

ALLEGATO 1

PARAMETRI ED INDICI EDILIZI ED URBANISTICI VIGENTI NEL PERIODO TRANSITORIO

di cui all'art.137 Disposizioni transitorie per l'adeguamento

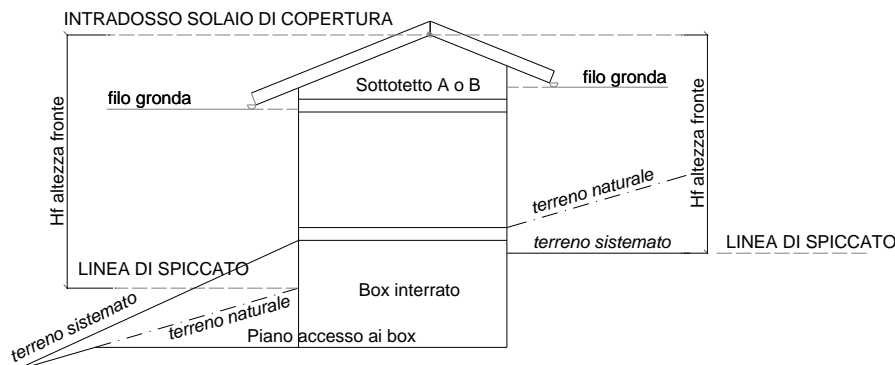
("Fino all'adeguamento previsto dall'articolo 12, comma 5, della l.r. 19/1999, in luogo delle definizioni di cui alla Parte prima, Capo I (Le definizioni uniformi dei parametri urbanistici ed edilizi), continuano ad essere vigenti le definizioni contenute nei regolamenti edilizi o nei piani regolatori vigenti alla data di approvazione del presente regolamento")

Ex Art. 13 Altezza dei fronti della costruzione (Hf)

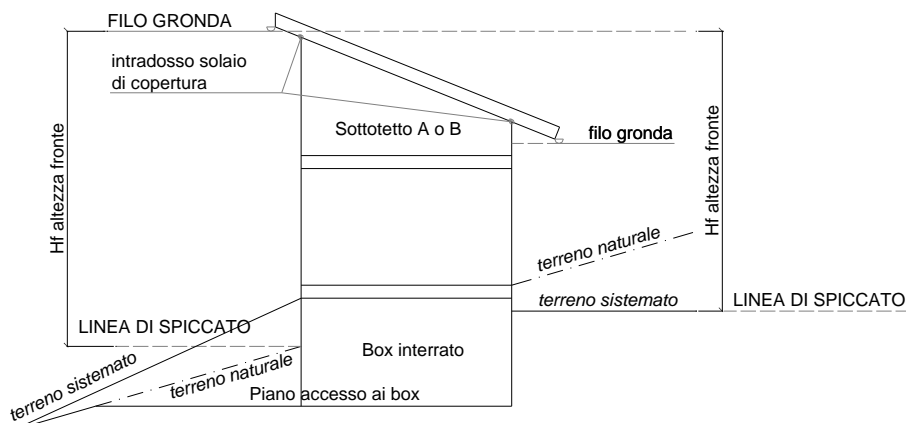
1. Si definiscono fronti le proiezioni ortogonali delle singole facciate della costruzione, compresi gli elementi aggettanti o arretrati e la copertura.
2. Si assume come altezza di ciascun fronte della costruzione la differenza di quota, misurata in metri [m], tra l'intradosso del solaio di copertura, piano o inclinato, - 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; elementi emergenti quali parapetti chiusi o semiaperti, timpani, aggetti decorativi, ecc., realizzati con qualsiasi tipo di materiale, non rientrano nel computo se di altezza inferiore o uguale a 0.50 m.
L'altezza massima di un edificio non può superare i limiti fissati dal P.R.G., ad eccezione:
 - a) Dei volumi tecnici (così come definiti nella circolare Min.LL.PP. n. 2474 del 31/1/1973 "Definizione dei volumi tecnici ai fini del calcolo della cubatura degli edifici" e delle costruzioni speciali (silos per l'agricoltura, cabine, tralicci elettrici e simili) purché siano contenuti nei limiti strettamente indispensabili;
 - b) Delle porzioni di edificio poste al primo livello interrato lasciate fuori terra, costituenti fronti liberi per l'accesso pedonale o carraio a locali interrati o parzialmente interrati, ove nel complesso non interessino più di un lato dello stesso fabbricato o, nel caso in cui interessino più lati, in misura non superiore ad un quarto del perimetro della sagoma del piano interrato. Le rampe con pendenza uguale o superiore al 20%, necessarie per l'accesso agli interrati, anche se adiacenti al perimetro del fabbricato, sono escluse da tale verifica.
3. L'ultimo solaio è quello che sovrasta l'ultimo spazio agibile, ivi compresi i sottotetti di tipo B (come a seguito definiti) e 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 definita come media tra i piani orizzontali tangenti il punto più alto ed il punto più basso della gronda.
5. La linea di spiccatto 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. Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale ma risulti inclinato 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 (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 è l'altezza di ciascun fronte.
7. Dal computo dell'altezza dei fronti sono esclusi i vani tecnici che è necessario collocare al di sopra dell'ultimo solaio.
8. Dal computo dell'altezza dei fronti sono altresì esclusi:
 - i maggiori spessori dei solai, compresi quelli di copertura, fino al valore di 15 cm per solaio oltre lo spessore ordinario di 30 cm, conseguenti all'adozione di misure:
 - di miglioramento del rendimento energetico
 - di isolamento acustico,

