



**REGIONE PIEMONTE**  
**Provincia di TORINO**

# **COMUNE DI LA LOGGIA**

---

## **REGOLAMENTO EDILIZIO** **2011**

---

**DATA: agosto 2011**

---

REDATTO dal SERVIZIO PIANIFICAZIONE e GESTIONE del TERRITORIO  
In CONFORMITÀ al TESTO TIPO FORMATO dalla REGIONE PIEMONTE

Progettista: arch. Gianluca GIACHETTI  
Collaboratori: geom. Anna Rita GARONE  
sig.ra Rosa AZZARO

## **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 permesso di costruire e progetto municipale
- Art. 8** Rilascio di permesso di costruire
- Art. 9** Diniego del permesso di costruire
- Art. 10** Comunicazione dell'inizio dei lavori
- Art. 11** Voltura del permesso di costruire
- Art. 12** Comunicazione di ultimazione dei lavori e richiesta del certificato di agibilità

### **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)

#### **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** Inserimento ambientale delle costruzioni
- Art. 32** Decoro e manutenzione delle costruzioni e delle aree private
- Art. 33** Interventi urgenti

#### **TITOLO V - PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI**

- Art. 34** Altezza interna dei locali abitativi
- Art. 35** Antenne
- Art. 36** Chioschi e analoghe strutture
- Art. 37** Insegne ed impianti pubblicitari
- Art. 38** Coperture, canali di gronda e pluviali
- Art. 39** Cortili e cavedi
- Art. 40** Elementi di arredo
- Art. 41** Intercapedini e griglie di aerazione
- Art. 42** Misure contro la penetrazione di animali nelle costruzioni
- Art. 43** Muri di sostegno
- Art. 44** Parapetti e ringhiere
- Art. 45** Passaggi pedonali e marciapiedi
- Art. 46** Passi carrabili
- Art. 47** Portici e "pilotis"

**Art. 48** Prefabbricati

**Art. 49** Rampe

**Art. 50** Recinzioni e cancelli

**Art. 51** Serramenti

**Art. 52** Servitù pubbliche

**Art. 53** Soppalchi

**Art. 54** Sporgenze fisse e mobili su spazi pubblici

**Art. 55** Strade private

## **TITOLO VI - ESECUZIONE DELLE OPERE**

**Art. 56** Prescrizioni generali

**Art. 57** Disciplina del cantiere

**Art. 58** Occupazione del suolo pubblico e recinzioni provvisorie

**Art. 59** Sicurezza del cantiere e requisiti delle strutture provvisionali

**Art. 60** Scavi e demolizioni

**Art. 61** Rinvenimenti

**Art. 62** Ripristino del suolo e degli impianti pubblici

## **TITOLO VII – VIGILANZA E SANZIONI**

**Art. 63** Vigilanza e coercizione

**Art. 64** Violazione del regolamento e sanzioni

**Art. 65** Allegati

## **APPENDICE "A" PIANO GENERALE PER GLI IMPIANTI PUBBLICITARI (D.lgs n. 507/93)**

## **ESTREMI DI APPROVAZIONE DEL REGOLAMENTO**

**(da art. 1 ad art. 12: non più in vigore)**

## 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 - con esclusione dei volumi tecnici necessari al funzionamento del fabbricato.
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. Per gli edifici ubicati sul fronte strada, la linea di spiccato corrisponde al piano di marciapiede della strada pubblica esistente o in progetto o, in sua assenza, al piano della strada stessa; in caso di arretramento dal ciglio stradale, la linea di spiccato s'intende compresa entro una livelletta del 10%, utilizzando come quota di riferimento il piano marciapiede/strada con un massimo assoluto di mt.1,50; in ogni caso dovrà essere assicurato un idoneo raccordo con i terreni adiacenti a quello oggetto d'intervento.
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, 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. 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.
- 2.** Al di sopra del limite d'altezza della costruzione la sagoma emergente (copertura, sottotetto) dovrà essere contenuta entro una "sagoma limite" delimitata da un'inclinata di 30° (57% di pendenza) condotta a partire dall'estremo del piano di gronda aggettante a non più di mt. 1,50 dal fronte esterno del fabbricato.
- 3.** Sono esclusi dal computo delle altezze della costruzione particolari tipi di costruzioni, quali serbatoi d'acqua, silos, antenne, tralicci, macchinari ed attrezzature tecnologiche a servizio delle attività agricole e produttive, impianti per l'utilizzo di fonti energetiche alternative.

#### **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 - 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 l'estradosso della soletta di copertura non emerga dalla linea di spiccato per più di m. 1,00,
  - gli eventuali soppalchi,
  - i sottotetti non abitabili o agibili compresi all'interno della sagoma limite.

