

**COMUNE DI  
AVIGLIANA**

**Città Metropolitana di  
Torino**

**Norme regolamentari valide fino  
all'adeguamento previsto dall'articolo 12,  
comma 5, della L.R. 19/1999**

**ALLEGATO AL REGOLAMENTO EDILIZIO**

Approvato con D.C.C. n. 34/2018 e modificato con D.C.C. n.  
58/2019, D.C.C. n. 7 / 2021 e D.C.C. n. 29 / 2024

Elaborazione:



Corso Cairoli, 4  
10123 - Torino

INTRODUZIONE .....	2
<b>PARTE PRIMA - PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITA' EDILIZIA .....</b>	<b>3</b>
<b>CAPO I LE DEFINIZIONI UNIFORMI DEI PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI .....</b>	<b>3</b>
Articolo 1 <i>Superficie territoriale (ST) (art.22 R.E. vig.)</i> .....	3
Articolo 2 <i>Superficie fondiaria (SF) (art.21 R.E. vig.)</i> .....	3
Articolo 3 <i>Indice di utilizzazione territoriale (Ut) (art.25 R.E. vig.)</i> .....	3
Articolo 4 <i>Indice di utilizzazione fondiaria (Uf) (art.24 R.E. vig.)</i> .....	3
Articolo 5 <i>Definizioni varie (art.27.ter R.E. vig.)</i> .....	4
Articolo 6 <i>Dotazioni Territoriali (DT)</i> .....	4
Articolo 7 <i>Sedime</i> .....	4
Articolo 8 <i>Superficie coperta della costruzione (Sc) (art.17 R.E. vig.)</i> .....	5
Articolo 9 <i>Superficie permeabile (SP)</i> .....	5
Articolo 10 <i>Indice di permeabilità (IPT/IPF)</i> .....	5
Articolo 11 <i>Rapporto di copertura (Rc) (art.23 R.E. vig.)</i> .....	5
Articolo 12 <i>Superficie totale (STot)</i> .....	5
Articolo 13 <i>Superficie utile linda della costruzione (Sul) (art.18 R.E. vig.)</i> .....	5
Articolo 14 <i>Superficie utile netta della costruzione (Sun) (art.19 R.E. vig.)</i> .....	6
Articolo 15 <i>Superficie accessoria (SA)</i> .....	6
Articolo 16 <i>Superficie complessiva (SCom)</i> .....	6
Articolo 17 <i>Superficie calpestabile (SCa)</i> .....	6
Articolo 18 <i>Sagoma</i> .....	6
Articolo 19 <i>Volume della costruzione (V) (art.20 R.E. vig.)</i> .....	6
Articolo 20 <i>Piano fuori terra</i> .....	7
Articolo 21 <i>Piano seminterrato</i> .....	7
Articolo 22 <i>Piano interrato</i> .....	7
Articolo 23 <i>Sottotetti (art.55 bis R.E. vig.)</i> .....	7
Articolo 24 <i>Soppalchi (art.55 R.E. vig.)</i> .....	7
Articolo 25 <i>Numero dei piani della costruzione (Np) (art.15 R.E. vig.)</i> .....	8
Articolo 26 <i>Altezza linda (HL)</i> .....	8
Articolo 27 <i>Altezza dei fronti del permesso di costruire (Hf) (art.13 R.E. vig.)</i> .....	8
Articolo 27.1 <i>Terreno sistemato (art.13.bis R.E. vig.)</i> .....	9
Articolo 28 <i>Altezza della costruzione (H) (art.14 R.E. vig.)</i> .....	9
Articolo 29 <i>Altezza utile (HU)</i> .....	9
Articolo 30 <i>Distanza tra le costruzioni (D), della costruzione dal confine (Dc), della costruzione dal ciglio o confine Stradale (Ds) (art.16 R.E. vig.)</i> .....	9
Articolo 31 <i>Volume tecnico</i> .....	11
Articolo 32 <i>Edificio</i> .....	11
Articolo 33 <i>Edificio Unifamiliare</i> .....	11
Articolo 34 <i>Pertinenza</i> .....	11
Articolo 35 <i>Balcone</i> .....	11
Articolo 36 <i>Ballatoio</i> .....	11
Articolo 37 <i>Loggia/Loggiato</i> .....	12
Articolo 38 <i>Pensilina</i> .....	12
Articolo 39 <i>Portico/Porticato</i> .....	12
Articolo 40 <i>Terrazzi (art.58 R.E. vig.)</i> .....	12
Articolo 41 <i>Tettoia</i> .....	12
Articolo 42 <i>Veranda</i> .....	12
Articolo 43 <i>Indice di densità edilizia territoriale (It) (art.27 R.E. vig.)</i> .....	12
Articolo 44 <i>Indice di densità edilizia fondiaria (If) (art.26 R.E. vig.)</i> .....	12
Articolo 44.1 <i>Densità edilizia fondiaria massima (If max) (art.26.bis R.E. vig.)</i> .....	12