- di utilizzo di particolari tecniche strutturali
- di utilizzo di particolari tecniche impiantistiche
- l'innalzamento del fronte con opere di modesta entità idonee a determinare un incremento volumetrico diretto all'accrescimento della cubatura del preesistente fabbricato, senza modificarne le preesistenti caratteristiche tipologiche architettoniche e strutturali (es. cordolo antisismico) opportunamente documentati in sede di presentazione dei progetti.

SCHEMA A:



SCHEMA B:



Ex Art. 13 bis Allineamento di fronti

1. Il vincolo topograficamente definito di allineamento delle costruzioni sulle tavole in scala 1:1000 del P.R.G.C. indica la ricorrenza dell'imposta al suolo dei corpi di fabbrica. Vincoli di allineamento non indicati dal P.R.G. possono altresì essere fissati in sede di rilascio del permesso di costruire.

Ex Art. 13 ter Sottotetti

Ai fini dell'applicazione del presente Regolamento Edilizio, si definisce sottotetto lo spazio sovrastante l'ultimo piano degli edifici compreso nella sagoma di copertura, anche se aperto su uno o più lati. I sottotetti si distinguono in:

- Sottotetto di tipo A1 quando si verificano tutti i seguenti requisiti:
 altezza media interna non superiore a m 2.00
 assenza di scala fissa di collegamento
 assenza di aperture sui prospetti o abbaini
- Sottotetto di tipo A2 quando oltre al requisito dell'altezza media interna non superiore a m 2.00, è presente anche solo uno dei seguenti requisiti:
 presenza di scala fissa di collegamento
 presenza di aperture sui prospetti o abbaini

Nei sottotetti di tipo A1 e A2 non è consentita la realizzazione di locali con altezza media (netta interna) pari o maggiore a m 2,70 da misurarsi con le modalità definite all'art.36

- Sottotetto di tipo B quando:

l'altezza media interna è superiore a m 2.00

L'altezza media (netta interna) dei sottotetti va calcolata dividendo il volume complessivo interno del sottotetto per la superficie complessiva interna del medesimo.

Il volume complessivo interno del sottotetto non comprende il volume interno degli abbaini (volume fuoriuscente dalla falda) se il rapporto tra la superficie in pianta delle falde degli abbaini e la superficie in pianta delle falde della copertura (entrambi considerate in proiezione orizzontale) risulta inferiore a 1/8.

Nei sottotetti di tipo B il calcolo della volumetria va effettuato con le modalità stabilite all'art.20 comprendendo anche la volumetria degli abbaini.

I locali sottotetto, accessibili da locali di tipo B, privi di aperture su prospetti (fatta salva la sola apertura di ispezione di superficie inferiore o uguale a mq 1,50) e con altezza media interna non superiore a m 2.00, sono da ricondursi categoria A1.

