

PARAMETRI E INDICI EDILIZI

(art. 8 PdR - PGT Variante 4; D.G.R. 24.10.2018 n. XI/695)

ST – Superficie territoriale

Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.

SF – Superficie fondiaria

Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. È costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti. Eventuali e successivi frazionamenti saranno ininfluenti ai fini della capacità edificatoria che andrà, quindi, verificata con riferimento alla situazione catastale alla data di prima approvazione del PGT.

SCOP – Superficie coperta

Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50. Per gli edifici produttivi e commerciali non fanno superficie coperta gli aggetti inferiori a m 5,00, purché la loro superficie complessivamente non superi il 10% della SCOP consentita. Fanno superficie coperta i piani seminterrati esterni alla sagoma dell'edificio principale il cui estradosso della copertura emerga per un'altezza superiore a cm. 50 dalla quota 0,00 di riferimento. Non sono invece computate le proiezioni sul suolo dei volumi completamente interrati, anche se debordanti dal fabbricato soprastante.

SL – Superficie lorda

Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.

SA – Superficie accessoria

Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al lordo di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre. La superficie accessoria ricomprende:

- i portici e le gallerie pedonali;
- i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;
- le tettoie e le pensiline con profondità superiore a m 1,50; le tettoie e le pensiline aventi profondità uguale o inferiore a m 1,50 sono escluse dal computo delle superfici accessorie utile e lorda;
- le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra, e i vani e locali interrati e seminterrati, tutti privi dei requisiti per la permanenza continuativa di persone e i relativi corridoi di servizio;
- i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,50, ad esclusione dei sottotetti che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che

costituiscono superficie utile; i sottotetti accessibili e praticabili con altezza inferiore a 1,50 m sono da intendersi esclusi dal computo delle superfici accessorie, utile e lorda;

- i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, per ciascun livello;
- spazi o locali destinati alla sosta, alla manovra e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;
- i corridoi ai piani delle camere per le strutture ricettive alberghiere come definite dalla specifica norma regionale;
- i volumi tecnici;
- le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale quali rampe, montacarichi, scale, ascensori e relativi sbarchi e gli androni condominiali, sono esclusi dal computo delle superfici accessorie utile e lorda.

Ai sensi della citata definizione, costituiscono Superficie Accessoria ed integrano le definizioni regionali, non concorrendo al calcolo della Superficie Lorda per il Volume urbanistico:

- le logge e le superfici porticate private nella misura massima 30% della SL complessiva del fabbricato, calcolata al netto delle stesse logge e superfici porticate private;
- gli spazi con destinazione ad autorimessa fuori terra, di pertinenza delle singole unità immobiliari, nella misura massima di mq 1 ogni mc 10 di volume e con altezza media interna non superiore a mt. 2,65; la pertinenzialità deve essere costituita con atto registrato e trascritto;
- nelle zone produttive e commerciali, gli aggetti con sporgenza inferiore o uguale a m 5,00 fino ad un massimo del 10% della Superficie coperta consentita;
- i soppalchi fino a un massimo del 30% della superficie del locale sottostante;
- per le attività commerciali, le aree a disposizione dei consumatori quali gallerie e servizi, scale mobili, ascensori, nastri trasportatori, aree di sosta degli automezzi, anche se coperte ed i relativi corselli di manovra, locali per gli impianti tecnologici e simili, nonché altre eventuali aree destinate a servizi ed infrastrutture comuni la cui presenza è necessaria, ai sensi delle disposizioni Regionali;
- i piccoli ricoveri per animali fino a un massimo di 20 mq e comunque nel limite del ricovero di animali domestici a conduzione familiare di cui al RLI;
- pergolati – ovvero strutture leggere prive di copertura – senza limiti dimensionali;
- gazebo – ovvero strutture dotate di copertura permeabile o impermeabile rimovibile - nel limite di mq 20,00 per unità abitativa per i privati e di mq 80,00 per attività per gli operatori commerciali;

VU – Volume urbanistico

Volume convenzionale ottenuto moltiplicando la superficie lorda per l'altezza urbanistica, da utilizzarsi ai fini urbanistici.

QZ – Quota zero

nel caso di lotti prospicienti la strada pubblica è la quota stradale o del marciapiede esistente o previsto; negli altri casi è individuata quale quota media del piano di campagna corrispondente al sedime dell'edificio oggetto di intervento.

AU – Altezza urbanistica

Altezza convenzionale definita dal PGT da utilizzarsi nel calcolo del volume urbanistico. Corrisponde all'altezza virtuale di m 3,00.

HF – Altezza del fronte

L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata:

- all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto;
- all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.

