

TITOLO II

DISCIPLINA URBANISTICA



CAPO UNICO

CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI

Art. 36 - Indici e parametri

L'utilizzazione delle aree, ai fini dell'edificazione consentita dallo strumento urbanistico, anche in relazione alle destinazioni d'uso, è regolata dagli indici e dai parametri definiti nell'art. 25, riferiti ai tipi edilizi descritti nello strumento urbanistico stesso.

Art. 37 - Definizioni degli indici e dei parametri1. Indice di fabbricabilità territoriale

E' il rapporto mc/mq) fra il volume, come definito al seguente numero 11, realizzabile in una zona che lo strumento urbanistico vigente destina ad insediamento abitativo o produttivo, e la superficie della zona stessa. Si applica soltanto in sede di attuazione dello strumento urbanistico, nell'ambito degli insediamenti unitari da esso definiti.

2.3.4.5. Attrezzature

Le aree per l'istruzione, le attrezzature d'interesse comune, gli spazi pubblici attrezzati e i parcheggi pubblici debbono essere riservati in sede di attuazione dello strumento urbanistico, nell'ambito degli insediamenti unitari da esso previsti.

6. Destinazioni d'uso

Per ogni zona sono stabilite, dallo strumento urbanistico, una o più destinazioni d'uso specifiche. Non possono



sere consentite altre destinazioni.

CU 2

7. Indice di fabbricabilità fondiaria

E' il rapporto (mc/mq) fra il volume realizzabile e la area da edificare, escluse le sedi varie, anche se private o da cedere al Comune.

8. Superficie minima del lotto

Dove è stabilito, questo parametro si intende per superficie del lotto quella di cui all'indice di fabbricabilità fondiaria.

9. Indice di copertura

E' il rapporto tra le superfici copribili e del lotto. Deve essere misurato considerando per superficie del lotto quella di cui all'indice di fabbricabilità fondiaria, e per superficie copribile la proiezione sul terreno della superficie lorda del piano di maggiore estensione, con esclusione dei soli oggetti costituiti da balconi e da pensiline.

10. Altezze

L'altezza delle pareti di un edificio non può superare i limiti fissati per le singole zone dallo strumento urbanistico o da particolari norme vigenti, i volumi tecnici. S'intende per parete esterna ogni superficie esterna con inclinazione superiore al 100%. L'altezza di una parete esterna è la distanza verticale misurata dalla linea di terra (definita dal piano stradale o dal piano di sistemazione esterna dell'edificio) alla linea di copertura (definita dal coronamento del parapetto pieno del terrazzo di copertura, o, in mancanza, dal piano del medesimo terrazzo).



Per gli edifici coperti a tetto, dalla linea di gronda se l'aggetto è inferiore a 50 cm. con pendenza non maggiore del 30% o, se l'aggetto è maggiore o se la pendenza è maggiore, la linea di gronda s'intende misurata all'intersezione della parete verticale con la superficie inclinata costituente il tetto.

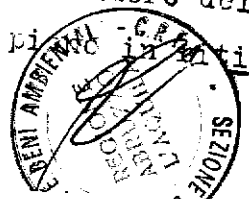
Quando le due linee suddette non siano orizzontali si considera la parete scomposta in elementi quadrangolari e triangolari, o mistilinei, e per ogni elemento si considera la media delle altezze; la maggiore di tali altezze, per ciascuno degli elementi di cui sopra, non potrà però superare del 20%, né di due metri, l'altezza massima consentita. L'altezza di una parete in ritiro è misurata dalla linea di terra ideale che si ottiene collegando i due punti nei quali il piano della parete incontra il perimetro esterno dell'edificio in corrispondenza del piano stradale o di sistemazione esterna o, in mancanza, il piano di raccordo fra le due strade o sistemazioni esterne più vicine. (Vedi allegato *tab. B*)

