo congiungente il filo di fabbricazione della costruzione e il confine di proprietà antistante;
 - c) filo di fabbricazione di una costruzione e una strada (Ds) è rappresentata dalla lunghezza del segmento minimo congiungente il filo di fabbricazione della costruzione e il confine di una strada o, in assenza di questo il ciglio di una strada;
 - d) linea di confine della proprietà e filo di fabbricazione delle costruzioni interrate (cioè costruzioni con livello di calpestio interamente interrato e non emergenti 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 spiccatto perimetrali, definite ex art. 13 comma 5) (Di) è rappresentata dal raggio della minima circonferenza avente centro in uno dei due elementi e tangente all'altro

NOTA

- Comma 3: 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 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, ai vani scala ed ai vani degli ascensori;
 - d) ai porticati, ai "pilotis", alle logge, ai balconi, ai terrazzi;
 - e) 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;
 - f) ai locali cantina, alle soffitte ed 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.

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. 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.

NOTA

- 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.

NOTA

- 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.

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

- ~~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 13, 16, 17, 18, 20 continuano ad essere vigenti le definizioni contenute nel Piano Regolatore Generale.~~

Abrogato con deliberazione del Consiglio comunale n. 32 del 24/07/2000.

NOTA

- Conclusa la fase transitoria il Comune provvede all'abrogazione del presente articolo.