

UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DEL SANNIO

FACOLTÀ DI INGEGNERIA
LAUREA IN INGEGNERIA CIVILE

Corso di TECNICA URBANISTICA
prof. Romano Fistola



INDICI E PARAMENTRI URBANISTICI ED EDILIZI

dispensa n. 4

Le pagine che seguono contengono le definizioni relative agli indici ed ai parametri, urbanistici ed edilizi, di norma utilizzati nella definizione degli strumenti di governo delle trasformazioni territoriali relative alla dimensione comunale. Sono state inoltre riportate una serie di definizioni aggiuntive comunque utili alla conoscenza del lessico urbanistico. Le definizioni sono tratte dalle Norme Tecniche di Attuazione e dai Regolamenti Edilizi Comunali (con particolare riferimento al PUC del Comune di Piacenza – agg. 2005) .

SUPERFICIE TERRITORIALE (ST)

E' la superficie perimetrata nelle planimetrie di P.R.G., nella quale le previsioni di piano regolatore si attuano mediante P.U.A. (Piano Urbanistico Attuativo), comprendente le aree pubbliche e di uso pubblico (Vp), la superficie edificabile (Se), la superficie a verde ecologico (Ve) nella misura e/o nella ubicazione indicata, caso per caso, nelle planimetrie di P.R.G. e sue N.T.A..

Per superficie territoriale, sulla quale si applicano gli indici di fabbricabilità e utilizzazione territoriale, si intende un'area non inferiore alla superficie minima di intervento di cui al seguente punto, comprendente le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria di quartiere nonché la superficie fondiaria.

La superficie territoriale va perciò misurata al netto delle zone destinate alla viabilità dal PRG nonché delle strade pubbliche esistenti sul perimetro dell'area e al lordo delle strade esistenti o previste dal PRG internamente all'area.

Salvo diverse indicazioni specificatamente previste dalle presenti norme, la superficie territoriale va misurata, altresì, al netto delle superfici destinate ad attrezzature di interesse generale (zone F).

SUPERFICIE FONDIARIA (SF)

E' la massima superficie di quella parte di area residua edificatoria che risulterà dalla St deducendo le superficie per opere di urbanizzazione primaria e quando richiesto) quelle di urbanizzazione secondaria.

DENSITÀ TERRITORIALE (INDICE DI FABBRICABILITÀ TERRITORIALE)

L'indice di fabbricabilità rappresenta il volume massimo costruibile per ogni ettaro di superficie territoriale (mc/Ha).

DENSITÀ FONDIARIA (INDICE DI FABBRICABILITÀ FONDIARIA)

L'indice di fabbricabilità fondiaria è il volume massimo costruibile per ogni mq di superficie fondiaria (mc/mq).

INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE (UT)

$Ut = Su/St$. E' la massima superficie utile (Su) espressa in metri quadrati, costruibile per ogni mq. di superficie territoriale (St).

L'indice di utilizzazione territoriale determina l'edificabilità nelle zone in cui l'attuazione del P.R.G. è subordinata alla formazione del P.U.A. di cui alle N.T.A. del P.R.G.

INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA (UF)

E' la massima superficie utile (Su), espressa in metri quadrati, costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria.

L'indice di utilizzazione fondiaria (Uf) determina l'edificabilità nei singoli lotti sia nel caso di attuazione di P.U.A. approvati, sia nel caso di edificazione in zone soggette ad intervento edilizio diretto; esso specifica la superficie utile che è costruibile su ciascun lotto.

CAPACITA' INSEDIATIVA (CI)

Ai fini del calcolo del numero virtuale dei nuovi abitanti insediabili nei P.U.A. ove occorra tale quantificazione allo scopo di determinare le superfici a standards pubblico e del rapporto tra i diversi indici si applicano il parametro di capacità insediativa CI nel modo seguente:

1 abitante = 54 mq Su - 1 stanza = 40 mq Su - 1 stanza 0,75 abitanti

CARICO URBANISTICO (CU)

Il carico urbanistico rappresenta l'impegno complessivamente indotto sul sistema delle infrastrutture della mobilità da parte delle attività insediate e da insediare. Dal punto di vista parametrico il Cu viene identificato dagli standard di parcheggio, pubblici e privati.