11. Volume

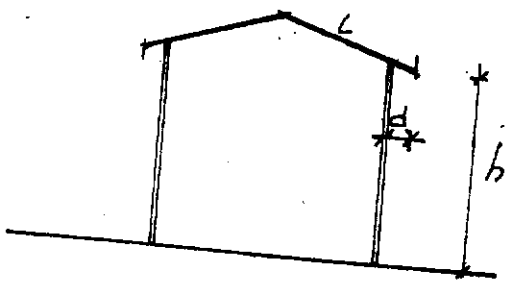
È quello del manufatto edilizio o dei manufatti edilizi abitabili che emergono dalla linea della sistemazione esterna del terreno adiacente alla costruzione secondo il progetto approvato; è computabile il volume relativo al parcheggio obbligatorio ai sensi delle leggi vigenti, se realizzati fuori terra. Per le parti di edificio interrato o seminterrate, il volume va calcolato moltiplicando la superficie di ingombro del fabbricato per la media ponderale delle altezze delle singole pareti computate per la parte emergente dal terreno a sistemazione avvenuta. Sono esclusi i volumi dei porticati aperti.

12. Numero dei piani

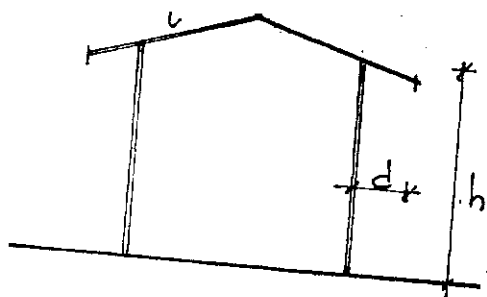
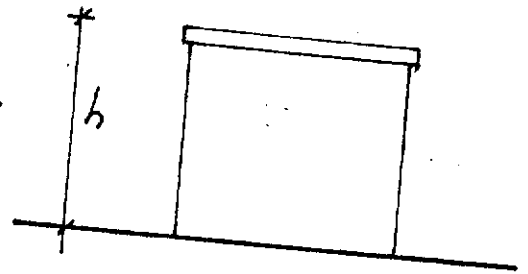
Dove esiste questo parametro si intende il numero dei piani fuori terra, compreso l'eventuale piano interrato ed il seminterrato, se abitabile.



