

## **ALLEGATO 1**

### **PARAMETRI ED INDICI EDILIZI ED URBANISTICI**

(Titolo III del Regolamento Edilizio approvato con D.C.C. n. 13 del 24/02/2000 contenente le successive modifiche apportate fino alla D.C.C. n. 46 del 21/07/2014)

### TITOLO III PARAMETRI ED INDICI EDILIZI ED URBANISTICI

#### **Art. 13 Altezza dei fronti della costruzione (Hf)**

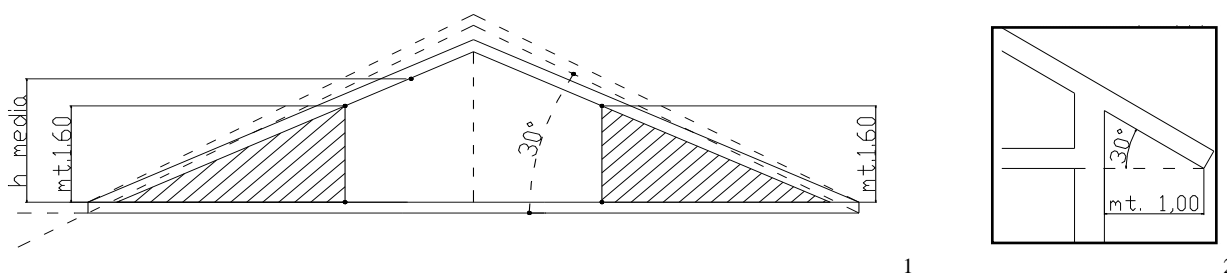
1. Si definisce fronte la proiezione ortogonale della singola facciata della costruzione, compresi gli elementi aggettanti o arretrati e la copertura.
2. Si assume come altezza di ciascun fronte della costruzione la differenza di quota, misurata in metri [m], tra l'estradosso dell'ultimo solaio - ovvero 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 agibile - compresi i sottotetti computabili ai fini della determinazione della superficie utile lorda - con esclusione dei volumi tecnici.
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. Nel caso di costruzioni su terreni naturali situati al di sotto della quota della viabilità principale esistente ed a distanza non superiore a 50 m da quest'ultima, per la linea di spiccato si fa riferimento al terreno sistemato.
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 linee 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 (v. art. 18), al netto di eventuali soppalchi; l'altezza virtuale di cui sopra sommata alla differenza di quota tra il calpestio citato e 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 torrini dei macchinari degli ascensori, torrini delle scale, camini, torri di esalazione, ciminiere, antenne, impianti per il riscaldamento e/o la refrigerazione, impianti per l'utilizzo di fonti energetiche alternative.
8. Dal computo dell'altezza dei fronti sono altresì esclusi i maggiori spessori dei solai, fino al valore di 25 cm per i solai di copertura e fino al valore di 15 cm per i solai intermedi, oltre lo spessore ordinario di 30 cm, conseguenti all'adozione di misure di isolamento termico ed acustico o di inerzia termica opportunamente documentate in sede di presentazione dei progetti, tali da conseguire una riduzione dell'indice di prestazione energetica almeno pari a quello previsto dal DLgs 115/08 e s.m.i.
9. Ai fini dell'applicazione del presente regolamento edilizio, i sottotetti si distinguono in:

1. sottotetti di tipo A se verificano i seguenti requisiti:

