



COMUNE DI OULX

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

Adeguito al Regolamento Edilizio Tipo regionale approvato con
D.C.R. n.347-45856 del 28/11/2017

ALLEGATO 1

**Articoli sostitutivi della Parte prima del presente Regolamento edilizio,
in vigore fino ad approvazione di nuovo P.R.G.C. o sua variante
generale.**

Il presente Allegato riporta gli articoli del Regolamento Edilizio approvato con D.C.C. nel 2009 che, anche a seguito dell'adeguamento al Modello regionale approvato con D.C.R. n.347-45856 del 28/11/2017 rimarranno in vigore fino ad approvazione di un nuovo Piano Regolatore e della Variante Generale al Piano evidente.

Ai sensi dell'art. 137 (Disposizioni transitorie), infatti, fino all'adeguamento previsto dall'articolo 12, comma 5, della Lr. 19/1999, in luogo delle definizioni di cui alla Parte prima, Capo I (Le definizioni uniformi dei parametri urbanistici ed edilizi), continuano ad essere vigenti le definizioni contenute nei regolamenti edilizi o nei piani regolatori vigenti alla data di approvazione del presente Regolamento.

PARAMETRI E INDICI URBANISTICI E EDILIZI
(Ex Artt. 13-27 del Regolamento Comunale approvato con D.C.C. 9
del 30/04/2012)

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 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, scale condominiali collegate a più unità immobiliari.
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, ai garages.
Si definiscono differenti modalità per la determinazione della linea di spiccato nelle seguenti condizioni particolari:
 - a) all'interno del perimetro della "area urbana", dove precedenti trasformazioni urbane hanno eliminato i riferimenti con l'originario piano di campagna, o la realizzazione di sedi viarie pubbliche o di uso pubblico ha predefinito la quota di accesso al lotto edificabile, la linea di spiccato è considerata coincidente con quella del piano del marciapiede o spazio pubblico esistente al confine dell'area di intervento o in corrispondenza degli edifici adiacenti;
 - b) qualora ricorrendo le condizioni di cui al precedente punto 1), gli accessi da spazi pubblici o di uso pubblico esistenti (viabilità o aree) siano più di uno, la linea di spiccato è misurata dallo spazio pubblico posto più a valle (a quota più bassa), utilizzando i medesimi serramenti già descritti al p.to 1;
 - c) qualora ricadendo le condizioni di cui ai precedenti punto 1) e 2), il dislivello di quota tra gli accessi del lotto superi i 3 m., e questo risulti imputabile alla particolare

morfologia del terreno, orli di terrazzo, ripe, ecc., la linea di spiccatto è misurata dallo spazio pubblico più a valle eventualmente elevata fino al valore medio del dislivello esistente tra la quota dell'accesso più alto e quello posto alla quota più bassa.

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 torrioni dei macchinari degli ascensori, torrioni delle scale, camini, torri di esalazione, ciminiera, antenne, impianti per il riscaldamento e/o la refrigerazione, impianti per l'utilizzo di fonti energetiche alternative. 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.
8. In caso di tetti inclinati, l'intradosso del colmo non potrà superare di 3 mt. l'altezza del filo di gronda previsto quale altezza massima dalle schede d'area del P.R.G.C.*
9. Quando, per la situazione idrogeologica dell'area interessata, sia documentata, con apposita relazione firmata da tecnico abilitato, l'impossibilità di realizzare parcheggi totalmente interrati, questi potranno essere realizzati, in deroga al limite massimo di altezza, all'interno della superficie coperta dell'edificio in progetto ed emergere dal piano di campagna per un'altezza massima, misurata all'intradosso del solaio di copertura del piano, non superiore a mt. 1,50. Quanto sopra comporterà la presentazione di un atto notarile di impegno, valido per tutti gli aventi causa, a non mutarne la destinazione d'uso.*

**comma introdotto dalle modifiche approvate con deliberazione C.C. n. 33 del 28.07.2015.*

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. Particolari tipi di costruzioni, quali serbatoi d'acqua, silos, antenne, tralicci, etc., la cui realizzazione è vietata nelle zone Ra e la, non possono superare i 25 m di altezza.

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 spicco 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. Sono esclusi dal perimetro le opere interrate e seminterrate aventi una altezza fuori terra inferiore a metri (m) 1,20 (tale condizione è da verificare lungo tutto il perimetro della costruzione ed è riferita al piano di campagna, senza eventuali riporti di terra).
3. La distanza tra:
 - a) filo di fabbricazione di una costruzione e filo di fabbricazione di un'altra costruzione frontistante (D), non devono essere inferiori ai seguenti minimi:
 - nelle zone centri storici Ra le distanze minime tra fabbricati non possono essere inferiori a quelle intercorrenti fra i volumi preesistenti;
 - nelle aree R, P, E, T, la distanza minima è di mt 10, per le sopraelevazioni di edifici esistenti dovranno essere rispettate le distanze minime previste dal Codice Civile;
 - si richiama in ogni caso quanto fissato dall'art.9 del D.M.1444/1968.