Ex 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. Per particolari tipi di costruzioni, quali serbatoi d'acqua, silos, antenne, tralicci, ecc. - non misurabili secondo il comma 1 del precedente art.13 – l'altezza in metri [m], è la misura massima assoluta riferita a qualsiasi punto del manufatto.
3. Nel caso di edifici a gradoni o a piani sfalsati il computo dell'altezza va eseguito per singoli piani.
4. L'altezza degli edifici esistenti, conservati mediante le operazioni di cui alle lett. a),b),c),d) dell'art. 3 del D.P.R. 06.06.2001 n°380 e s.m.i., anche in associazione alla grossatura di manica, sarà equivalente a quella preesistente, fatte salve diverse disposizioni previste sul Piano Regolatore Generale Comunale.
5. L'altezza degli immobili accessori non dovrà superare i metri 2.50 in gronda e m 4 al colmo.

Ex Art. 14 bis Sagoma definita

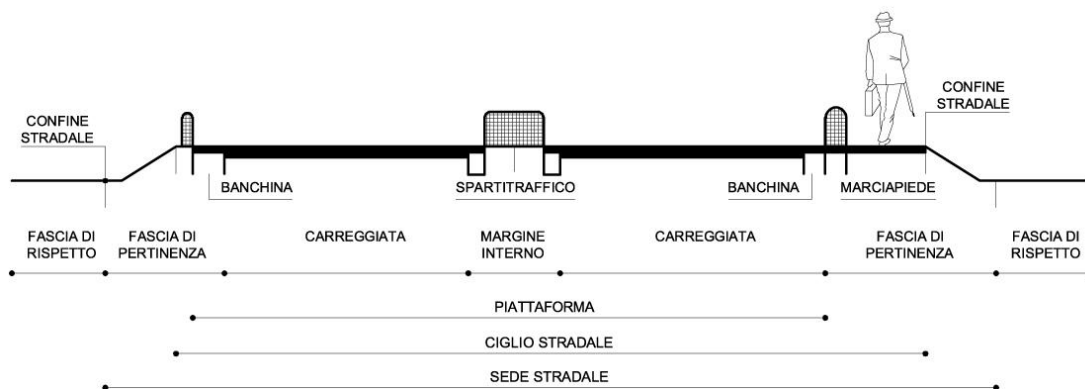
1. Indica il perimetro massimo ammesso per la superficie coperta degli edifici di cui è consentita la realizzazione, fatti salvi i diritti di terzi. In sede di progettazione sono ammessi scostamenti massimi di m 1 in eccedenza al perimetro indicato sulla cartografia del P.R.G.C., ferma restando la massima superficie coperta corrispondente alla sagoma indicata, l'inalterabilità dell'allineamento dei fronti disposti su vie e spazi pubblici e di quelli eventualmente definiti da fronti preesistenti di costruzioni contigue.

Ex 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 spazi sottotetto di tipo B (come definiti all'art. 13 *ter*) e con esclusione dei volumi tecnici e di quelli interrati o seminterrati come definiti all'art. 13.2 b) e 27 *ter*
2. Dal computo del numero dei piani sono esclusi i piani 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'estradosso del soffitto o del livello di copertura, al più basso dei punti delle linee di spiccato perimetrali (come definite dall'art.13 c.5), nonché gli eventuali soppalchi.
3. Non costituisce piano il solaio di copertura orizzontale, terrazzo o lastrico solare, purché a cielo aperto.

Ex 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 emergenti della costruzione, o in loro mancanza, dei piani circoscritti alle strutture portanti verticali con esclusione degli elementi decorativi, dei cornicioni, delle pensiline, dei balconi, aggettanti per non più di 1,50 m; sono inclusi nel perimetro anzidetto i "Bow Window", le logge e i loggiati, le serre, le strutture di protezione climatica e gli elementi portanti verticali in risalto, gli spazi porticati, i vani semiaperti di scale ed ascensori, comprese le scale sospese.
3. La distanza tra:
 - a) filo di fabbricazione di una costruzione e 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 della proprietà antistante;
 - c) filo di fabbricazione di una costruzione e una strada 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. Si intende ciglio della strada quello definito dalla vigente normativa statale, art. 2 del D.M. 1 aprile 1968 n. 1404 (si definisce ciglio della strada la linea di limite della sede o piattaforma stradale; il confine della strada è quello definito nel testo del "Nuovo Codice della Strada", Decreto Legislativo 30 aprile 1992, n. 285, art. 3 comma 10)



4. La distanza tra pareti finestrate e non finestrate delle costruzioni (Df) viene misurata in riferimento alla confrontanza (ribaltamento) della parete finestrata o non finestrata dei due fabbricati frontostanti come prescritto all'art.9 c.2 del D.M.1444/68

(DM 1444/68 art 9. Limiti di distanza tra i fabbricati.