## INTRODUZIONE

Il nuovo regolamento edilizio del Comune di Avigliana, adeguato al regolamento edilizio tipo della Regione Piemonte, si articola in due parti:

1. prima parte, denominata **“Principi generali e disciplina generale dell’attività edilizia”**, in cui sono contenute le disposizioni e richiamati i principi generali e la disciplina uniforme dell’attività edilizia, rinviando alla normativa nazionale e regionale di riferimento;
2. seconda parte, denominata **“Disposizioni regolamentari comunali in materia edilizia”**, in cui il Comune di Avigliana ha organizzato la disciplina regolamentare di propria competenza ed ha individuato requisiti tecnici integrativi e complementari, anche attraverso ulteriori specificazioni e dettagli, nei limiti previsti dalla normativa sovraordinata.

Come precisato al titolo V (art. 137), in fase transitoria, il comune ha approvato il regolamento edilizio adeguando le definizioni comunali di cui al capo I, mantenendo tuttavia invariata l’attuazione dimensionale del proprio strumento urbanistico vigente o in salvaguardia, e applicando le definizioni dei parametri dimensionali previgenti fino all’adeguamento del proprio PRG secondo quanto previsto all’articolo 12, comma 5, della L.R. n. 19/1999.

Al fine di agevolarne la consultazione e la corretta applicazione, al Regolamento edilizio sono allegate le presenti "Norme regolamentari", valide fino all’adeguamento di cui alla citata LR n. 19/1999, in cui sono riportate le definizioni del regolamento edilizio vigente in luogo delle definizioni di cui alla Parte prima, Capo I.

# PARTE PRIMA - PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITA' EDILIZIA

## CAPO I LE DEFINIZIONI UNIFORMI DEI PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI<sup>1</sup>

### Articolo 1 **Superficie territoriale (St)** (art.22 R.E. vig.)

1. E' l'area complessiva di una porzione di territorio, misurata in metri quadrati [m<sup>2</sup>], comprendente le superfici fondiarie (Sf) e quelle destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte esistenti e/o previste.

### Articolo 2 **Superficie fondiaria (SF)** (art.21 R.E. vig.)

1. E' l'area del terreno asservita e/o asservibile alle costruzioni realizzate e/o realizzabili, misurata in metri quadrati [m<sup>2</sup>] al netto delle superfici destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte esistenti e/o previste.

2. In particolare si definisce:

#### SUPERFICIE FONDIARIA CON ESCLUSIONE DELLE AREE AGRICOLE:

si intende l'area o il complesso di aree occupate o occupabili da edifici e dagli spazi di loro stretta pertinenza e cioè:

- la rete delle strade carrabili e pedonali, non dismesse né da dismettere in uso pubblico (in base alle indicazioni del PRGC o dei relativi SUE), destinate al servizio esclusivo dell'edificio o del complesso di edifici considerati e dei relativi parcheggi;
- gli spazi destinati alla formazione di parcheggi privati ai sensi delle presenti norme o realizzabili ai sensi di legge;
- gli spazi destinati alla formazione di verde privato o consortile;
- gli spazi destinati alla formazione dei distacchi regolamentari degli edifici tra di loro ovvero dai confini e dai cigli delle sedi stradali;

#### SUPERFICIE FONDIARIA DEL TERRITORIO AGRICOLO:

si intende l'area o l'insieme di aree sulle quali sono praticate colture (esclusi terreni inculti o abbandonati), compresa, le aree di parcheggio o di ricovero di mezzi meccanici funzionali all'attività agricola.