#### **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 di:
  - elementi decorativi e di arredo,
  - scale completamente aperte costituite da una rampa addossata all'edificio,
  - ascensori esterni a vista,
  - cornicioni, pensiline, balconi aperti e altre analoghe opere, aggettanti per non più di 1,50 m;sono inclusi nell'individuazione del perimetro anzidetto i "bow window", le verande, gli elementi portanti verticali in risalto, le tettoie, le logge, gli spazi porticati, i vani semiaperti di scale ed ascensori.
- 3.** La distanza tra:
  - a) filo di fabbricazione di una costruzione e filo di fabbricazione di un'altra

- costruzione (D), è rappresentata dalla lunghezza del segmento minimo ortogonale congiungente i due fili di fabbricazione;
- b) filo di fabbricazione di una costruzione e linea di confine della proprietà (Dc), è rappresentata dalla lunghezza del segmento minimo congiungente il filo di fabbricazione della costruzione ed il confine di proprietà antistante;
  - c) filo di fabbricazione di una costruzione e confine di una strada o, in assenza di questo, ciglio di una strada (Ds), è rappresentata dalla lunghezza del segmento minimo congiungente il filo di fabbricazione della costruzione ed il confine di una strada o, in assenza di questo, il ciglio di una strada.

### **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 determinato dagli elementi portanti verticali, comprese le tettoie, le logge, i "bow window", i vani scala, i vani degli ascensori, i porticati, le verande e le altre analoghe strutture.
2. Sono esclusi dal computo della superficie coperta gli elementi decorativi, gli elementi di arredo, le scale ad una rampa addossata all'edificio e completamente aperte, gli ascensori esterni a vista, i cornicioni, le pensiline ed i balconi aperti a sbalzo, aggettanti per non più di 1,50 m dal filo di fabbricazione.
3. I fabbricati parzialmente interrati non costituiscono superficie coperta quando l'estradosso degli stessi non supera m. 1,00 fuori terra.

### **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";
  - b) alle verande superiori a 9 m<sup>2</sup>;
  - c) ai piani di calpestio dei soppalchi.
3. Sono escluse le superfici relative:
  - a) ai volumi tecnici, anche se emergenti dalla copertura del fabbricato, quali torrioni dei macchinari degli ascensori, torrioni delle scale, impianti tecnologici, ai vani scala ed ai vani degli ascensori;
  - b) ai porticati, ai "pilotis", alle logge, ai balconi, ai terrazzi e tettoie isolate aperte o addossate alle costruzioni per non più di due lati;
  - c) 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; si prescinde dal vincolo alla pertinenzialità esclusivamente per le autorimesse facenti parte di edifici uni e bifamiliari o a schiera, con il limite di 25 m<sup>2</sup> di s.u.n. per unità abitativa;
  - d) ai locali interrati destinati a: centrale termica o vani per impianti tecnologici,

- cantina, vani accessori non abitabili per uso esclusivo della residenza adibiti al ricovero di materiali non collocabili all'interno dell'abitazione principale;
- e) alle soffitte ed ai locali sottotetto non abitabili o agibili;
  - f) agli elementi di arredo;
  - g) ai cavedi.

#### **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 7 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 [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 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 [m<sup>2</sup>]/[m<sup>2</sup>].

## **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 [m<sup>2</sup>]/[m<sup>2</sup>].

## **Art. 26 Indice di densità edilizia fondiaria (If)**

1. L'indice di densità edilizia fondiaria è dato dal rapporto tra la superficie utile lorda edificata e/o edificabile e la superficie fondiaria ( $If = Sul/Sf$ ): rappresenta il numero di metri quadrati di superficie utile lorda edificata e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria [m<sup>2</sup>]/[m<sup>2</sup>].

## **Art. 27 Indice di densità edilizia territoriale (It)**

1. L'indice di densità edilizia territoriale è dato dal rapporto tra la superficie utile lorda edificata e/o edificabile e la superficie territoriale ( $It = Sul/St$ ):

rappresenta il numero di metri quadrati di superficie lorda edificata e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale  $[m^2]/[m^2]$ .

**(da art. 28 ad art. 65 ed appendice "A": non più in vigore)**

## **ESTREMI DI APPROVAZIONE DEL REGOLAMENTO**

Il presente Regolamento è stato approvato con:

- deliberazione del C.C. n. 25 in data 12.09.2011
- divenuta esecutiva in data 12.09.2011
- pubblicata per estratto sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte n. 39 in data 29.09.2011.

La Loggia, lì 29 settembre 2011

Visto:      Il Sindaco

Il Segretario Comunale