Le **distanze minime tra fabbricati** per le diverse zone territoriali omogenee sono stabilite come segue:

- 1) Zone A): per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale;
- 2) Nuovi edifici ricadenti in altre zone: è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di m. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti;
- 3) Zone C): è altresì prescritta, tra pareti finestrate di edifici antistanti, la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a ml. 12.

Le **distanze minime tra fabbricati - tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli** (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti) - debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- ml. 5 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml. 7;
- ml. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra ml. 7 e ml. 15;
- ml. 10 per lato, per strade di larghezza superiore a ml. 15.

Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche.)

Ex Art. 16 bis Quantificazione delle distanze minime

1. Fatte salve ulteriori specifiche definite dal presente regolamento, da norme dettagliate di settore e dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale Comunale in merito a ciascuna

zone omogenea, si stabiliscono le seguenti distanze minime:

- a. Distanza tra filo di fabbricazione di una costruzione e filo di fabbricazione di un'altra costruzione frontistante (D): m 5.00
 - b. Distanza tra filo di fabbricazione di una costruzione e il confine della proprietà (Dc): pari alla semisomma dell'altezza del fronte della costruzione e con un minimo assoluto di m 5.00. Sono ammesse distanze inferiori in caso di accordo tra confinanti. E' ammessa la costruzione a confine per gli edifici, se preesiste parete in confine non finestrata o se preesiste cortina edilizia su lato strada;
 - c. Distanza tra filo di fabbricazione di una costruzione e una strada o, in assenza di questo, ciglio di una strada (Ds): come definite dal Nuovo Codice della Strada (D. Lgs. 30.04.1992 n°285 e s.m.i. nonché dal relativo regolamento di attuazione) e con un minimo assoluto di m 5.00. Fanno eccezione le rampe di accesso agli interrati e le recinzioni specificatamente normate al successivo articolo 52. Nel caso di costruzioni interrate, esse sono consentite a confine con una distanza dalla carreggiata esistente o dalla viabilità in progetto di P.R.G.C. di m 3.
 - d. Distanza tra pareti finestrate e non finestrate delle costruzioni (Df): come definita dall'art.9 c.2 del D.M.1444/68.
2. In nessun caso potranno essere presenti pareti fra loro frontestanti, appartenenti a unità immobiliari diverse all'interno dello stesso fabbricato, ad una distanza inferiore a m 3.00 (es. tipologie a schiera o accorpate).
 3. Sono fatte salve tutte le deroghe alle distanze stabilite dalle vigenti normative in materia di risparmio energetico.

Ex Art. 16 ter Criteri di verifica del rispetto di quanto previsto dal D.M. 1444/68 all'art.9 punto 2 in merito alle distanze tra edifici con pareti finestrate.

1. Il Decreto Ministeriale n. 1444 del 2 aprile 1968 all'art. 9, "**Limiti di distanza tra i fabbricati**", al punto 2) recita: Nuovi edifici ricadenti in altre zone: è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di m 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.
2. La verifica del rispetto delle distanze tra fabbricati ai sensi dell'art. 9, punto 2), del D.M. 1444/1968 deve essere effettuata dal tecnico progettista al momento della redazione del progetto
3. I criteri ai quali fare riferimento sono i seguenti:
 - verifica dei corpi di fabbrica esistenti sui lotti limitrofi a quello oggetto di intervento in termini di:
 - a) distanza dai confini;
 - b) numero di piani fuori terra;
 - c) altezza totale;
 - d) presenza di pareti finestrate.
4. Fatte salve le eccezioni e precisazioni di cui al comma successivo, si considerano **pareti finestrate** tutte quelle che presentino finestre e/o porte-finestre aventi le caratteristiche di veduta o affaccio come definite dal C.C. art.900 e seguenti. Si considerano pareti finestrate, ai fini delle distanze, anche balconi e terrazzi, se aggettanti più di m 1,50.
5. Non costituiscono invece pareti finestrate :
 - a. le pareti che presentino solo porte cieche di ingresso (comprese le porte di accesso alle autorimesse), cantine od altri locali per i quali non è richiesta la ventilazione naturale diretta e che potrebbero pertanto essere rese del tutto prive di aperture senza che ciò comporti alcuna forma di contrasto con il presente Regolamento o con altre norme vigenti in materia;
 - b. le pareti che presentino solo porte cieche di ingresso alle autorimesse;
 - c. le pareti prive di aperture;
 - d. le pareti contigue e frontistanti di unico edificio;
 - e. le pareti dotate unicamente di luci;
 - f. le pareti dei manufatti di altezza massima non superiore a 1,20 m e i vani tecnici.
6. Nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica potrà essere ammesso il mantenimento delle distanze preesistenti, anche se inferiori a quelle minime, sempre che l'intervento non comporti peggioramento delle condizioni igienico-sanitarie dell'area. Resta ferma la possibilità di riduzione di dette distanze fino al minimo ammesso quando dette distanze siano superiori.