- coperture comprese nelle inclinate di  $30^\circ$ , impostate all'altezza consentita, con aggetto massimo (misurato dall'intradosso dell'ultimo piano abitabile) di m 1 dal filo di fabbricazione (vedasi schema 2 in calce);
- quando nel sottotetto possa essere inserito un diedro di altezza media netta interna non superiore a m 2,40 e con altezza minima di m 1,60 (vedasi schema 1 in calce);
- la superficie delle aperture non sia superiore ad  $1/15$  della superficie di pavimento;
- assenza di balconi che fuoriescono dal filo di fabbricazione
- abbaini:
  - dimensione della larghezza netta interna non superiore a m 1,60;
  - numero un abbaino ogni 30 mq di superficie utile netta dell'unità immobiliare sottostante con un massimo di due per ogni unità immobiliare;
  - altezza massima netta interna non superiore a m 2,50;
  - copertura a due o più falde inclinate o ad arco a tutto sesto;
- assenza di locali con altezza media pari o maggiore a m 2,70 esclusi gli abbaini se verificati ai sensi del punto precedente;
- vincolo degli spazi quali pertinenze accessorie alle unità abitative sottostanti, che dovrà risultare sul provvedimento abilitativo edilizio e dagli atti di accatastamento o variazione da prodursi al Comune dopo la fine dei lavori;

2. sottotetti di tipo B se non rispettano anche soltanto uno dei requisiti stabiliti per i sottotetti di tipo A.

10. Ai sottotetti di tipo A accessibili mediante scala fissa o dotati di abbaini o aperture sui prospetti, saranno applicati gli oneri di urbanizzazione nella misura pari al 40% di quelli riferiti alle nuove edificazioni.



#### Art. 14 Altezza della costruzione (H)

1. L'altezza della costruzione, misurata in [m], è 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 è il numero dei piani agibili - compresi quelli formati da soffitte e da spazi sottotetto computabili ai fini della determinazione della superficie utile lorda - 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 spiccato perimetrali (definite ex art. 13, comma 5), nonché gli eventuali soppalchi.
- 2 bis. Dal computo del numero dei piani sono esclusi quelli delimitati a livello superiore dalle falde inclinate delle coperture.

**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 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, le serre, gli elementi portanti verticali in risalto, gli spazi porticati, i vani semiaperti di scale ed ascensori. Sono altresì esclusi, per la valutazione del filo di fabbricazione degli edifici di nuova costruzione, gli extraspessori di materiale isolante e relativo rivestimento superficiale, dovuti al miglioramento del livello di isolamento termico ed acustico o di inerzia termica delle facciate, come disciplinato dall'articolo 8 della L.R. 13/2007 e tali da ottenere una riduzione dell'indice di prestazione energetica almeno pari a quello previsto dal DLgs 115/08, fermo restando i limiti previsti dal Codice Civile.  
Le disposizioni di cui al paragrafo precedente si applicano anche agli edifici esistenti, sottoposti a manutenzione straordinaria o restauro e risanamento conservativo come disciplinato dall'articolo 8 della L.R. 13/2007 e tali da ottenere una riduzione del valore di trasmittanza almeno pari a quello previsto dal DLgs 115/08 e s.m.i., fermo restando i limiti previsti dal Codice Civile.
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 (m<sup>2</sup>), 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. Per gli edifici di nuova fabbricazione, e per le parti di edificio realizzate in seguito ad interventi di ristrutturazione edilizia, sono altresì esclusi dal computo della superficie coperta i maggiori spessori delle murature esterne, tamponature o muri portanti degli edifici, oltre il valore di 30 cm e fino ad un massimo di 25 cm, finalizzati all'incremento dell'isolamento termico ed acustico o di inerzia termica, come disciplinato dall'articolo 8 della L.R. 13/2007 e tali da ottenere una riduzione dell'indice di prestazione energetica almeno pari a quello previsto dal DLgs 115/08 e s.m.i., fermo restando i limiti previsti dal Codice Civile.
4. Limitatamente agli edifici esistenti, sottoposti ad interventi di manutenzione straordinaria o restauro e risanamento conservativo, sono altresì esclusi, dal computo della superficie coperta, gli extraspessori di materiale isolante e relativo rivestimento superficiale, dovuti al miglioramento del livello di isolamento termico ed acustico o di inerzia termica delle facciate, fino ad uno massimo complessivo di ulteriori 25 centimetri rispetto al filo esistente, come disciplinato dall'articolo 8 della L.R. 13/2007 e tali da ottenere una riduzione del valore di trasmittanza almeno pari a quello previsto dal DLgs 115/08 e s.m.i., fermo restando i limiti previsti dal Codice Civile.