### Articolo 3 **Indice di utilizzazione territoriale (Ut)** (art.25 R.E. vig.)

1. L'indice di utilizzazione territoriale è dato dal rapporto tra la superficie utile linda edificata e/o edificabile e la superficie territoriale (Ut = Sul/St); rappresenta il numero di metri quadrati di superficie linda edificata e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale [m<sup>2</sup>] / [m<sup>2</sup>].

### Articolo 4 **Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)** (art.24 R.E. vig.)

1. L'indice di utilizzazione fondiaria è dato dal rapporto tra la superficie utile linda edificata e/o edificabile e la superficie fondiaria (Uf = Sul/Sf); rappresenta il numero

<sup>1</sup> Definizioni cogenti fino all'adeguamento previsto dall'articolo 12, comma 5, della L.R. 19/1999

di metri quadrati di superficie utile linda edificata e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie fondata [m<sup>2</sup>] / [m<sup>2</sup>].

**Articolo 5      Definizioni varie** (art.27.ter R.E. vig.)

AREA: si intende una porzione limitata del territorio, edificata e non, topograficamente individuata nelle tavole di piano e catastalmente precisabile;

AMBITO NORMATIVO: si intende una porzione limitata del territorio, edificata e non, costituita da una o più aree, specificatamente identificata nelle tavole del P.R.G., in cui agiscono le particolari prescrizioni sulle destinazione d'uso, sui tipi di intervento e relativi parametri, sulle modalità di attuazione, contenute nelle allegate tabelle;

UNITA' MINIMA DI INTERVENTO: è la porzione di edificato a cui deve essere esteso uno specifico tipo di intervento. L'unità minima di intervento è costituita dal singolo edificio, o unità edilizia, nei seguenti tipi di intervento: risanamento conservativo, restauro, ristrutturazione edilizia, ristrutturazione edilizia con ampliamento, demolizione, demolizione con ricostruzione, ampliamento;

UNITA' EDILIZIA: si intende l'insieme costituito dal singolo edificio e dall'area libera funzionalmente aggregata ad esso: essa quindi può essere formata da una o più unità immobiliari; per singolo edificio si intende l'insieme dei manufatti dotati di continuità fisica, sede di una o più destinazioni d'uso, dotati di impianti ed attrezzature finalizzate all'autonomia di funzionamento rispetto ad altri organismi edili;

UNITA' IMMOBILIARE: si intende la minima porzione in cui è suddivisa ogni unità edilizia ai fini catastali: essa quindi può coincidere con l'unità funzionale costituita dal singolo alloggio;

DESTINAZIONE D'USO: si intende l'insieme delle attività e delle utilizzazioni specifiche che sono prescritte od ammesse nell'area considerata;

DESTINAZIONE D'USO SPECIFICA: si intende l'attività soggettiva svolta e utilizzazione specifica di un'area, di un edificio o di parte di esso.

CAPACITA' INSEDIATIVA: si intende il numero massimo di abitanti insediabili; esso è calcolato in funzione del rapporto prescelto tra gli abitanti insediati ed insediabili e gli spazi a pubblici servizi e le reti principali delle infrastrutture tecniche esistenti o previste nell'arco temporale di riferimento.

SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO: per superficie linda di pavimento (s.l.p.) degli edifici si intende la superficie del solaio al lordo dei muri di tutte le parti dell'edificio che vengono considerate nel calcolo del volume edilizio, in particolare si intende la sommatoria:

- delle superfici utili di pavimento di tutti i locali, entro e fuori terra, rispondenti ai requisiti richiesti dalle leggi e dalle norme in tema di igiene, sanità e sicurezza degli ambienti di abitazione e di lavoro, per il tempo libero, per le attività di servizio; delle superfici occupate dalle murature che delimitano detti locali;
- delle superfici (conteggiate per ogni piano abitabile o porzione di esso in proiezione orizzontale) corrispondenti ai collegamenti verticali (scale, vani ascensori): sono escluse le scale esterne.