Si ha aumento di carico urbanistico anche ai sensi dell'art.28 c.1 lettera a-b-c della L.R. 31/02 qualora vi sia incremento di superficie utile anche con trasformazione di superficie accessoria (Sa) e/o superficie non residenziale (Snr) in Su e/o variazione della destinazione d'uso con o senza trasformazioni fisiche, tra un raggruppamento e l'altro di categorie di cui all'art.16 della L.R. n.6/95, e/o un aumento delle unità immobiliari.

SUPERFICIE PERMEABILE (sp)

E' la quota della superficie di riferimento, permeabile naturalmente in modo profondo, senza la presenza di manufatti interrati; sono considerate superfici permeabili anche le pavimentazioni realizzate con autobloccanti cavi.

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Sono opere di urbanizzazione primaria quelle sottoelencate:

- le strade urbane a servizio dell'insediamento e/o di quartiere
- i parcheggi pubblici e gli spazi di sosta
- le fognature e gli impianti di depurazione

- il sistema di distribuzione dell'acqua, dell'energia elettrica, della forza motrice, del gas e del telefono – trasmissione dati, teleriscaldamento, nonché le relative strutture sotterranee polifunzionali individuate dalla direttiva PCM 3/3/99

- la pubblica illuminazione

- il verde attrezzato

Le opere di urbanizzazione primaria sono realizzate dal soggetto attuatore, a scomputo totale e/o parziale degli oneri di urbanizzazione primaria, ferma restando la cessione gratuita dell'area. E' facoltà del Comune optare per il versamento degli oneri di urbanizzazione primaria, qualora ciò favorisca una più efficace attuazione delle opere.

Gli oneri di urbanizzazione sono stabiliti con deliberazione del Consiglio Comunale, nel rispetto delle deliberazioni e delle tabelle parametriche definite dalla Regione.

OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Sono opere di urbanizzazione secondaria quelle sottoelencate:

- le strade urbane, di scorrimento e penetrazione; le strade extraurbane

- gli asili nido, le scuole materne e le scuole dell'obbligo

- i mercati di quartiere, le delegazioni comunali, i centri civici e sociali, le attrezzature culturali e sanitarie di quartiere

- le chiese e gli altri edifici per servizi religiosi

- gli spazi pubblici attrezzati a parco e per lo sport

- i parcheggi pubblici

Gli oneri di urbanizzazione sono stabiliti con deliberazione del Consiglio Comunale, nel rispetto delle deliberazioni e delle tabelle parametriche definite dalla Regione.

SUPERFICIE MINIMA DI INTERVENTO (LOTTO MINIMO)

Quantità di area minima richiesta dalle norme delle diverse zone per gli interventi sia preventivi che diretti oppure ambito predeterminato graficamente delle tavole di piano come unità minima per gli interventi urbanistici preventivi oppure parte del territorio perimetrato da strade pubbliche esistenti e/o di piano, quest'ultime comprese (mq).

SUPERFICIE UTILE (SU)

La superficie utile (S_u) è costituita dalla somma delle superfici di tutti i piani fuori ed entro terra misurati al lordo di tutti gli elementi verticali (muratura, vano ascensore, scale, cavedi, ecc...)

