



# COMUNE DI BEINETTE

Via Vittorio Veneto n. 9

PROVINCIA di CUNEO

tel. 0171 384004

CAP 12081

fax 0171 384795

e-mail: [territorio@comune.beinette.cn.it](mailto:territorio@comune.beinette.cn.it)

[www.comune.beinette.cn.it](http://www.comune.beinette.cn.it)

e-mail certificata: [protocollo@pec.comune.beinette.cn.it](mailto:protocollo@pec.comune.beinette.cn.it)

partita I.V.A. 00395900046

## UFFICIO TECNICO COMUNALE – SEZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA

Allegato B) alla D.C.C. in data ....., n. ....

(dal Regolamento Edilizio Comunale modificato, in ultimo, con D.C.C. 2/4/2014, n. 2 pubblicata, per estratto, sul B.U.R. 15/5/2014, n. 20, conforme alla D.C.R. 29/7/1999, n. 548-9691, approvato ai sensi dell'art. 3, comma 3, L.R. 8/7/1999, n. 19)

### TITOLO III

#### PARAMETRI ED INDICI EDILIZI ED URBANISTICI

Art. 13 - Altezza dei fronti della costruzione (Hf)	3
Art. 14 - Altezza della costruzione (H)	4
Art. 15 - Numero dei piani della costruzione (Np)	4
Art. 16 - Distanza tra le costruzioni (D), della costruzione dal confine (Dc), della costruzione dal ciglio stradale (Ds)	4
Art. 17 - Superficie coperta della costruzione (Sc)	5
Art. 18 - Superficie utile lorda della costruzione (Sul)	5
Art. 19 - Superficie utile netta della costruzione (Sun)	6
Art. 20 - Volume della costruzione (V)	6
Art. 21 - Superficie fondiaria (Sf)	7
Art. 22 - Superficie territoriale (St)	7
Art. 23 - Rapporto di copertura (Rc)	7
Art. 24 - Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)	7
Art. 25 - Indice di utilizzazione territoriale (Ut)	7
Art. 26 - Indice di densità edilizia fondiaria (If)	7
Art. 27 - Indice di densità edilizia territoriale (It)	8

## 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 imposta 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, così come definiti all'art. 18, comma 3, lett. c).
4. Il filo di gronda è dato dall'intersezione della superficie della facciata con l'estradosso della copertura; nel caso in cui la facciata e la copertura siano raccordati con elementi curvilinei od altro, l'intersezione 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; nel caso in cui precedenti trasformazioni urbanistiche hanno eliminato i riferimenti con l'originario piano di campagna o la realizzazione di strade pubbliche ha predefinito la quota di accesso al lotto, la linea di spiccato è considerata coincidente con quella dello spazio pubblico adiacente.
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 (vedi 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 torrioni 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. Sono escluse dal calcolo dell'altezza massima le costruzioni speciali quali serbatoi d'acqua, silos, antenne, tralicci, altane, ecc. purchè siano contenute nei limiti strettamente indispensabili.

3. Il maggior spessore dei solai e di copertura superiore ai 30 cm, necessari all'esclusivo miglioramento dei livelli di isolamento termico ed acustico o di inerzia termica, fino ad un massimo di 15 cm per quelli orizzontali intermedi e di 25 cm per gli elementi di copertura, è escluso dal computo.

#### **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 risulta 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), nonchè 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 fuori terra 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.

### **Art. 17 - Superficie coperta della costruzione (Sc)**

1. La superficie coperta è l'area, misurata in metri quadrati (mq), 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;
3. Il maggior spessore delle murature esterne, tamponature o muri portanti, necessari all'esclusivo miglioramento dei livelli di isolamento termico ed acustico o di inerzia termica, superiore ai 30 cm, fino ad un massimo di 25 cm, è escluso dal computo.

### **Art. 18 - Superficie utile lorda della costruzione (Sul)**

1. La superficie utile lorda, misurata in metri quadrati (mq), 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. Ai fini della determinazione dei parametri e degli indici urbanistici ed edilizi applicabili alle trasformazioni del territorio, la Sul assume significato e rilevanza in funzione della destinazione d'uso della costruzione e della zona urbanistica omogenea in cui ricade.
3. 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 che abbiano i requisiti di cui all'art. 55;  
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: sono considerati volumi tecnici quelli impegnati da impianti tecnologici necessari al funzionamento del fabbricato ed i locali sottotetto che rispondano a tutti i seguenti requisiti:

- altezza interna media di ogni falda, così come definita dall'art. 36, comma 2, non superiore a 2,20 m;
- altezza interna minima non superiore a 1,20 m;
- assenza di balconi, terrazzi o simili;
- superficie di aero-illuminazione non superiore a 1/20 della superficie di pavimento;
- assenza e non predisposizione degli impianti idro-sanitario e di riscaldamento;

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 non abitabili o agibili;

g) ai cavedi.

4. Nel computo della Sul delle costruzioni destinate ad usi diversi dall'abitazione sono comprese le superfici relative a tutti i tipi di struttura coperta, chiuse o aperte che siano, necessarie allo svolgimento delle attività ammesse dal P.R.G.C..

5. Il maggior spessore delle murature esterne, tamponature o muri portanti, necessari all'esclusivo miglioramento dei livelli di isolamento termico ed acustico o di inerzia termica, superiore ai 30 cm, fino ad un massimo di 25 cm, è escluso dal computo.

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

1. La superficie utile netta, misurata in metri quadrati (mq), 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 soglie 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 (mc), 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 dell'estradosso rispetto al piano di calpestio, seguendo il procedimento descritto al comma 6 dell'art. 13.

4. Le serre solari e altri elementi costruttivi finalizzati alla captazione diretta dell'energia solare e all'esclusivo miglioramento dei livelli di isolamento termico, secondo i limiti fissati dalle disposizioni regionali, sono esclusi dal computo.

#### **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 (mq), al netto delle superfici destinate dagli strumenti urbanistici 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 (mq), 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 delle 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 (mq/mq).

#### **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 (mq/mq).

#### **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 ( $I_f = V / S_f$ ): rappresenta il numero di metri cubi di volume edificato e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (mc/mq).

**Art. 27 - Indice di densità edilizia territoriale ( $I_t$ )**

1. L'indice di densità edilizia territoriale è dato dal rapporto tra il volume edificato e/o edificabile e la superficie territoriale ( $I_t = V / S_t$ ): rappresenta il numero di metri cubi di volume edificato e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale (mc/mq).