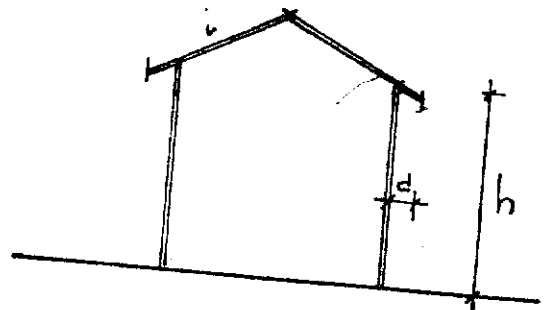
visualizzazione misurazione altezze



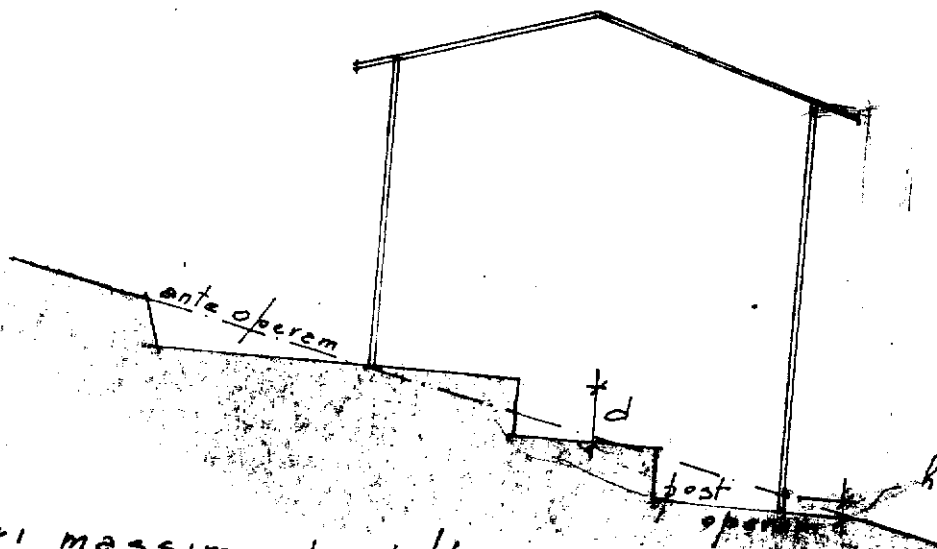
$d \leq 50 \text{ cm}$ $L \leq 30\%$



$d > 50 \text{ cm}$ $L \leq 30\%$

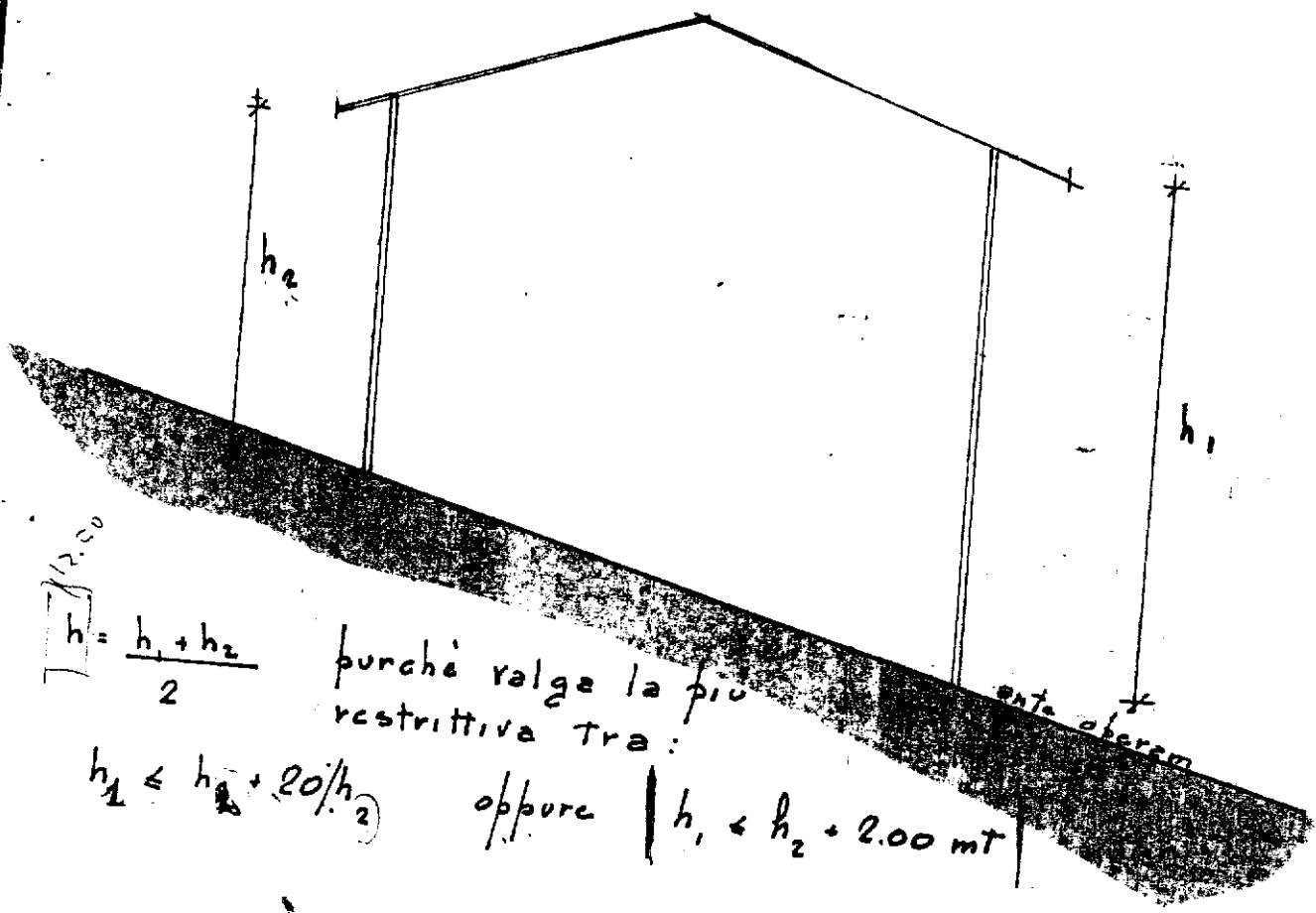


$d \leq 50 \text{ cm}$ $L > 30\%$

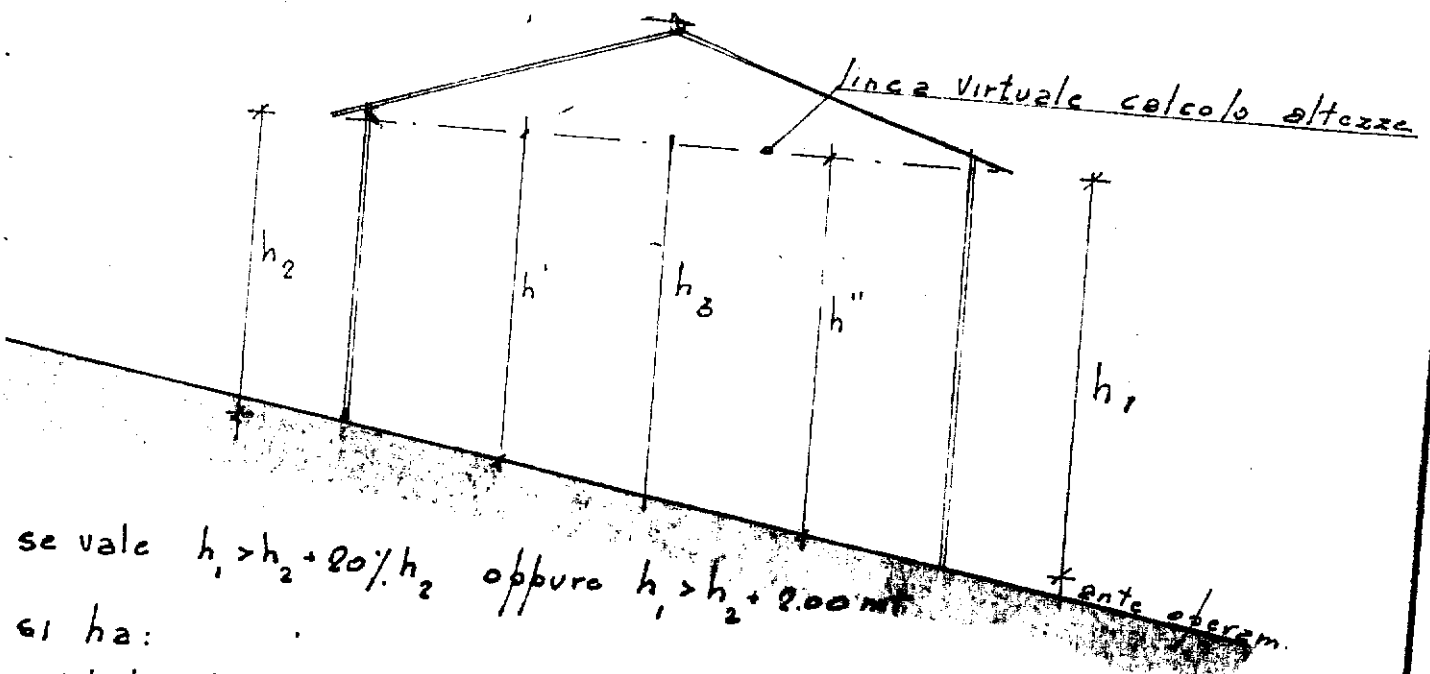


Valori massimi di differenza tra ante e post
 $d \leq 1.50 \text{ mt.}$
 $h \leq 1.00 \text{ mt}$





$h = \frac{h_1 + h_2}{2}$ purchè valga la più restrittiva tra:
 $h_1 \leq h_2 + 20\%h_2$ oppure $h_1 \leq h_2 + 2.00 \text{ mt}$



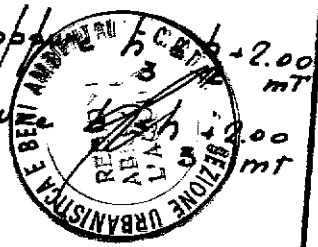
se vale $h_1 > h_2 + 20\%h_2$ oppure $h_1 > h_2 + 2.00 \text{ mt}$