**Articolo 6      Dotazioni Territoriali (DT)**

Non normato.

**Articolo 7      Sedime**

Non normato.

**Articolo 8      Superficie coperta della costruzione (Sc)** (art.17 R.E. vig.)

1. La superficie coperta è l'area, misurata in metri quadrati [ $m^2$ ] 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. Nel caso di edifici senza muri perimetrali (tettoie, pensiline, ecc.) il perimetro dell'area è rappresentato dalla proiezione orizzontale della copertura al netto della gronda esterna.
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 mt dal filo di fabbricazione.

**Articolo 9      Superficie permeabile (SP)**

Non normato.

**Articolo 10    Indice di permeabilità (IPT/IPF)**

Non normato.

**Articolo 11    Rapporto di copertura (Rc)** (art.23 R.E. vig.)

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.

**Articolo 12    Superficie totale (STot)**

Non normato.

**Articolo 13    Superficie utile linda della costruzione (Sul)** (art.18 R.E. vig.)

1. La superficie utile linda, misurata in metri quadrati [ $m^2$ ], 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. Nel computo della superficie utile linda 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", alla legge, 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, ai locali accessori interrati o seminterrati, alle soffitte ed ai locali sottotetto non abitabili o agibili;
  - G. ai cavedi.

**Articolo 14    Superficie utile netta della costruzione (Sun)** (art.19 R.E. vig.)

1. La superficie utile, netta misurata in metri quadrati [m<sup>2</sup>], 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. 27, 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.

**Articolo 15    Superficie accessoria (SA)**

Non normato.

**Articolo 16    Superficie complessiva (SCom)**

Non normato.

**Articolo 17    Superficie calpestabile (SCa)**

Non normato.

**Articolo 18    Sagoma**

Non normato.

**Articolo 19    Volume della costruzione (V)** (art.20 R.E. vig.)

1. Il volume della costruzione, misurato in metri cubi [m<sup>3</sup>], è la somma dei prodotti della superficie utile linda 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 di estradosso rispetto al piano di calpestio, seguendo il procedimento descritto al comma 6 dell'art.27.
4. Sono compresi nel calcolo del volume:
  - i volumi in tutto o in parte interrati, corrispondenti a locali aventi i requisiti richiesti dalle leggi e dalle norme in tema di igiene, sanità coibentazione e sicurezza degli ambienti di abitazione e di lavoro, per il tempo libero, per le attività di servizio;
  - le rientranze coperte di profondità superiore a m. 1,50 come pure i corpi aggettanti coperti e chiusi sui tre lati.
5. Sono esclusi dal calcolo i volumi relativi a:
  - i corpi tecnici emergenti dalla copertura (solaio o falde);
  - le logge aperte prive di serramenti;
  - le parti dei porticati o pilotis aperte per una superficie pari o maggiore al 70% delle superfici dei relativi prospetti e prive di serramenti sia fissi sia rimovibili;

- gli interrati con accessi e/o rampe di larghezza non superiore a mt. 6.00 e se con rampe parallele al fabbricato stesso che prevedano un'intercapedine (tra muro della rampa e muro del fabbricato) in terrapieno non inferiore a mt. 1.00;
- le costruzioni sotterranee e le parti seminterrate che non siano destinate alla residenza, emergenti non oltre m. 1,20 in media all'estradosso dal piano terreno a sistemazione avvenuta, solo se destinate ad usi accessori alla residenza;
- le rientranze per una profondità superiore a mt. 1.50, chiuse su tre lati finalizzate a contenere vani scala, che siano però caratterizzate da una copertura realizzata in modo tale da consentire, mediante idonei distacchi dalla muratura del vano, l'aerazione naturale dello stesso;
- nei fabbricati esistenti, nelle zone B, Br, Brs ed Eb i vani ascensore per il superamento delle barriere architettoniche conformi ai requisiti minimi dettati dalla Legge 13/89 e s.m.i. per una dimensione massima di mq 5,00 lordi.

**Articolo 20 *Piano fuori terra***

Non normato.

**Articolo 21 *Piano seminterrato***

Non normato.

**Articolo 22 *Piano interrato***

Non normato.

