



COMUNE DI FRUGAROLO

(Provincia di Alessandria)

Via Cavour, 2 – 15065 FRUGAROLO (AL) - P.IVA 00368540068
Tel. 0131/296022 - Fax 0131/296244 – email: tecnico@comune.frugarolo.al.it
PEC: protocollo.frugarolo@cert.ruparpiemonte.it

R E G O L A M E N T O

E D I L I Z I O

ALLEGATO 1

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. 20 bis** Disposizioni in materia di rendimento energetico nell'edilizia
- 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 III

PARAMETRI ED INDICI EDILIZI ED URBANISTICI

Art. 13

Altezza dei fronti della costruzione (H_f)

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 spiccatto; 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 é quello che sovrasta l'ultimo spazio abitabile o agibile – ivi compresi i sottotetti che posseggono i requisiti tecnico – funzionali per essere considerati abitabili o agibili – con esclusione dei volumi tecnici.
4. Il filo di gronda é 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 é rappresentata da una linea virtuale.
5. La linea di spiccatto é 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. 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, é 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 é l'altezza di ciascun fronte.
7. Dal computo dell'altezza dei fronti sono escluse le opere di natura tecnica che é 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], é la massima tra quelle dei fronti, determinate ai sensi del precedente art. 13.

Art. 15
Numero dei piani della costruzione (Np)

1. Il numero dei piani della costruzione é 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 (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, é 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.
3. La distanza tra:
 - a) filo di fabbricazione di una costruzione e filo di fabbricazione di un’altra costruzione (D);
 - b) filo di fabbricazione di una costruzione e linea di confine della proprietà (Dc);
 - c) filo di fabbricazione di una costruzione e confine di una strada o, in assenza di questo, ciglio di una strada (Ds).

è rappresentata dai raggi della minima circonferenza avente centro in uno dei due elementi e tangente all’altro.

4. La visuale libera è definita dalla normale, da ciascuna finestra con veduta; la visuale libera minima è di norma fissata sui **ml. 10,00** ovvero pari all’altezza dell’edificio più alto se maggiore; la norma si applica anche quando in due edifici prospettanti una sola parete è finestrata. Non si applica nel caso le pareti prospettanti non siano finestate, nel caso di vista su un basso fabbricato, nel caso di bassi fabbricati.
5. Per **bassi fabbricati** si intendono quelli destinati a recepire bisogni collaterali alle attività residenziali e si tratta di fabbricati principalmente destinati a:
 - a) autorimesse;
 - b) laboratori per lavori di casa e “fai da te”;
 - c) depositi di attrezzi agricoli per il giardinaggio;
 - d) ricoveri per l’allevamento familiare di animali da cortile;
 - e) legnaie

I fabbricati di cui ai punti a), b), c) d), dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- nel caso di copertura piana, altezza massima di ml. 2,50 calcolata dalla linea di spicco all'intradosso della soletta di copertura;
- nel caso di copertura inclinata, altezza massima perimetrale del filo di gronda di ml. 2,50 e con altezza al colmo fino a ml. 4,00;
- la linea di colmo non potrà essere ubicata lungo il confine.

Art. 17

Superficie coperta della costruzione (Sc)

1. La superficie coperta é l'area, misurata in metri quadrati, della proiezione orizzontale dell'intero corpo della costruzione emergente dal terreno sistemato, 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 m. 1,50 dal filo di fabbricazione.

Art. 18

Superficie utile lorda della costruzione (Sul)

1. La superficie utile lorda, misurata in metri quadrati, é 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" ed alle verande;
 - b) ai piani di calpestio dei soppalchi;
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;
 - 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.

Art. 19

Superficie utile netta della costruzione (Sun)

1. La superficie utile netta, misurata in metri quadrati, é 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 tanti, 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 metro cubi, é 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 é 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 é situata la linea di estradosso rispetto al piano di calpestio, seguendo il procedimento descritto al comma 6 dell'art. 13.

