

VERSIONE TESTO DEFINITIVO

Art. 5 - INDICI EDILIZI

L'edificazione e l'urbanizzazione delle varie zone del territorio comunale sono regolate dai seguenti indici.

1) Indici riferiti agli abitanti:

- a) superficie lorda abitabile uguale a 30 mq. per abitante, di cui 25 mq. destinati all'abitazione e 5 mq. destinati ai servizi di prima necessità;
- b) volume lordo abitabile uguale a 100 mc. per abitante, di cui 80 mc. destinati all'abitazione e 20 mc. destinati ai servizi di prima necessità.

2) St = Superficie territoriale

Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria (def. n.2) e le aree per dotazioni territoriali (def. n.6) ivi comprese quelle esistenti.

La superficie territoriale è un'area ad unica destinazione non inferiore alla superficie minima di intervento.

La superficie territoriale va misurata al netto delle strade di P.R.G. esterne all'area, e al lordo delle fasce di rispetto stradale.

3) Sf = Superficie fondiaria (def. n.2)

Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. E' costituita dalla superficie territoriale (def. n.1) al netto delle aree per dotazioni territoriali (def. n.6) ivi comprese quelle esistenti.

4) Ift = Indice di fabbricabilità territoriale (def. n.3)

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

5) Iff = Indice di fabbricabilità fondiaria (def. n.4)

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

6) Dt = Densità territoriale

La densità territoriale è data dal rapporto tra il numero degli abitanti e la superficie territoriale St (espressa in Ha.).

7) Sm = Superficie minima di intervento

La superficie minima di intervento è l'area minima richiesta per ogni intervento edilizio diretto ed ogni strumento urbanistico di esecuzione.

Le misure minime fissate nelle norme che seguono, possono essere derogate solo nel caso di aree costituenti relitti, aventi superfici inferiori a quella prescritta o di aree omogenee urbanisticamente definite risultanti di misura inferiore nello stesso disegno del Piano.

La Sm può essere composta anche da più proprietà confinanti e deve avere un'unica destinazione di zona.

8) Sc = 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 m. **(def. n.8)**.

Non concorrono alla formazione della Superficie coperta le porzioni di fabbricato aggettanti su aree pubbliche.

9) **Sp = Superficie di piano**

La superficie di piano (Sp) è rappresentata **Superficie Totale (def. n.12)** con esclusione:

- a) delle autorimesse con i relativi collegamenti nella misura non superiore a 2 mq. ogni 10 mc.
- b) delle cantine, depositi e garage se interrati mediamente di almeno 1,50 mt. rispetto al livello del terreno circostante;
- c) servizi tecnici del fabbricato (centrale termica, elettrica, di condizionamento, riserva idrica, cisterne, ascensori, ecc.).

10) **Hp = 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. **(def. n.26)**

In caso di copertura con inclinazione superiore al 40%, l'altezza lorda è data dall'altezza media corrente tra il pavimento e l'estradosso della copertura inclinata.

11) **Hn = Altezza utile (def. n. 29)**

Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata. Nel caso di solaio a travetti multipli o cassette l'altezza si misura dal lembo inferiore delle nervature.

I locali a copertura inclinata sono abitabili se hanno altezza media non inferiore a 2,70 mt. e altezza minima di 2,20 mt..

12) **Hm = Altezza massima edificabile**

L'altezza massima **edificabile** è data dalla media delle altezze delle varie fronti **(def. n. 27)**.

Se la pendenza media della copertura a tetto eccede il 40%, allora l'estremità superiore del fronte è rappresentata dal piano mediano tra l'estradosso dell'ultimo solaio e la quota di colmo della copertura a tetto.

Quando l'edificio è costituito da volumi complessi, per il calcolo delle altezze si deve suddividerlo in parti riconducibili a volumi semplici; nessuna di tali parti dell'edificio potrà superare l'altezza massima fissata dalle presenti norme.