**Articolo 23 *Sottotetti* (art.55 bis R.E. vig.)**

1. Il sottotetto del fabbricato unifamiliare o quello di pertinenza dell'unità immobiliare sottostante nel caso di fabbricati plurifamiliari, non potrà essere tramezzato se non per contenere il corpo scala di accesso e i locali necessari per gli impianti tecnici (impianti di riscaldamento, condizionamento, produzione energia alternativa ecc.).

Lo spazio rimanente, che non potrà essere ulteriormente tramezzato, non potrà essere dotato di aperture per aeroilluminazione con una superficie superiore ad 1/20 della superficie di pavimento.

Nel caso in cui venga proposta una superficie di aeroilluminazione superiore ad 1/20 della superficie di pavimento ma inferiore ad 1/8 della stessa, dovranno essere versati gli oneri di urbanizzazione in misura pari ad 1/3 di quelli tabellari al momento vigenti. Neppure in tale situazione potranno comunque essere realizzate tramezzature oltre a quelle necessarie alla formazione del corpo scala di accesso e dei locali destinati agli impianti tecnici sopra descritti.

Il locale sottotetto così ottenuto non potrà avere accesso indipendente ma dovrà essere unicamente collegato all'alloggio sottostante del quale ne rappresenterà una stretta pertinenza, non abitabile. Nel rispetto di tali condizioni, la volumetria, seppur soggetta agli oneri di urbanizzazione in misura ridotta, non sarà da detrarsi dalla possibilità edificatoria di spettanza del lotto.

**Articolo 24 *Soppalchi* (art.55 R.E. vig.)**

1. Ai fini del presente regolamento è definita "soppalco" la superficie ottenuta mediante l'interposizione parziale di una struttura orizzontale in uno spazio delimitato da pareti quando la superficie soprastante a quella sottostante alla

struttura menzionata non vengono chiuse per ricavare nuovi vani; la superficie netta del soppalco, anche se distribuita su più livelli, non può superare 2/3 della superficie netta del vano in cui esso è ricavato.

2. La realizzazione del soppalco è:

- a) soggetta alle ordinarie procedure autorizzative;
- b) consentita nel rispetto dei requisiti di illuminazione e ventilazione prescritti dalle leggi vigenti e, in caso di destinazione ad uso lavorativo, anche di tutte le specifiche norme che regolano l'attività esercitata.

3. E' comunque richiesto il rispetto delle seguenti prescrizioni:

- a) la parte superiore del soppalco deve essere munita di balaustra di altezza non inferiore a 1,00 m;
- b) l'altezza tra il pavimento finito del soppalco ed il punto più basso del soffitto finito deve risultare non inferiore a 2,00 m;
- c) l'altezza tra il pavimento del locale e il punto più basso dell'intradosso della struttura del soppalco deve risultare non inferiore a 2,20 m.

4. Il soppalco non è conteggiato nel numero dei piani (Np) ai sensi dell'art.25: come tale non ha effetto ai fini del computo del volume (V) di cui all'art 19, anche se la superficie del suo piano di calpestio costituisce incremento della superficie utile lorda (Sul) ai sensi dell'art.13.

Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.

#### **Articolo 25    Numero dei piani della costruzione (Np) (art.15 R.E. vig.)**

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 intarsiati.

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 dall'art. 27, comma 5), nonché gli eventuali soppalchi.

#### **Articolo 26    Altezza lorda (HL)**

Non normato.

#### **Articolo 27    Altezza dei fronti del permesso di costruire (Hf) (art.13 R.E. vig.)**

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 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.
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.
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 (v. art. 13), 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 composto 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.

#### **Articolo 27.1 Terreno sistemato** (art.13.bis R.E. vig.)

1. Si intende il terreno derivante da eventuali sbancamenti o riporti. In ogni caso i riporti ammissibili di terreno non devono superare 1 m rispetto alla quota del terreno prima della sistemazione. In ogni caso sulla linea di confine non sono ammessi riporti superiori alla quota del terreno confinante. Oltre a quanto consentito al precedente comma non sono consentiti terrazzamenti e sistemazioni di terreno che modifichino la morfologia preesistente, le caratteristiche della quale si devono documentare con allegati fotografici, rilievo completo e quotato, sezioni significative in scala 1:100 in sede di istanza per l'ottenimento del permesso di costruire e da produrre per l'esame della C.I.E. estese anche al terreno confinante.

