

**REGIONE PIEMONTE**  
**PROVINCIA DI CUNEO**

# **COMUNE DI CERESOLE D'ALBA**

**Allegato B)**

alla D.C.C. in data ....., n. ....

(estratto delle Norme di Attuazione del PRG vigente in quanto il Comune non ha ancora effettuato l'adeguamento previsto dall'art.12, comma 5 della L. R. 8 luglio 1999 n.19 riferito al Regolamento Edilizio conforme alla D.C.R. 29/7/1999, n. 548-9691, per cui continuano ad essere vigenti le definizioni contenute nello strumento urbanistico comunale)

**DEFINIZIONI URBANISTICHE ED EDILIZI**

## ART. 4 - DEFINIZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE

Ai fini dell'applicazione delle Norme che seguono e delle prescrizioni della seconda Variante al P.R.G.C. come integrata/modificata dalle Varianti Parziali e dalla Variante Strutturale si fa riferimento alle seguenti definizioni:

1) AREA:

quando non diversamente specificato, per area si intende una parte limitata, edificata e non, del territorio comunale topograficamente individuata e catastalmente precisabile nelle tavole di piano che indicano le destinazioni d'uso ammesse, il tipo di intervento e i relativi parametri e le modalità di attuazione.

2) DESTINAZIONE D'USO:

si intende per destinazione d'uso di un'area come sopra definita l'insieme delle attività e delle utilizzazioni che sono prescritte o ammesse per l'area considerata.

Per cambiamento di destinazione d'uso di un'area, di un edificio o parte di esso, si intende il passaggio dall'una all'altra delle destinazioni d'uso elencate nelle presenti norme.

3) SUPERFICIE TERRITORIALE: (St)

è l'area complessiva di una porzione di territorio, misurata in metri quadrati (mq), e calcolata al lordo della superficie fondaria (Sf) e degli spazi per la viabilità, le urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte esistenti e previste dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi.

4) INDICE DI EDIFICAZIONE TERRITORIALE: (It)

è dato dal rapporto tra il volume edilizio, edificato o edificabile e la superficie territoriale ( $It=V/St$ ) dell'area di riferimento; rappresenta il numero di metri cubi di volume edificabile e/o edificato per ogni metro quadrato di superficie territoriale mc/mq.

5) SUPERFICIE FONDARIA: (Sf)

è l'area del terreno pertinente alle costruzioni realizzate e da realizzare, misurata in metri quadrati (mq) e calcolata al netto degli spazi destinati, dagli strumenti urbanistici generali e/o esecutivi, alla viabilità pedonale e veicolare pubblica e di quelli destinati alle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e indotta esistenti e/o previste.

6) INDICE DI EDIFICAZIONE FONDARIA: ( $I_f$ )

è dato dal rapporto tra il volume edificabile e/o edificato e la superficie fondaria ( $I_f=V/S_f$ ); rappresenta il numero di metri cubi di volume edificabile ed edificato per ogni metro quadrato di superficie fondaria mc/mq.

7) RAPPORTO DI COPERTURA:

è il quoziente, espresso in percentuale (%), tra la superficie coperta dalle costruzioni edificabili e/o edificate (compresi i bassi fabbricati) e la superficie fondiaria pertinente ( $R_c=S_c/S_f$ ); rappresenta la percentuale di superficie coperta edificabile ed edificata sulla superficie fondiaria.

8) SUPERFICIE COPERTA:

è l'area, misurata in mq, della proiezione orizzontale dell'intero corpo della costruzione emergente dal terreno, comprese le tettoie, le logge i "bow window", i porticati e le altre analoghe strutture.

Nel caso di edifici senza muri perimetrali il profilo è rappresentato dalla proiezione orizzontale della costruzione sul filo estero dei pilastri.

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 mt dal filo di fabbricazione.

Non danno luogo a superficie coperta le pensiline aperte ricoprenti rampe di accesso ai piani sotterranei ed agli ingressi dei fabbricati.

9) SUPERFICIE UTILE LORDA: ( $S_{ul}$ )

la superficie utile lorda ( $S_{ul}$ ), misurata in mq, è la somma delle superfici lorde di tutti i piani, fuori e dentro terra, sottotetto utilizzabile compreso, delimitate dal perimetro esterno di ciascun piano.

Nel computo della superficie lorda dei piani sono comprese le superfici relative a:

- a) vani scale;
- b) ascensori;
- c) "bow window" e verande.

Sono escluse le superfici relative a:

- a) volumi tecnici, anche emergenti dalla copertura del fabbricato, quali torrioni per i macchinari degli ascensori, torrioni delle scale, impianti tecnologici, scale aperte;
- b) porticati a "pilotis", logge, balconi, terrazzi;
- c) interrati adibiti a ricovero di autovetture ed i relativi spazi di manovra, per uso esclusivo dei residenti o comunque pertinenziali;
- d) locali cantina;
- e) cavedi.

#### 10) SUPERFICIE UTILE NETTA: (Sun)

la superficie utile netta(Sun), misurata in mq, è la somma delle superfici nette di tutti i piani, fuori e dentro terra, sottotetto utilizzabile compreso, ricavate deducendo da quelle lorde, così come definite al comma precedente, tutte le superfici di calpestio.