Art. 20 bis

Disposizioni in materia di rendimento energetico nell'edilizia

1. Lo spessore delle murature esterne, tamponature o muri portanti, superiore ai 30 centimetri nelle nuove costruzioni, il maggior spessore dei solai e tutti i maggiori volumi e superfici necessari all'esclusivo miglioramento dei livelli di isolamento termico ed acustico o di inerzia termica non sono considerati nei computi per la determinazione dei volumi, delle superfici, e nei rapporti di copertura, per la sola parte eccedente i 30 centimetri e fino ad un massimo di ulteriori 25 centimetri per gli elementi verticali e di copertura e di 15 centimetri per quelli orizzontali intermedi.
2. Le serre solari e altri elementi costruttivi finalizzati alla captazione diretta dell'energia solare e all'esclusivo miglioramento dei livelli di isolamento termico sono esclusi dai computi di cui al comma 1 secondo i limiti fissati nella deliberazione della Giunta Regionale di cui all'art. 21, comma 1, lett. g) della Legge Regionale n. 13 del 28 maggio 2007 e s.m.i.
3. Le disposizioni di cui al comma 1 valgono anche per le altezze massime, per le distanze dai confini, tra gli edifici se non comportano ombreggiamento delle facciate, e dalle strade fermo restando le prescrizioni minime dettate dalla legislazione statale.
4. Le disposizioni di cui al comma 1 si applicano anche al computo della superficie utile e non residenziale in riferimento alla determinazione dei limiti massimi di costo per l'edilizia residenziale sovvenzionata e agevolata.
5. Le disposizioni di cui ai commi 1 e 3 si applicano, con gli stessi scopi e limiti quantitativi, anche agli edifici esistenti in relazione ai soli spessori da aggiungere a quelli rilevati ed asseverati dal progettista, compatibilmente con la salvaguardia di facciate, murature ed altri elementi costruttivi e decorativi di pregio storico ed artistico, nonché con la necessità estetica di garantire gli allineamenti o le conformazioni diverse, orizzontali, verticali e delle falde dei tetti che caratterizzano le cortine di edifici urbani e rurali di antica formazione.

6. Ai proprietari e agli altri soggetti aventi titolo alla presentazione di istanze per il rilascio del permesso di costruire o comunque aventi facoltà, nelle altre forme consentite, di eseguire lavori interni ed esterni sugli edifici costruiti o modificati avvalendosi delle disposizioni della presente legge, è vietato effettuare riduzioni degli spessori complessivi.

7. I commi 1, 2, 3, 4 e 5 si applicano anche ai fini del calcolo della volumetria e delle superfici urbanistiche per la determinazione del contributo di costruzione e degli standard urbanistici.

8. E' prevista la riduzione degli oneri di urbanizzazione nella misura del 30% per gli interventi edilizi che adottano soluzioni impiantistiche o costruttive che determinano ai sensi di Legge l'inserimento dell'involucro edilizio in classe energetica "A" (≤ 30 kWh/m²anno).

Nota: Tale requisito dovrà essere dichiarato in sede di presentazione del titolo abilitativo e dovrà essere confermato con la presentazione a fine lavori dell'attestato e/o certificato di qualificazione energetica.

Nelle more transitorie in attesa delle disposizioni attuative nazionali e/o regionale le procedure e le metodologie di calcolo per la redazione dell'attestato di qualificazione energetica di cui sopra vengono definite con Delibera di Giunta Comunale.

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, 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, 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 é 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 é 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.

Art. 25

Indice di utilizzazione territoriale (Uf)

1. L'indice di utilizzazione territoriale é dato dal rapporto tra la superficie utile lorda edificata e / o edificabile e la superficie territoriale ($U_t = S_{ul} / S_t$): rappresenta il numero di metri quadrati di superficie lorda edificata e / o edificabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale.

Art. 26

Indice di densità edilizia fondiaria (If)

1. L'indice di densità edilizia fondiaria é 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.

Art. 27

Indice di densità edilizia territoriale (It)

1. L'indice di densità edilizia territoriale é 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.