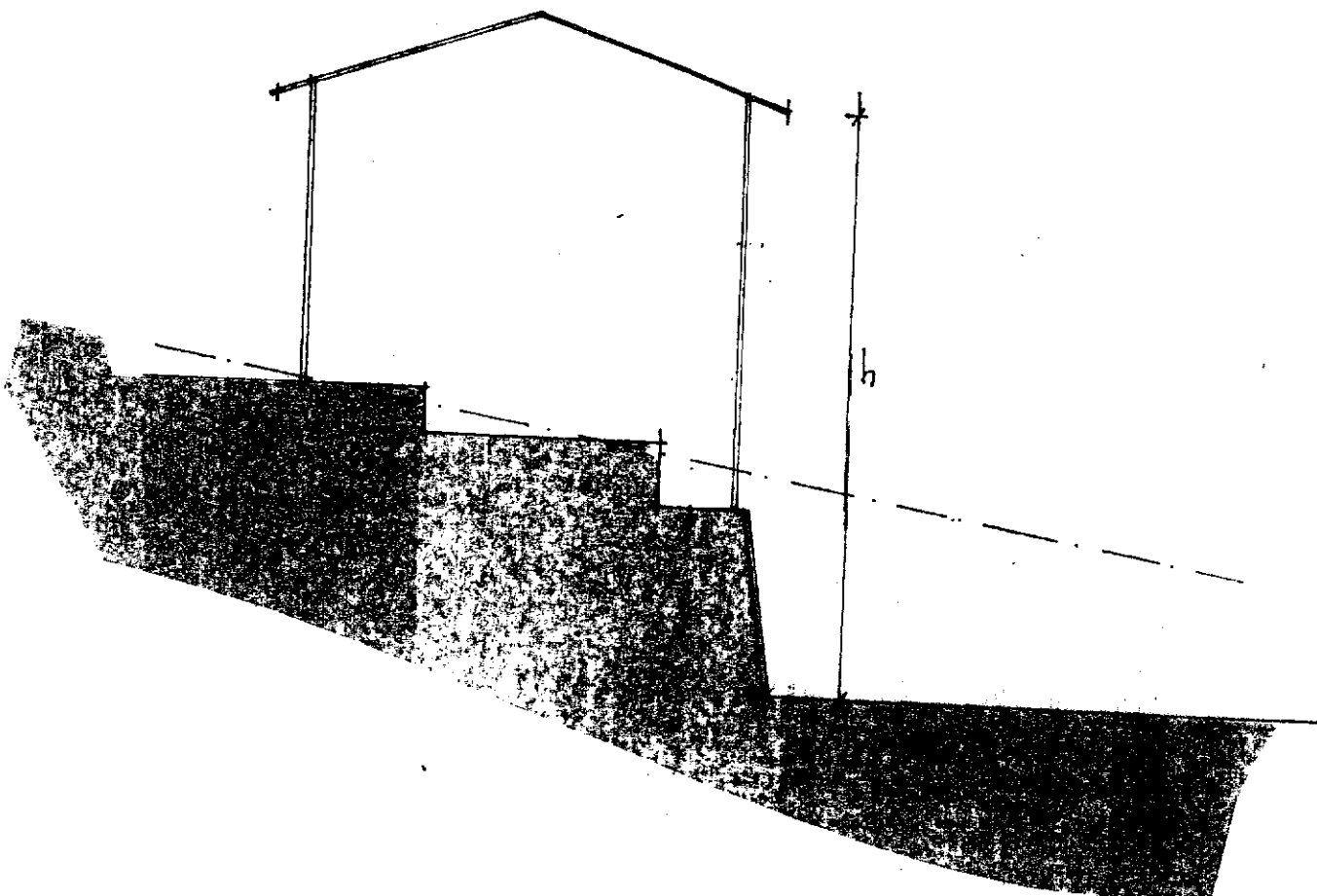
si ha:

$$h' = \frac{h_2 + h_3}{2}$$

$$h'' = \frac{h_1 + h_3}{2}$$

con le prescrizioni $h_3 \leq h_2 + 20\%h_2$ oppure $h_3 \leq h_2 + 2.00 \text{ mt}$
 " " $h_1 \leq h_3 + 20\%h_3$ oppure $h_1 \leq h_3 + 2.00 \text{ mt}$





13. 14. Distacco fra gli edifici

E' la distanza minima fra le proiezioni verticali dei fabbricati, misurata nei punti di massima sporgenza, con esclusione degli sbalzi aperti. Le distanze debbono essere misurate sulle rette orizzontali che individuano le distanze minime fra gli elementi che si considerano.