#### **Articolo 28 Altezza della costruzione (H)** (art.14 R.E. vig.)

1. L'altezza della costruzione, misurata in metri (m) è la massima tra quelle dei fronti, determinate ai sensi del precedente art. 27.

#### **Articolo 29 Altezza utile (HU)**

Non normato.

#### **Articolo 30 Distanza tra le costruzioni (D), della costruzione dal confine (Dc), della costruzione dal ciglio o confine Stradale (Ds)** (art.16 R.E. vig.)

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, 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 frontistante (D) è rappresentata dalla lunghezza del segmento minimo ortogonale congiungente i due fili di fabbricazione, ad eccezione degli ambiti di tipo A, fatte salve diverse prescrizioni degli strumenti urbanistici esecutivi, distanza minima assoluta di mt. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti. Tale distanza minima non deve essere, comunque, inferiore all'altezza del fabbricato più alto edificabile nell'ambito normativo di P.R.G.C. Tali norme si applicano anche quando una sola parete sia finestrata.

In caso di intervento su terreno prospettante su fondo libero o che si renderà libero al fine del rispetto di detta norma, si dovrà osservare dal confine una distanza minima pari alla metà dell'altezza massima realizzabile nell'ambito normativo con un minimo di mt. 5 (cinque), fatte salve le norme sulle distanze minime dei confini di cui ai commi successivi: in caso di intervento su area al perimetro di ambiti normativi a differente disciplina l'altezza assunta a base del calcolo è quella massima tra le due.

E' permessa l'edificazione a confine, secondo progetti unitari o le indicazioni planovolumetriche di P.R.G.C. o di strumento urbanistico esecutivo. L'edificazione a confine è comunque ammessa, qualora nel fondo confinante preesista un fabbricato attestato sul confine stesso, con l'obbligo di sistemare convenientemente le parti di pareti cieche che fosse necessario conservare. Detta facoltà è concessa anche qualora il fabbricato preesistente disti dal confine meno di mt. 1,50; in questo caso chi costruisce può chiedere la comunione del muro al solo scopo di costruire in aderenza.

Al fine della costruzione in aderenza non costituiscono "edificio preesistente" i bassi fabbricati in genere.

B) filo di fabbricazione di una costruzione e linea di confine della proprietà (Dc) è rappresentata dalla lunghezza del segmento minimo congiungente il filo di fabbricazione della costruzione e il confine di proprietà antistante, ad eccezione degli ambiti di tipo A è prescritta la distanza minima assoluta di mt. 5 dai confini delle aree e ambiti urbanistici del P.R.G.C. e dai confini di proprietà non coincidenti con cigli stradali, fatte salve le prescrizioni di cui agli articoli del P.R.G.C. per ogni singola zona e diverse prescrizioni degli strumenti urbanistici esecutivi.

La distanza tra fabbricato finestrato e confine non potrà, comunque, essere inferiore alla metà dell'altezza massima realizzabile nell'ambito normativo.

Le aree soggette a vincolo di uso pubblico danno luogo a nuovo confine di proprietà.

E' possibile derogare a tali limiti sulla singola proprietà nel caso di accordi tra proprietà confinanti, opportunamente registrate e trascritte, che consentano comunque il rispetto delle distanze complessive previste.

C) filo di fabbricazione di una costruzione e confine di una strada o, in assenza di questo, ciglio di una strada (Ds) è rappresentato dalla lunghezza del segmento minimo congiungente il filo di fabbricazione della costruzione e il confine di una strada, ad eccezione degli ambiti di tipo A, fatte salve eventuali maggiori distanze indicate negli elaborati grafici di P.R.G.C., o diverse prescrizioni degli strumenti urbanistici, ad eccezione degli interventi di ristrutturazione edilizia ed

