



COMUNE DI MONTALENGHE

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

**Adeguito al Regolamento Edilizio Tipo regionale approvato con
D.C.R. n.347-45856 del 28/11/2017**

ALLEGATO 1

**Articoli sostitutivi della parte prima del presente Regolamento edilizio,
in vigore fino ad approvazione di nuovo P.R.G.C. o sua variante
generale.**

Il presente Allegato riporta gli articoli del Regolamento Edilizio approvato con D.C.C. nel 2009 che, anche a seguito dell'adeguamento al Modello regionale approvato con D.C.R. n.347-45856 del 28/11/2017 rimarranno in vigore fino ad approvazione di un nuovo Piano Regolatore e della Variante Generale al Piano evidente.

Ai sensi dell'art. 137 (Disposizioni transitorie), infatti, fino all'adeguamento previsto dall'articolo 12, comma 5, della Lr. 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.

PARAMETRI E INDICI URBANISTICI E EDILIZI
(Ex Artt. 13-27 del Regolamento Comunale approvato con D.C.C. 9
del 30/04/2012)

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, l'altezza massima fra quella delle varie fonti misurate:
 - al piano di utilizzo (piano del terreno) sistemato al piede della fronte con esclusione dei cortili ribassati di piani seminterrati all'intradosso dell'ultimo solaio per gli edifici con copertura piana o inclinata fino al 50%, o alla linea della gronda del tetto se a quota superiore;
 - dal piano di utilizzo alla linea di colmo più alta, per gli edifici con copertura ad inclinazione superiore al 50%.

L'altezza del fabbricato è calcolata a partire dalla quota di mt. 1,00 sul piano stradale, qualora il piano di utilizzo sia sistemato ad una quota superiore del terreno originario.

3. L'ultimo solaio è quello che sovrasta l'ultimo spazio abitabile o agibile (non residenziale) - 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 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. Dal computo dell'altezza dei fronti sono escluse le opere di natura tecnica che è necessario collocare al di sopra dell'ultimo solaio, quali torrioni dei macchinari degli ascensori, torrioni delle scale, camini, torri di esalazione, ciminiere, antenne, impianti per il riscaldamento e/o la refrigerazione, impianti per l'utilizzo di fonti energetiche alternative, non vengono computati i volumi tecnici (torrette, ascensore, vano scala, serbatoi ecc.) e le costruzioni speciali (silos per l'agricoltura, tralicci ecc.) purchè contenuti nei limiti strettamente indispensabili; non vengono inoltre computati parapetti chiusi o semiaperti realizzati con qualsiasi tipo di materiale se di altezza inferiore o uguale a 1,10 m.

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.

Art. 15.

(Numero dei piani della costruzione Np)

1. Il numero dei piani della costruzione è il numero dei piani abitabili (residenziali) o agibili (non residenziali) - 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 del piano di utilizzo, 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, 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. Si tiene conto di volumi realizzati in sopraelevazione di edifici esistenti e di locali interrati con estradosso emergente non oltre 1,00 m.
3. La distanza tra:
 - a) 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 [m²], 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.

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, 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:

- 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;
- ai porticati, ai "pilotis", alle logge, ai balconi e ai terrazzi;
- 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;
- ai locali cantina, alle soffitte ed ai locali sottotetto non abitabili o agibili;
- ai cavedi.

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, 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 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 [m³], 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 abitabile (residenziale) o agibile (non residenziale) 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.
4. Nel calcolo del volume sono da conteggiare i locali interrati abitabili dell'edificio e le porzioni di edifici interrati a seguito di riporti di terreno raccordati con il piano di sedime stradale o delle banchine pedonali, con la relativa quota fissata dal Comune o, in assenza della medesima, con i terreni limitrofi, con pendenza superiore al 20%.

Art. 21.

Superficie fondiaria Sf

1. È 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.

Art. 22.

Superficie territoriale St

1. È 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.

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 U_f

1. L'indice di utilizzazione fondiaria è dato dal rapporto tra la superficie utile lorda edificata e/o edificabile e la superficie fondiaria ($U_f = S_{ul}/S_f$): 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 U_t

1. L'indice di utilizzazione territoriale è 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 [m^2]/[m^2].

Art. 26.

Indice di densità edilizia fondiaria I_f

1. L'indice di densità edilizia fondiaria è 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 [m^3]/[m^2].

Art. 27.

Indice di densità edilizia territoriale I_t

1. L'indice di densità edilizia territoriale è 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 [m^3]/[m^2].