-

13) **V = Volume edificabile**

Misura della costruzione o dell'insediamento rilevante ai fini del **carico urbanistico (def. n.5)**, E' costituito dal **volume totale (def. n. 19)** della costruzione con l'esclusione di:

autorimesse con i relativi collegamenti nella misura non superiore a 2 mq. ogni 10 mc.

- a) cantine e depositi e garage se interrati mediamente di almeno 1,50 mt. rispetto al livello del terreno circostante;
- b) porzione interrata dei locali abitabili seminterrati;
- c) volumi tecnici **(def. 31)** e servizi tecnici del fabbricato (centrale termica, di condizionamento, riserva idrica, cisterne, ascensori, ecc.);
- d) porticati **(def. 39)** privati e delle tettoie **(def. 41)** qualora la loro superficie non superi il 50% della superficie perimetralmente chiusa;
- e) porticati **(def. 39)** di uso collettivo;
- f) **sottotetti (def. n.23)** aventi altezza media ponderata fino a mt. 1,50;

- g) tettoie (**def. 41**) a servizio delle “aziende agricole” qualora la loro superficie non superi 1/3 delle superfici chiuse perimetricamente esistenti, non cumulabili con i porticati e le tettoie di cui al punto e);
- h) androni e vani scala condominiali al netto delle murature perimetrali.

14) **Q = Rapporto massimo di copertura**

Il rapporto massimo di copertura è dato dal rapporto tra superficie coperta (S_c) e superficie fondiaria (S_f). Riferito a tutte le opere edificate sul terreno è espresso in percentuale.

15) **Distanze (def. n.30)**

Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua **sagoma (def. n.18)** rispetti la distanza prescritta.

a) **D_c = Distanza dai confini**

La distanza dai confini è rappresentata dal minimo distacco tra le varie fronti del fabbricato, esclusi sporti, aggetti e balconi inferiori a 1,50 mt, ed i confini del lotto stesso.

Tali distacchi, in caso di interventi nell'ambito di strumenti attuativi, sono riferiti ai confini perimetrali del lotto e non a quelli di proprietà interni al lotto stesso.

Nel caso di lotto individuato da strumenti urbanistici esecutivi (p.d.l. - p.p. ecc.) che comprenda proprietà diverse, la distanza dai confini è quella dai confini del lotto stesso e non già quella dai confini di proprietà interni al lotto.

b) **D_f = Distacco tra fabbricati**

Il distacco tra fabbricati è rappresentato dalla minima distanza tra le loro fronti, escluso sporti, aggetti e balconi inferiori a 1,50 mt;

c) **D_s = Distanza dalla strada**

La distanza dalla strada è la minima distanza tra il ciglio stradale interno e la proiezione del fronte del fabbricato prospiciente la strada, escluso sporti, aggetti e balconi inferiori a 1,50 mt;

Quando la D_s è espressa come rapporto tra l'altezza dell'edificio e la larghezza della strada prospiciente, essa si intende rispettata se l'intera sagoma dell'edificio è contenuta al di sotto della semiretta di pendenza corrispondente al rapporto dato che origina dal ciglio stradale opposto al fronte del fabbricato in progetto.

16) **S1 = Superficie per opere di urbanizzazione primaria**

Questa superficie comprende le aree destinate a:

- a) strade;
- b) spazi di verde a servizio diretto delle strutture viarie (arredo urbano);
- c) spazi di sosta e parcheggio lungo le strade.

17) **S2A = Superficie per opere di urbanizzazione secondaria (servizi di quartiere)**

Questa superficie comprende le aree destinate ad attrezzature di settore e cioè:

- a) asilo nido, scuola materna, scuola dell'obbligo (scuola elementare e scuola media inferiore);
- b) attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, amministrative, per pubblici servizi, commerciali e mercati.

18) **S2B = Superficie per opere di urbanizzazione secondaria (verde di quartiere)**

Questa superficie comprende le aree destinate a verde pubblico ed attrezzature per il gioco e lo sport.