- b) filo di fabbricazione di una costruzione e linea di confine della proprietà (Dc) non devono essere inferiori ai seguenti minimi:
- - nelle aree centri storici Ra il limite minimo non può essere inferiore alla distanza intercorrente tra il confine ed il volume edificato preesistente;
 - nelle aree RS, il limite minimo è di metri (m) 3,00, previo accordo sottoscritto fra i proprietari confinanti e fatta salva la distanza minima di metri (m) 10,00 tra pareti finestrate di edifici in lotti diversi (art. 9 D.M. 1444/1968);
 - nelle altre aree R e nelle aree P ,E , T ,e il limite è metri (m) 5,00.

È ammessa la costruzione in aderenza ai confini di proprietà quando non esistano e non sono previste pareti finestrate (art. 873, 874, 875, 876, 877, 878 del Codice Civile);

- c) filo di fabbricazione di una costruzione e confine di una strada o, in assenza di questo, ciglio di una strada (Ds) (vedere rispettivamente quanto dettato dall'art. 2 del D.M. 1° aprile 1968 n.1404 e dal Nuovo Codice della Strada).

Conformemente a quanto stabilito all'art. 9 del D.M. 2/4/1968 n°1444, le distanze minime dei fabbricati tra i quali siano interposte strade deve essere uguale alla larghezza della sede stradale prevista dal P.R.G.C., maggiorata di.

- metri (m) 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a metri (m) 7,00;
- metri (m) 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra metri (m) 7,50 e 15,00;
- metri (m) 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a metri (m) 15,00.

Fuori dai centri abitati e fuori dai centri abitati ma all'interno delle zone edificabili trovano applicazione l'art.2 del Nuovo Codice della Strada e artt. 26, 27, 28 del Regolamento di Esecuzione del Nuovo Codice della Strada.

4. I locali interrati che eccedono dai fili di fabbricazione non vengono computati dai fili delle distanze solo se l'estradosso del solaio di copertura non emerge oltre 1,20 m dal piano di campagna naturale o del terreno sistemato, se a quota inferiore.

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 windows" ed alle verande;
 - b) ai piani di calpestio dei soppalchi in possesso dei requisiti minimi per ottenere l'agibilità;
 - c) alle logge, ai balconi, alle terrazze, alle tettoie, ai fienili 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 Sul 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 e s.m.i.;
 - 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 P.R.G.C.;

Sono escluse le superfici relative:

- ai volumi tecnici, anche se emergenti dalla copertura del fabbricato, quali torrioni dei macchinari degli ascensori, torrioni delle scale, impianti tecnologici, ai vani scala di uso comune ed ai vani degli ascensori quando essi siano al servizio di più unità immobiliari;*
- ai porticati, ai "pilotis", alle logge, ai balconi, ai terrazzi, alle tettoie, ai fienili con murature perimetrali estese a non più di 2/3 del loro perimetro;
- 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 pertinenti, nella misura indicata dalla l. 122/1989 e qualora rispettino le caratteristiche fissate dalle norme tecniche di attuazione;
- alle superfici adibite a parcheggi e relativi spazi di manovra, sia in sottosuolo che in soprasuolo, ai locali destinati alla installazione di impianti tecnologici (di riscaldamento e condizionamento, cabine elettriche, locali macchine, ascensori, ecc.);
- ai cavedi;
- ai maggiori spessori dei muri di ambito degli edifici ai sensi dell'art.8 della Legge Regionale n. 13 del 28 maggio 2007;
- nei casi di cui all'art.13 comma 9. *

**modifiche approvate con deliberazione C.C. n. 33 del 28.07.2015.*

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.
4. Dal volume calcolato come sopra indicato sono da scomputare gli spessori dei muri perimetrali e delle falde del tetto (sottotavolato).*

**comma introdotto dalle modifiche approvate con deliberazione C.C. n. 33 del 28.07.2015*

Art. 21.

(Superficie fondiaria Sf)

1. È 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.
2. 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. È 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.

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 [m²]/[m²].

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 utile lorda edificata e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale [m²]/[m²].

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 [m³]/[m²].

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 ($I_t = V/St$): rappresenta il numero di metri cubi di volume edificato e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale $[m^3]/[m^2]$.