### **Art. 18 Superficie 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 compreso - delimitate dal perimetro esterno di ciascun piano.
2. Nel computo della superficie lorda dei piani sono comprese le superfici relative:
  - a) ai "bow window" ed alle verande, ad esclusione delle strutture indicate all'art. 59;
  - 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 di collegamento tra due piani abitabili ed ai vani degli ascensori;
  - d) ai porticati, ai "pilotis", alle logge, ai balconi, ai terrazzi con pareti estese continue per non più di 2/3 del loro perimetro;
  - 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 interrati accessori di pertinenza (quali cantine, tavernette, lavanderie, ripostigli, locali di sgombero, servizi igienici), alle soffitte ed ai locali sottotetto di tipo A (come definiti al c.9 dell'art.13);
  - g) ai cavedi;
  - h) ai maggiori spessori delle murature esterne, tamponature o muri portanti degli edifici, oltre il valore di 30 cm e fino ad un massimo di 25 cm, finalizzati all'incremento dell'isolamento termico ed acustico o di inerzia termica, tali da ottenere una riduzione dell'indice di prestazione energetica almeno pari a quello previsto dal DLgs 115/08 e s.m.i.;
  - i) alle serre, come definite all'articolo 59, realizzate nei casi e secondo le modalità previste dall'Allegato Energetico Ambientale al Regolamento Edilizio.

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

1. La superficie utile netta, misurata in metri quadrati ( $m^2$ ), è la somma delle superfici utili nette di tutti i piani - entro e fuori terra, sottotetto agibile o computabile ai fini della determinazione della Sul 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 [ $m^3$ ], 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 agibile o computabile ai fini della determinazione della Sul compreso, l'altezza di cui al comma 1 è quella tra il livello di calpestio e l'estradosso dell'ultimo solaio o in sua assenza l'intradosso 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 6 dell'art. 13.
4. Dal computo per la determinazione della volumetria sono esclusi i maggiori spessori dei solai, fino al valore di 25 cm per i solai di copertura e fino al valore di 15 cm per i solai intermedi, oltre lo spessore ordinario di 30 cm, conseguenti all'adozione di misure di isolamento termico ed acustico o di inerzia termica opportunamente documentate in sede di presentazione dei progetti, tali da ottenere una riduzione dell'indice di prestazione energetica almeno pari a quello previsto dal DLgs 115/08 e s.m.i..

### **Art. 21 Superficie fondiaria (Sf) <sup>1</sup>**

1. E' l'area del terreno asservita e/o asservibile alle costruzioni realizzate e/o realizzabili, misurata in metri quadrati ( $m^2$ ), 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) <sup>2</sup>**

1. E' l'area complessiva di una porzione di territorio, misurata in metri quadrati ( $m^2$ ), comprendente le superfici fondiarie (Sf) e quelle destinate dagli strumenti urbanistici

---

<sup>3 e 4</sup> Le aree destinate dallo strumento urbanistico alla viabilità e ad impianti e servizi pubblici sono sia quelle già acquisite o da acquisire da parte della Pubblica Amministrazione, sia quelle assoggettate o da assoggettare ad uso pubblico (cfr. art. 21, ultimo comma, L.R. 5 dicembre 1977, n. 56 e art. 1, L.R. 23 marzo 1995, n. 43).

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 ( $m^2/m^2$ ).

#### **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 lorda edificata e /o edificabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale ( $m^2/m^2$ ).

#### **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 ( $If = V/Sf$ ): rappresenta il numero di metri cubi di volume edificato e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria ( $m^3/m^2$ ).

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

1. L'indice di densità edilizia territoriale è dato dal rapporto tra il volume edificato e/o edificabile e la superficie territoriale ( $It = V/St$ ): rappresenta il numero di metri cubi di volume edificato e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale ( $m^3/m^2$ ).