In caso di allineamenti irregolari le distanze medie (per i prospetti di nuovi edifici) dai confini o dai fabbricati contigui indicate ai fini della determinazione della inclinata risulteranno per ogni prospetto dalla media delle distanze fra i vari tratti del prospetto stesso ed i confini e gli edifici dei quali si deve mantenere il distacco.

Nelle strade irregolari, l'altezza massima dei fabbricati sarà misurata in base alla larghezza media del tratto su cui prospetta il nuovo edificio. (v. Tab. C)

Il distacco, è stabilito in rapporto all'altezza degli edifici, ed è fissato altresì un minimo assoluto.

Le norme relative ai distacchi fra gli edifici si applicano anche alle pareti di un medesimo edificio non prospicienti spazi interni.

15. 16. Distacco dai confini e dalle strade

E' la distanza minima fra la proiezione del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza, con esclusione di sbalzi aperti, e la linea di confine.

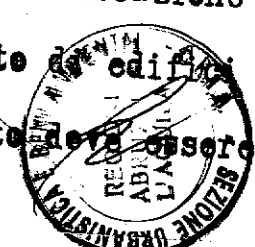
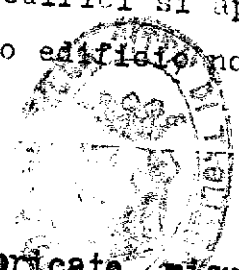
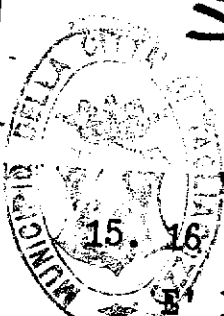
E' stabilite in rapporto all'altezza degli edifici, ed è fissato altresì un minimo assoluto. Sulle strade è consentite l'allineamento a fabbricati esistenti.

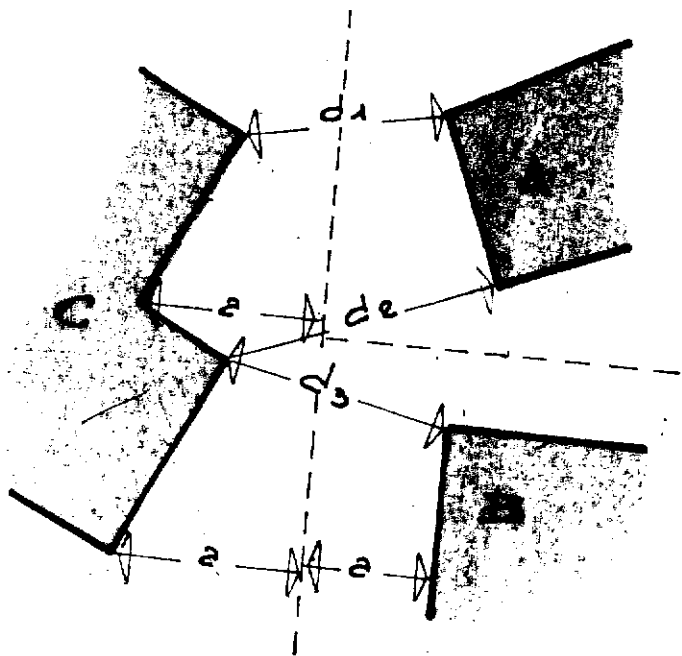
E' consentita altresì l'edificazione sul confine del lotto in aderenza ad edifici esistenti ed in allineamento ad essi fino all'altezza dell'edificio esistente o, in case di edificazione contemporanea, su lotti adiacenti.

E' consentito ancora l'allineamento per ampliamento di edifici esistenti sulle stesse lotti.

Nel caso di allineamenti irregolari, l'allineamento deve essere inteso ripetute ai due edifici contigui.