Ex 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, comprese le tettoie, le logge, i "Bow Window", i vani scala, le scale sospese, i vani degli ascensori, i porticati, le strutture di protezione climatica, le serre e le altre analoghe strutture.
2. Sono esclusi dal computo della superficie coperta gli elementi decorativi o funzionali (cornicioni, le pensiline ed i balconi aperti a sbalzo ed altre analoghe opere), aggettanti per non più di 1,50 m dal filo di fabbricazione.
3. Sono inoltre esclusi dal computo della superficie coperta i soli vani corsa della cabina e dell'eventuale contrappeso, in caso di nuova costruzione di ascensori su fabbricati esistenti alla data del 02.12.2005 e solo qualora il vano sia contenuto nello sporto massimo di m 1.50 dal filo di fabbricazione.
4. Limitatamente agli edifici esistenti alla data del 02.12.2005, sono altresì esclusi dal computo della superficie coperta gli extra spessori di materiale isolante e relativo rivestimento superficiale dovuti al miglioramento dei livelli di isolamento termico ed acustico o di inerzia termica delle facciate, fino ad un massimo complessivo di ulteriori cm 25 rispetto al filo esistente.

Ex 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, delimitate dal perimetro esterno di ciascun piano, compresi i locali sottotetto di tipo B come definiti all'art. 13 ter.
2. soppresso
3. Nel computo della superficie utile lorda dei piani **sono comprese** le superfici relative:
 - a) ai "Bow Window";
 - b) ai piani di calpestio dei soppalchi;
 - c) ai magazzini interrati
 - d) ai sottotetti di tipo B

Sono escluse (fermo restando il rispetto delle verifiche riguardanti le distanze e i parametri igienico sanitari minimi di legge) le superfici relative:

 - c) ai volumi tecnici, anche se emergenti dalla copertura del fabbricato, quali torrini dei locali per macchinari degli ascensori, torrini delle scale, impianti tecnologici, (riscaldamento, condizionamento, cabine elettriche, ecc.);
 - c1) ai vani scala di uso comune ed ai vani degli ascensori quando essi siano al servizio di più unità immobiliari;
 - c2) alle intercapedini con profondità massima di m 1.50;
 - d) ai balconi e ai terrazzi scoperti;
 - d1) ai porticati, ai pilotis, alle logge, ai balconi coperti ed ai terrazzi coperti con pareti estese a non più del 70% del loro perimetro;
 - e) agli spazi pertinenziali emergenti o a quelli coperti, adibiti al ricovero ed alla manovra dei veicoli, nella misura minima definita dalla L.122/89 (Legge Tonioli) e fino alla misura massima di mq 30 di superficie utile netta pertinenziale per ciascuna unità abitativa, nel caso di nuova costruzione di fabbricati residenziali di tipo uni-bifamiliare o in linea o a schiera, fermo restando il rispetto del parametro di superficie coperta. Tale superficie è la massima consentita fuori terra esclusa dal computo della Sul, anche nel caso in cui la misura minima definita dalla L.122/89 sia maggiore (in tal caso la superficie necessaria a soddisfare il parametro richiesto dalla L.122/89 dovrà essere prevista in sottosuolo o all'aperto). La pertinenzialità dovrà essere dimostrata con atto notarile di vincolo, trascritto nei pubblici registri immobiliari.
 - f) ai locali interrati accessori di pertinenza (quali cantine, locali di sgombero, spazi accessori a servizio della residenza, autorimesse e relativi spazi di manovra), alle soffitte ed ai locali sottotetto di tipo A (come definiti all'art. 13 ter);
 - g) ai cavedi
 - h) ai maggiori spessori dei muri di ambito degli edifici, oltre il valore di 30 cm, fino ad un massimo di ulteriori cm 25, finalizzati all'incremento dell'isolamento termico ed acustico o dell'inerzia termica o al rispetto della normativa antisismica