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 0.40 mt e, come tali, sono dedotte dalle superfici lorde; soglie e sguinci di profondità maggiore saranno invece computati per intero come superfici destinate al calpestio.

#### 11) VOLUME

il volume della costruzione, misurato in mc., è il solido geometrico emergente dal terreno tenuto conto del piano di riferimento come indicato al secondo comma del successivo punto 12).

Tale volume è dato dalla somma dei prodotti della superficie utile lorda (Sul) per l'altezza misurata tra i livelli di calpestio del piano medesimo e l'intradosso del piano superiore.

Per ultimo piano, sottotetto abitabile compreso, l'altezza di cui sopra è quella tra il livello di calpestio e l'intradosso del solaio di copertura.

Sono esclusi i porticati, i pilotis, le logge aperte su due lati, le sovrastrutture tecniche ed i sottotetti non abitabili.

Sono considerati non abitabili, ai fini del computo in oggetto, i locali sottotetto che hanno i seguenti requisiti:

- assenza dell'impianto termico e sanitario ed eventuale loro predisposizione;
- aperture verso l'esterno non eccedenti a quanto indispensabile per l'aerazione del locale e comunque non superiore a 1/12 della superficie del pavimento;
- altezza media interna inferiore a mt. 2,40.

#### 12) ALTEZZA MASSIMA:

l'altezza massima delle costruzioni viene misurata tra due piani orizzontali passanti rispettivamente per il punto più basso di tutti i fronti ed il più alto tra la linea di gronda e l'intradosso dell'ultimo solaio, con esclusione dei ribassamenti per corsie di accesso ad autorimesse o locali tecnologici.

Il piano di riferimento di base è condotto alla quota del punto più basso della linea di spiccato della parete dal marciapiede se esiste o dal piano di campagna originario o del terreno sistemato se a quota inferiore considerandolo comunque non superiore in nessun punto a mt. 1,30 rispetto al piano di campagna originario.

#### 13) DISTANZE DAI FABBRICATI:

è quella minima, misurata in mt., dal filo di fabbricazione delle costruzioni.

Il filo di fabbricazione è dato dal perimetro esterno delle murature, con esclusione degli elementi decorativi, dei cornicioni, delle pensiline, dei balconi, e delle altre analoghe opere aggettanti non più di mt. 1,50; sono inclusi nel perimetro anzidetto i "bow window", le verande, e gli elementi portanti verticali in risalto.

La distanza tra costruzioni, che si fronteggiano anche solo in parte, è quella minima lungo una linea perpendicolare al filo di fabbricazione di una delle due costruzioni. La distanza tra costruzioni che non si fronteggiano, nemmeno in parte, è la misura della lunghezza del segmento che unisce i due punti più vicini delle costruzioni stesse.

14)DISTANZA DAI CONFINI:

è quella minima misurata lungo la linea perpendicolare al punto di confine prolungata fino ad incontrare un qualsiasi punto del filo di fabbricazione della costruzione come definito al punto 13 comma secondo.

15)DISTANZE DALLE STRADE:

è quella minima misurata lungo una linea perpendicolare al confine stradale (esistente e/o prevista dagli strumenti urbanistici), prolungata fino ad incontrare un qualsiasi punto del filo di fabbricazione della costruzione.

Il confine stradale è quello definito ai sensi dell'art.3 comma 10 del D.L.vo n° 285/92 o dalle N.d.A. delle singole zone.

16)PIANI FUORI TERRA:

sono i piani dell'edificio che emergono dal terreno sistemato nella facciata più alta compresi quelli formati da soffitte e spazi sottotetto abitabili/agibili o comunque dotati dei requisiti tecnico-funzionali per essere considerati tali o utilizzabili per funzioni accessorie alla destinazione d'uso prevista per l'edificio.

Non sono considerati piani gli accessi alle autorimesse e locali tecnologici.

17)INTERVENTO URBANISTICO:

si intende il complesso delle operazioni e degli interventi edilizi previsti da uno strumento urbanistico esecutivo di cui all'art.32 della L.R. n° 56/77 e s.m.i. nell'ambito interessato.

18)INTERVENTO EDILIZIO:

si intende il complesso delle operazioni, soggette a Permesso di Costruire, volte a realizzare le trasformazioni urbanistiche ed edilizie dell'area interessata o del fabbricato interessato.

19)STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI:

sono costituiti dai Piani Particolareggiati (P.P), dai Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.), dai Piani per gli insediamenti produttivi (P.I.P.), dai Piani Esecutivi Convenzionati (P.E.C.), dai Piani di Recupero (P. di R.) e da ogni altro strumento attuativo previsto dalla Legge.

20)AREA LIBERA:

si intende un'area libera da costruzioni di qualsiasi genere o che diviene tale a seguito di demolizione delle costruzioni esistenti.

L'area libera può essere edificabile o non edificabile in base alle prescrizioni della seconda Variante al P.R.G.C. come integrata/modificata dalle Varianti Parziali e dalla Variante Strutturale e secondo le presenti Norme di Attuazione.

Nelle aree di completamento la seconda Variante al P.R.G.C. individua i lotti edificabili e non edificabili.