H1 – Altezza degli edifici

Per gli edifici residenziali, altezza massima tra quella dei vari fronti. Per gli edifici produttivi, l'altezza è il dislivello tra la quota zero e la quota di imposta del carroponte o, in mancanza di quest'ultimo, la quota di imposta della copertura; per impianti speciali l'altezza massima di zona può essere superata previo parere favorevole della giunta comunale, che potrà anche stabilire eventuali garanzie di ripristino in caso di dismissione dell'attività che ha originato la deroga. Con la medesima procedura, e solo dopo aver ottenuto l'autorizzazione paesaggistica, quando dovuta, possono essere autorizzate quinte di coronamento o elementi decorativi non costituenti volume, anche oltre l'altezza massima di zona.

H2 – Altezza delle recinzioni

Definisce l'altezza massima complessiva, precisando i rapporti tra superficie opaca e superficie trasparente.

IC – Indice di copertura

Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.

IT – Indice di utilizzazione territoriale

Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.

IF – Indice di utilizzazione fondiaria

Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente. La capacità edificatoria generata dall'applicazione dell'indice di PGT (a far data dalla sua prima approvazione) e non utilizzata o quella derivata dai lotti destinati a servizi pubblici ai sensi dell'art. 4 comma 2 delle NTA del piano dei servizi potrà essere trasferita, nel rispetto della destinazione originaria, nei limiti massimi indicati per ciascun ambito, mediante cessione del diritto reale. La cessione e l'utilizzazione potranno interessare anche lotti interni ai P.A. Tale cessione, quando convenuta tra privati, potrà avvenire solo previa perizia tecnica giurata, che attesti l'esistenza e la consistenza del diritto edificatorio oggetto di trasferimento, da richiamare nell'atto notarile e da riportare nel "Catasto dei diritti edificatori" istituito presso l'Ufficio Tecnico.

SP – Superficie permeabile

Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera. Nel caso di pavimentazioni carrabili filtranti la superficie viene computata al 50%. In caso di interventi su edifici esistenti e relative pertinenze o di ampliamento, il rapporto di permeabilità, laddove richiesto, potrà essere derogato, proponendo soluzioni tecnologiche alternative (quali ad esempio la previsione di un sistema drenante alternativo).

Np – Indice di piantumazione di aree scoperte

È il rapporto tra numero di piante di alto fusto ed area filtrante, secondo le prescrizioni di zona. Il completamento dell'indice Np può essere raggiunto con piantumazioni esterne alla recinzione o, nel caso di P.A., nell'ambito del sedime delle superfici cedute all'A.C.

Ds1 – Arretramento delle strade

È la distanza minima* della superficie coperta dal ciglio stradale, inteso come limite degli spazi pubblici o di uso pubblico, esistenti o previsti. Sono computabili ai fini del raggiungimento delle distanze minime gli spazi di parcheggio di proprietà privata e/o di uso pubblico. Le distanze minime indicate per ciascuna zona lasciano salvi gli eventuali maggiori arretramenti indicati graficamente nelle tavole di P.G.T. o quelli stabiliti in sede di piano urbanistico esecutivo o di progetto esecutivo delle nuove strade. Ove invece esistano costruzioni allineate, in modo tale da costituire una caratteristica architettonica ed ambientale delle strade stesse, potrà essere imposto alle nuove costruzioni un arretramento maggiore o minore di quello prescritto, e cioè fino all'allineamento in atto. Sono consentite distanze minori di quelle fissate nelle norme di zona, in caso di soprizzo, recupero dei sottotetti e ampliamenti di fabbricati, previa deliberazione della Giunta Comunale.

*misurata ai sensi della seguente definizione di distanza: lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.

Ds2 – Distanza dai confini

È la distanza minima* della superficie coperta dai confini di proprietà. Sono consentite distanze Ds2 minori di quelle fissate nelle norme di zona ai sensi dell'articolo 42 del Regolamento edilizio comunale:

- Per le costruzioni comportanti scavo (quali piscine, vasche biologiche o simili) si applicano le distanze prescritte dalla normativa vigente e dal Codice Civile.

*misurata ai sensi della seguente definizione di distanza: lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.

Ds3 – Distacco tra gli edifici

È la distanza minima tra edifici fronteggianti, alle differenti quote, tra le superfici coperte*. Non vengono considerati distacchi i rientri nello stesso corpo di fabbrica se la loro profondità non sia superiore a mt. 4,00 e se la stessa non superi i 2/3 della larghezza. Per le distanze tra fabbricati si applicano le disposizioni di cui all'articolo 9 del D.M. 02/04/68 n°1444. Le distanze si verificano esclusivamente in caso di interventi di nuova costruzione, di ricostruzione e di ampliamento di organismi edilizi esistenti. La distanza regolamentare dovrà essere osservata anche tra le costruzioni principali della stessa proprietà. Nell'ambito di piani attuativi o di progetti di opere pubbliche sono ammesse distanze (Ds1-Ds2-Ds3) inferiori a quelle prescritte dalle presenti norme.

* misurata ai sensi della seguente definizione di distanza: lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.

STOT – Superficie totale

Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.

VT – Volume totale o volumetria complessiva

Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.

HL – Altezza lorda

Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.