- i) alle strutture pressostatiche utilizzate in modo temporaneo per la protezione stagionale dei campi da gioco.
 - l) le strutture di protezione climatica e serre come definite e disciplinate all'art.58 bis del presente regolamento (quando relative alla casistica di cui al punto d1)
 - m) gli spazi ad uso comune disciplinati all'art.31 comma 5 lettera c
4. Per gli interventi sui fabbricati esistenti, realizzati in base a normative e parametri previgenti all'entrata in vigore del Regolamento Edilizio (02/12/2005), la Sul di riferimento da utilizzare per l'applicazione degli interventi previsti dal PRGC o da leggi speciali in materia edilizia, è quella risultante dai precedenti titoli edilizi abilitativi o da essi ricavabile. In edifici di antica costruzione (privi di titoli edilizi abilitativi dai quali risulti la Sul autorizzata o la volumetria autorizzata da cui è possibile ricavare la SUL), la SUL di riferimento è quella derivante dalla definizione data all'art.18 dal vigente Regolamento Edilizio.

Ex 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 - 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.

Ex Art. 19 bis Superficie di vendita

1. Per la definizione si fa riferimento a specifica normativa di settore a livello statale e regionale.

Ex 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), per l'altezza misurata tra i livelli di calpestio del piano medesimo e del piano superiore.
Il volume è riferito al solido emergente dal terreno, a sistemazione avvenuta, tenendo conto degli eventuali sbancamenti e riporti che dovranno risultare esattamente dal progetto ed essere con questo approvati;
2. Per l'ultimo piano, 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, compresi i sottotetti B (come definiti *all'art. 13 ter*);
3. Nel caso di vani scala comunicanti con sottotetti di tipo A2 (come definiti *all'art. 13*), l'estradosso dell'ultimo solaio di copertura è il piano orizzontale virtuale di intersezione dell'ultimo solaio piano.
4. 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.
5. Per gli interventi inerenti la realizzazione di nuovi edifici, ovvero la ristrutturazione, l'ampliamento, la sopraelevazione e simili di edifici esistenti in aree appartenenti al tessuto edilizio recente, il volume del sottotetto sarà computato, a tutti gli effetti, quando il sottotetto risulti di tipo B secondo la definizione di cui *all'art. 13 ter e*, parimenti, verrà computata la corrispondente superficie di calpestio.
6. Al fine dell'applicazione della L.R. n.21 del 6/8/1998, viene considerato volume esistente il volume sovrastante l'ultimo piano degli edifici in tutto od in parte residenziali, compreso nella sagoma di copertura, chiuso almeno su tre lati.

Ex 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.

2. Nel caso di un lotto confinante con un cortile comune si può considerare nella superficie fondiaria anche la quota di cortile comune che compete al lotto, secondo le risultanze di un atto pubblico tra i proprietari interessati.
3. Ai sensi della circolare P.G.R. 14.7.1993 n°12/URE, la superficie fondiaria non comprende le aree private assoggettate ad uso pubblico.

Ex 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, 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).

Ex 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.

Ex 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].
2. Nel caso di S.U.E. la superficie utile lorda complessivamente edificabile sulla superficie fondiaria non può comunque essere superiore a quella che si ottiene applicando l'indice di utilizzazione territoriale Ut alla superficie territoriale St.

Ex 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 [m²]/[m²].

Ex 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 [m³]/[m²].
2. Nel caso di S.U.E. il volume complessivamente edificabile sulla superficie fondiaria non può comunque essere superiore a quello che si ottiene applicando l'indice territoriale I.t. alla superficie territoriale S.t.

Ex 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 [m³]/[m²].

Ex Art. 27 bis (articolo soppresso)

Ex Art. 27ter ULTERIORI DEFINIZIONI E PRESCRIZIONI

1. **Parete finestrata:**

Si intende il lato dell'edificio in cui prospettano aperture finestrate aventi le caratteristiche di veduta o affaccio come definite dal C.C. art. 900 e seguenti.