Non costituiscono S_u i seguenti elementi:

- a) porticati a piano terreno di uso pubblico, di qualsiasi altezza ;
- b) porticati e tettoie di uso privato o condominiale, limitatamente agli edifici residenziali;
- c) balconi e logge; pensiline a sbalzo; terrazzi; lastrici solari (praticabili e non);
- d) sottotetti non abitabili in edifici residenziali ;
- e) cabine elettriche, montacarichi e scale esterne a giorno; l'installazione di ascensori e/o impianti di sollevamento atti al superamento delle barriere architettoniche in fabbricati esistenti;
- f) la superficie risultante dalla chiusura a vetri di balconi, terrazze e logge a formazione di verande purchè abbiano una profondità non superiore a mt. 2.50 misurata dal filo esterno;
- g) le autorimesse, con i relativi spazi di manovra, i locali per impianti tecnologici a servizio dell'edificio, i locali accessori di unità immobiliari, con le relative scale di accesso, quando non sia prevista la permanenza di persone , tutti ove non emergano dal piano del marciapiede stradale più di mt. 1 misurato dal punto più alto della copertura per gli edifici costituiti dal solo piano seminterrato ed all'intradosso del primo solaio fuori terra per gli altri edifici. Per gli edifici di nuova costruzione in zone a destinazione prevalentemente residenziale, in caso di presenza di cortili ribassati, si dovrà provvedere alla loro copertura con soletta praticabile ovvero ad una serie di opere di arredo finalizzate all'ambientazione dell'area cortilizia nel contesto dell'intervento edilizio proposto. Il progetto dovrà contenere lo studio dei particolari, sia per la valutazione di merito della C.Q.A.P., sia per la ricerca delle misure di sicurezza appropriate alla tutela della pubblica e privata incolumità.
- h) Impianti tecnologici necessari al miglioramento delle condizioni di lavoro o dell'ambiente degli edifici esistenti destinati ad attività produttive, nonché pensiline e tettoie di protezione per carico e scarico merci;
- i) I soppalchi purchè di superficie non eccedente il 50% della S_u del locale interessato e purchè destinati a superficie accessoria del locale sottostante, negli edifici destinati ad attività produttive le scaffalature metalliche costituenti sistemi di immagazzinaggio, collegate fra loro con grigliati metallici per operazioni di carico e scarico manuale;
- j) impianti igienici e tecnologici ed i locali di sgombero e di deposito al servizio dell'attività svolta purchè realizzati in locali che non emergono oltre mt. 1 dal piano del marciapiede stradale al servizio di insediamenti produttivi.

Nei casi di documentata impossibilità a realizzare i locali accessori di cui al punto g) dovuta alla presenza di falda freatica superficiale, può essere concessa, su parere favorevole della Commissione Q.A.P., la deroga dal limite di mt. 1.00 rispetto al piano del marciapiede.

SUPERFICIE COPERTA

Rappresenta la superficie ottenuta mediante la proiezione sul piano di campagna della copertura dell'edificio.

La superficie coperta del fabbricato è data dalla proiezione della sagoma racchiusa da pareti di chiusura della costruzione sul piano orizzontale con l'aggiunta delle quote di superficie coperta afferenti ad altri elementi computabili

Secondo le indicazioni del RE.

RAPPORTO DI COPERTURA

Rappresenta il rapporto tra la superficie coperta e la superficie del lotto interessato dall'intervento.

E' misurato in percentuale di superficie coperta (S_c) rispetto alla superficie fondiaria (S_f). E' riferito a tutte le opere edificate (m^2/m^2).

VOLUME DEL FABBRICATO (Vc)

Il volume del fabbricato (V_c)- è pari alla somma dei prodotti delle superfici utili (S_u) dei singoli piani per le rispettive altezze computate da pavimento a pavimento, ad eccezione dell'ultimo piano abitabile la cui altezza va misurata all'intradosso del solaio di copertura, se piano, o come media ponderata delle altezze se i solai sono inclinati.

SUPERFICIE UTILE ABITABILE (SUA)

La superficie utile abitabile (S_{ua}) per la funzione abitativa, è costituita dalla superficie di pavimento degli alloggi e degli accessori interni, misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio da un vano all'altro, degli sguinci di porte e finestre e delle scale interne la cui superficie in proiezione va calcolata una sola volta ed inserita nelle superfici non residenziali (S_{nr}).