VEDI DEL. REGIONALE NO 4897



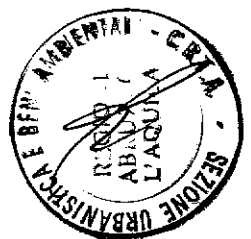


$$d_{ca} = \frac{d_1 + d_2}{2} = \text{d. media di C verso A}$$

$$D_{ca} = \frac{d_1 + d_2 + d_3}{3} = \text{d. media tracce D}$$

$$d_{cb} = \frac{d_3 + d_4}{2} = \text{d media di C verso B}$$

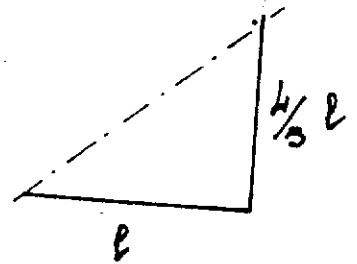
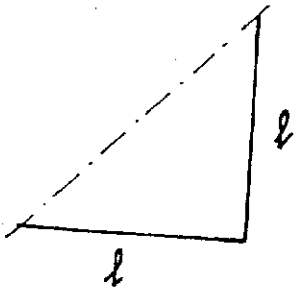
$$D_{cb} = \frac{d_4 + d_5 + d_6}{3} = \text{d media tracce B}$$



zona libera interposta tra fabbricati prospicienti la strada

zona completamente

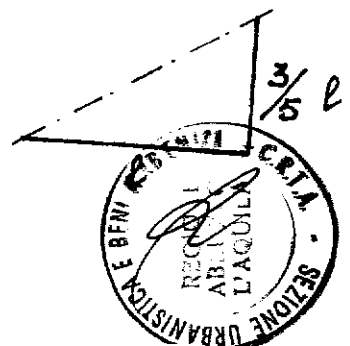
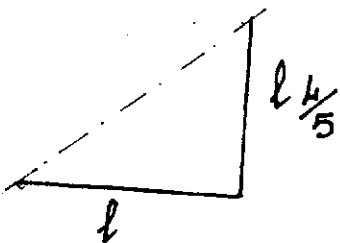
zona di espansione



zona libera interposta tra fabbricati

zona completamente

zona di espansione



18. Lunghezza massima dei progetti

E' la più lunga delle proiezioni di un prospetto continuo, anche se a pianta spezzata o mistilinea.

19. Spazi interni agli edifici.

Si intendono per spazi interni le aree scoperte circondate da edifici per una lunghezza superiore ai $3/4$ del perimetro.

Sono possibili solo quelli qui di seguito riportati:

a) Ampio cortile .

Si intende per ampio cortile uno spazio interno nel quale la normale minima libera davanti ad ogni finestra è superiore a tre volte l'altezza della parete antistante, con un minimo assoluto di m. 25,00.

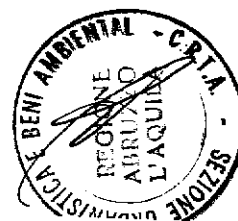
b) Patio .

Si intende per patio lo spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali minime non inferiori a m. 6,00 e pareti circostanti di altezza non superiore a m. 4,00 .

c) Cortile

Si intende per cortile uno spazio interno nel quale la normale libera davanti ad ogni finestra è superiore a m. 8,00 e la superficie del pavimento superiore a $1/5$ di quella delle pareti che la circondano. I cortili delle nuove costruzioni dovranno essere del tipo "aperto" e la larghezza dell'apertura mai inferiore a m. 4 . Sono ammessi cortili chiusi solo per costruzioni su pilotis.

Nei cortili non dovrà essere affacciato più di un



vano di abitazione per ogni alloggio.

20. Indice di piantumazione

Indica il numero delle piante d'alto fusto (n/ha) prescritto per ogni ettaro nelle singole zone, con l'eventuale specificazione delle assenze.

Rimangono operanti i seguenti articoli del Codice Civile:

- Art. 892 : Distanze per gli alberi ;
- Art. 893 : Alberi presso strade, canali e sul confine di boschi ;
- Art. 894 : Alberi a distanza non legale ;
- Art. 895 : Divieto di ripiantare alberi a distanza non legale ;
- Art. 896 : Recisione di rami protesi e di radici ;
- Art. 898 : Comunione di siepi ;
- Art. 899 : Comunione di alberi .