Si considerano pareti finestrate, ai fini delle distanze, anche balconi e terrazzi, se aggettanti più di m 1,50.

2. Edificio interrato:

Costruzione realizzata al di sotto del piano di campagna naturale o a sistemazione avvenuta, con le eccezioni indicate all'art.13

Per tutte le destinazioni ammesse, ad eccezione dei locali ad uso autorimessa (per i quali non sono previsti limiti dimensionali di superficie, fatto salvo il rispetto dei parametri minimi stabiliti dalla L. Tognoli), i locali interrati devono essere contenuti nella sagoma del fabbricato sovrastante. Oltre tale limite di sagoma, sono ammesse porzioni di fabbricato interrato sottostante i marciapiedi, per larghezze non superiori a m 1,50. Oltre tale misura è consentita l'ulteriore realizzazione di locali interrati con superficie non superiore al 30% della superficie SUL del piano terreno.

Le sistemazioni definitive del terreno non possono in nessun caso superare i m 1,20 in riporto, rispetto al profilo del piano di campagna preesistente, con riferimento in progetto ad un punto fisso in loco accessibile da luogo pubblico e verificabile anche a lavori ultimati.

3. Tipologia di fabbricazione:

Modo di edificazione contraddistinto dalla ripetitività di determinate caratteristiche distributive e organizzative.

a) **Tipologia continua in linea o a schiera:** il complesso di unità immobiliari, di forma anche articolata, costruiti con i fronti laterali posti l'uno in prosecuzione dell'altro sui confini di proprietà. Per questa tipologia, ove previsto nel P.R.G.C. per le singole aree, le distanze dai confini non si applicano per i fronti laterali.

b) **Tipologia isolata:** edificio distanziato dai confini e dai fabbricati circostanti secondo le norme specifiche per ogni singola categoria di aree.

b1) **Edificio uni-bifamiliare:** si intende come fabbricato uni-bifamiliare il fabbricato isolato composto da una o due unità immobiliari a destinazione residenziale abitativa.

b2) **Edificio plurifamiliare** Edificio a prevalente destinazione residenziale a edificazione isolata e/o in linea, costituito da un numero di unità abitative superiore a due.

4. Ampliamento di edifici esistenti:

a) Interventi di nuova edificazione volti ad aumentare la volumetria residenziale esistente mediante l'estensione in senso orizzontale del fabbricato con accorpamento di nuovi volumi, ovvero la chiusura di spazi aperti esistenti all'interno della sagoma o la realizzazione di nuovi volumi interrati. Non rientra nella definizione di ampliamento l'accorpamento di volumi collegati fra loro con semplici strutture aperte (es. portici, tettoie).

b) Interventi di nuova edificazione volti ad aumentare la S.U.L. esistente avente destinazione diversa da quella residenziale, anche con manufatti edilizi non necessariamente adiacenti o accorpati al fabbricato principale.

5. Sopraelevazione di edifici esistenti:

Interventi di nuova edificazione volti ad aumentare l'ingombro esistente mediante l'estensione in senso verticale del fabbricato con accorpamento di nuovi volumi, ovvero la chiusura di spazi aperti esistenti all'interno della sagoma o utilizzazione a scopi principali di locali originariamente accessori.

6. Logge e porticati:

Spazi coperti posti a qualunque livello della costruzione, prospettanti direttamente all'esterno, delimitati da pareti di vani chiusi o muri controterra e da soli pilastri con funzione strutturale, aventi tra loro luce libera.

7. Superfetazione edilizia:

Si definisce superfetazione edilizia quella parte aggiunta a un edificio, dopo la sua ultimazione, il cui carattere anomalo sia tale da compromettere la tipologia o l'aspetto dell'edificio stesso, o anche dell'ambiente circostante.

Per analogia, rientrano fra le superfetazioni edilizie tutte le costruzioni improprie, precarie ed accessorie, anche se disgiunte dall'edificio principale, il cui carattere comprometta il decoro dell'ambiente.

Gli interventi edilizi, in conformità al presente R.E., devono tendere alla eliminazione delle superfetazioni edilizie, oppure alla loro riqualificazione se costruiti legittimamente. Gli strumenti urbanistici, ove del caso, stabiliscono le norme di obbligatorietà dell'eliminazione delle superfetazioni edilizie.