La superficie utile (S_u) per le funzioni non abitative, (quali per esempio: la funzione direzionale, produttive, alberghiere, agricole, ecc.) è costituita dalla somma delle superfici nette di tutti i piani fuori ed entro terra, compreso i locali destinati al personale di servizio e di custodia, nonché i locali adibiti ad uffici a condizione che gli stessi siano funzionali all'esercizio dell'impresa.

Le predette misurazioni si utilizzano sempre per la determinazione convenzionale del costo di costruzione, ai fini della determinazione del contributo di costruzione afferente al costo medesimo di cui al D.M. 801/77.

SUPERFICIE NON RESIDENZIALE (SNR)

La superficie non residenziale (Snr) per la funzione abitativa, si intende la superficie netta risultante dalla somma delle superfici non residenziali di pertinenza dell'alloggio quali logge, balconi, cantine e soffitte e di quelle di pertinenza dell'organismo abitativo quali androni di ingresso, porticati liberi (escluso quelli di uso pubblico), volumi tecnici, rimesse o posti macchina coperti, centrali termiche anche singole quando ubicate in locali non abitabili, misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre. Sono esclusi dal calcolo e quindi non computabili nella Snr i locali sottotetto inaccessibili.

Per le funzioni non abitative si deve fare riferimento alla superficie accessoria di cui al successivo articolo.

La predetta misurazione si utilizza sempre per la determinazione convenzionale del costo di costruzione, ai fini della determinazione del contributo di costruzione afferente al costo medesimo di cui al D.M. 10/5/1977.

ALTEZZA MASSIMA (Hmax)

L'altezza massima del fabbricato è determinata come altezza massima tra quelle delle varie fronti (Hf): sono esclusi dai limiti di altezza i corpi tecnici, quali tralicci per le linee elettriche, serbatoi idrici, torri piezometriche, ciminiera, volumi tecnici degli ascensori, terminali di scale, camini, locali per impianti tecnologici, antenne, campanili e strutture similari, elementi decorativi .

ALTEZZA DELLE FRONTI (Hf)

Ai fini dell'applicazione della Visuale libera e/o della determinazione delle distanze tra fabbricati e di questi dai confini di proprietà o di zona, l'altezza delle fronti negli edifici, indipendentemente dal tipo di copertura è data per ogni fronte dalla differenza fra la quota del marciapiede, ovvero la quota della linea di stacco dell'edificio nella sua configurazione finale e la più alta delle seguenti quote, con esclusione dei manufatti tecnologici:

intradosso del solaio sovrastante l'ultimo piano che determina Su;

linea di gronda (per gli edifici con copertura inclinata fino a 45°)

linea di colmo (per gli edifici con copertura inclinata maggiore di 45°)

sommità del parapetto in muratura piena, avente l'altezza superiore a m. 1,20 (per gli edifici con copertura piana).

Se la quota del marciapiede stradale non è definibile si assume quella della strada aumentata di cm 15.

VOLUMI TECNICI (VT)

Per volumi tecnici (Vt) devono intendersi, ai fini della esclusione del calcolo della S.U. ammissibile, quelli strutturalmente necessari a contenere i serbatoi idrici, le extracorse degli ascensori e terminali di scale, i vespai, i volumi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso a quelle parti di impianti tecnici (idrici, termico, televisivo, di ventilazione, di condizionamento, di canalizzazioni, elettrico, ecc.) nonchè gli spazi interrati di cui al precedente punto Su. Sono considerate tali anche le centrali termiche, le cabine elettriche, i camini e le canne fumarie, i locali pompe, impianti tecnici: scambiatori di calore, caldaie e simili.

Sono inoltre considerati volumi tecnici quelli realizzati conseguentemente alla installazione o alla revisione di impianti tecnologici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti

MISURA DELLA DISTANZA DAI CONFINI

Le distanze si misurano in senso normale rispetto alle linee di confine.

Le distanze minime degli edifici e di qualunque altro manufatto, dai confini di zona (escluse le fasce di rispetto), di proprietà, dai cigli stradali, sono stabilite nelle norme di P.R.G.