ampliamento, si debbono osservare le distanze delle strade esistenti e previste di cui all'art. 9 del D.M. n. 1444/68: il minimo assoluto per gli interventi di nuova costruzione, giusto quanto disposto dal 2° comma dell'art. 27 della L.R. 56/77, è elevato a mt. 6.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia e quelli di ampliamento, nonché i bassi fabbricati da costruirsi ai sensi dell'art. 28 delle N.T.A. del P.R.G.C., possono essere realizzati a mt. 3,00 dal confine di proprietà verso strada solo nel caso in cui le strade siano già realizzate e siano conformi nella dimensione alle disposizioni legislative e alle norme tecniche in materia e vengano dotate, se non lo fossero già, di marciapiedi, ed in prosecuzione dei fili di fabbricazione preesistenti, fatti salvi i sedimi stradali previsti e/o esistenti, le confrontanze ed i diritti di terzi.

All'interno delle aree urbanizzate ed urbanizzande, eccezione fatta per gli ambiti di interesse storico-artistico, ambientale, paesaggistico, e per quelli a destinazione produttiva, per gli stessi interventi deve essere osservata una distanza minima dalle recinzioni di mt. 5 dall'asse delle strade esistenti o previste. In caso di recinzioni preesistenti situate a distanze inferiori si dovranno osservare gli allineamenti fissati, di volta in volta, dall'Amministrazione Comunale, sulla base di un progetto unitario relativo all'intera via interessata dall'intervento; il progetto è redatto dall'Amministrazione Comunale ed i costi del progetto sono ripartiti quali oneri di urbanizzazione sui richiedenti.

All'esterno delle aree urbanizzate ed urbanizzande, per gli stessi interventi deve essere osservata una distanza minima delle recinzioni dal ciglio stradale pari alla metà della larghezza della strada, con un minimo di mt. 3. In caso di recinzioni lungo le strade pedonali dovrà essere rispettato un arretramento di mt. 1,50 dall'asse della strada.

Si richiamano, in ogni caso, le disposizioni del nuovo codice della strada di cui al D.L. 30 aprile 1992, n. 285, e del relativo regolamento approvato con D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495 e s.m.i.

#### **Articolo 31    Volume tecnico**

Non normato.

#### **Articolo 32    Edificio**

Non normato.

#### **Articolo 33    Edificio Unifamiliare**

Non normato.

#### **Articolo 34    Pertinenza**

Non normato.

#### **Articolo 35    Balcone**

Non normato.

#### **Articolo 36    Ballatoio**

Non normato.

**Articolo 37 Loggia/Loggiato**

Non normato.

**Articolo 38 Pensilina**

Non normato.

**Articolo 39 Portico/Porticato**

Non normato.

**Articolo 40 Terrazzi** (art.58 R.E. vig.)

1. Sono definite “terrazzi” le parti di costruzione con piano di calpestio pubblico o privato, recintate o meno di parapetto e lasciate a cielo aperto, la cui soletta di pavimento costituisce copertura di costruzione sottostante, di portico, di corso d’acqua, di suolo.
2. Ove siano sistemate a terrazzo parti di tetto e in tutti i casi ove sussista pericolo di caduta e obbligatoria l’applicazione di parapetto di altezza non inferiore a 1,00 m.
3. Nel caso in cui il terrazzo sovrasti ambienti abitabili o comunque utilizzabili è prescritta l’impermeabilizzazione a manti multipli e devono essere poste in opera adeguate coibentazioni: in alternativa, deve essere realizzato un doppio solaio con interposta camera d’aria.
4. Le pendenze del manto di copertura non devono essere inferiori allo 0,5%.

**Articolo 41 Tettoia**

Non normato.

**Articolo 42 Veranda**

Non normato.

**Articolo 43 Indice di densità edilizia territoriale (It)** (art.27 R.E. vig.)

1. L’indice di densità edilizia territoriale ( $It = V/St$ ): rappresenta il numero di metri cubi di volume edificato e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale [ $m^3$ ] / [ $m^2$ ].

**Articolo 44 Indice di densità edilizia fondiaria (If)** (art.26 R.E. vig.)

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 [ $m^3$ ] / [ $m^2$ ].

**Articolo 44.1 Densità edilizia fondiaria massima (If max)** (art.26.bis R.E. vig.)

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 [ $m^3$ ] / [ $m^2$ ].