



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 [m²], 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 [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 window";
 - b) alle verande superiori a 9 m²;
 - 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 m² 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 [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 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 [m²], 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 [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 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 [m²]/[m²].

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