DISTANZA FRA EDIFICI

La distanza fra edifici è la distanza minima intercorrente fra edifici, si misura ortogonalmente a questi dalle parti di facciata più sporgenti o dai suoi componenti quali balconi, scale esterne, pensiline e gronde; questi quando abbiano aggetti inferiori a mt. 1,20 non si considerano.

ASSERVIMENTO DI AREE

Ai fini dell'applicazione degli indici vanno computati le superfici utili delle costruzioni esistenti e di nuova costruzione considerando asservita ad essi l'area corrispondente applicando gli indici della zona di pertinenza; non si possono comunque utilizzare aree fondiarie già interamente o parzialmente computate per costruzioni precedenti e successivamente frazionate con riferimento alla data di adozione del PRG Vigente.

Non è ammesso asservire aree aventi diversa destinazione di zona omogenea. L'asservimento di aree è ammesso soltanto per aree contigue fatta salva ogni diversa espressa disposizione delle N.T.A. del PRG.

ALLINEAMENTI

Gli allineamenti dei nuovi edifici, la ricostruzione degli stessi, l'ampliamento degli edifici esistenti dovranno essere armonizzati col tessuto urbano esistente.

Il Comune potrà consentire o imporre, motivatamente, allineamenti stradali degli edifici o dei manufatti diversi da quelli esistenti o previsti dal presente

regolamento o dalle norme di PRG, qualora lo consiglino ragioni estetiche, ambientali, di traffico e urbanistiche in genere.

COSTRUZIONE TEMPORANEA, PRECARIA

Le costruzioni aventi intrinseche caratteristiche di precarietà strutturale e funzionale, e cioè destinate fin dall'origine a soddisfare esigenze contingenti e circoscritte nel tempo, sono soggette ad autorizzazione amministrativa; necessita di permesso di costruire il manufatto che, pur se non infisso nel suolo ma soltanto aderente in modo stabile ad esso, è destinato ad una utilizzazione perdurante nel tempo, anche se intervallata da pause stagionali.

I concetti di precarietà, temporaneità, provvisoria di facile rimozione, sono fra loro simili. Le costruzioni temporanee, facilmente rimuovibili, sono quelle destinate a far fronte a specifiche esigenze e che non comportano permanenti e sostanziali modificazioni dei luoghi in cui si collocano.

Il concetto di facile rimozione si colloca nell'ambito di definizione di costruzione e per essere tale necessita che la rimozione avvenga per smontaggio e non per demolizione e non richieda l'impiego di particolare attrezzature trattandosi di elementi interconnessi e leggeri. Trattasi di strutture prive di fondazioni ma semplicemente ancorate al suolo, non richiede l'impiego di cemento o mattoni e sono di modeste dimensioni.

Per le costruzioni o manufatti in genere che vengono installate e rimosse secondo un periodo ciclico, destinate a rinnovarsi, anche con modalità diverse, per un tempo indeterminato e quindi tendenti a soddisfare una necessità che non ha precisi limiti di tempo deve essere rilasciato il permesso di costruire nei modi e nelle forme disposti dal presente regolamento.

Le opere di cui ai precedenti commi possono essere mantenute in essere per un tempo predeterminato in relazione al loro scopo, e comunque non superiore a un anno; trascorso tale periodo debbono essere rimosse oppure regolarizzate con permesso di costruire in quanto conformi.

Il termine di durata massima di cui al comma precedente non si applica alle costruzioni provvisorie di cantiere, che possono essere mantenute in essere per tutta la regolare durata dei lavori.

Allo scadere del termine, l'area di sedime deve essere ripristinata nelle condizioni precedenti, ovvero adeguatamente risistemata; il ripristino o la risistemazione dei luoghi debbono essere garantiti al rilascio dell'atto autorizzativo mediante polizza fidejussoria.

Sono fatte salve e rispettate le competenze delle Soprintendenze.