



Unione Bassa Valle Scrivia



Comune di Castelnuovo Scrivia



Comune di Guazzora



Comune di Alzano Scrivia

ALLEGATI AL REGOLAMENTO EDILIZIO

Approvato con D.C.U. n° __ del __/__/__

Elaborato in attuazione del Regolamento Edilizio Tipo della Regione Piemonte
approvato con DCR n°247-45856 del 28/11/2017

Il tecnico estensore
Arch. Rosanna Carrea



Il Responsabile del Procedimento
Dott.ssa. Alessandra Timo



ELENCO ALLEGATI

Allegato 1 - Definizioni uniformate dei parametri edilizi ed urbanistici contenuti nei Regolamenti Edilizi (conformi a quelli tipo della Regione Piemonte) approvati:

- Comune di Castelnuovo Scrivia: si applicano le definizioni contenute nel Regolamento Edilizio approvato in conformità al RET/1999;
- Comune di Alzano Scrivia: si applicano le definizioni contenute nel Regolamento Edilizio approvato in conformità al RET/1999;
- Comune di Guazzora: si applicano le definizioni contenute nel Piano Regolatore Generale vigente alla data di approvazione del presente Regolamento;

Allegato 2 - Tabella riepilogativa di corrispondenza degli interventi edilizi e titoli edilizi

Allegato 3 - Indirizzi e linee guida per la pianificazione e la progettazione:

- buone pratiche per la pianificazione locale
- buone pratiche per la progettazione edilizia

Allegato 4 - Comune di Castelnuovo Scrivia " Normativa relativa agli interventi sugli edifici prospicienti Piazza Vittorio Emanuele II e risvoltanti sulle vie confluenti"

Allegato 4.a - Norme specifiche integrative per il recupero del Centro Storico di Castelnuovo Scrivia

ALLEGATO 1

**DEFINIZIONI UNIFORMATE DEI PARAMETRI EDILIZI ED
URBANISTICI CONTENUTI NEI REGOLAMENTI EDILIZI (CONFORMI
A QUELLI TIPO DELLA REGIONE PIEMONTE) APPROVATI**

- **Comune di Castelnuovo Scrivia: si applicano le definizioni contenute nel Regolamento Edilizio approvato in conformità al RET/1999;**
- **Comune di Alzano Scrivia: si applicano le definizioni contenute nel Regolamento Edilizio approvato in conformità al RET/1999;**
- **Comune di Guazzora: si applicano le definizioni contenute nel Piano Regolatore Generale vigente alla data di approvazione del presente Regolamento;**

ALLEGATO 1

**DEFINIZIONI UNIFORMATE
DEI PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI:**

Comune di Castelnuovo Scrivia

**DEFINIZIONI CONTENUTE NEL REGOLAMENTO EDILIZIO
APPROVATO IN CONFORMITÀ AL RET/1999**

TITOLO III

PARAMETRI ED INDICI EDILIZI ED URBANISTICI

Art. 13 - Altezza dei fronti della costruzione (Hf)

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 di ciascun fronte della costruzione la differenza di quota, misurata in metri [m], tra l'estradosso dell'ultimo solaio - ovvero tra il filo di gronda della copertura se a quota più elevata rispetto ad esso - ed il punto più basso della linea di spiccato; parapetti chiusi o semiaperti, realizzati con qualsiasi tipo di materiale, non rientrano nel computo se di altezza inferiore o uguale a 1,10 m.
3. L'ultimo solaio è quello che sovrasta l'ultimo spazio agibile - ivi compresi i sottotetti che posseggano i requisiti tecnico-funzionali per essere considerati agibili e quelli che costituiscono superficie utile lorda secondo le disposizioni di cui all'art. 18, comma 2, lettera c) - con esclusione dei volumi tecnici, come definiti al comma 8 del presente articolo.
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 spiccato 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. Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale o presenti andamento complesso con parti a diverse sezioni verticali, l'altezza virtuale della

linea di estradosso rispetto al piano di calpestio sottostante, è convenzionalmente ricavata dividendo il volume dell'ultimo spazio di cui al comma 3 (comprensivo degli spessori dei tamponamenti laterali e dell'ultimo solaio) per la superficie utile lorda corrispondente (v. art. 18), al netto di eventuali soppalchi; l'altezza virtuale di cui sopra sommata alla differenza di quota tra il piano di calpestio citato ed il punto più basso della linea di spiccato è l'altezza di ciascun fronte.

7. Dal computo dell'altezza dei fronti sono escluse le opere di natura tecnica che è necessario collocare al di sopra dell'ultimo solaio, quali torrini dei macchinari degli ascensori, torrini delle scale, camini, torri di esalazione, ciminiere, antenne, impianti per il riscaldamento e/o la refrigerazione, impianti per l'utilizzo di fonti energetiche alternative.
8. Si considerano volumi tecnici quelli impegnati da impianti tecnici necessari al funzionamento del fabbricato, sia sistemati entro il corpo del medesimo, sia al di fuori, ed elencati puntualmente al precedente comma 7, nonché i sottotetti che abbiano le caratteristiche di cui al successivo art. 18, comma 2, lettera i).

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 agibili - compresi quelli formati da soffitte e da spazi sottotetto che posseggano i requisiti tecnico-funzionali per essere considerati tali o che abbiano le caratteristiche di cui al successivo art. 18, comma 2, lettera c) - 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 dei punti delle linee di spiccatto perimetrali (definite ex art. 13, comma 5), 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.
3. La distanza tra:
 - a) filo di fabbricazione di una costruzione e 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 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 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 chiuse;

 - b) ai piani di calpestio dei soppalchi;

 - c) ai sottotetti che abbiano un'altezza media uguale o superiore a m. 2,40;

sono escluse le superfici relative:

- d) ai volumi tecnici, anche se emergenti dalla copertura del fabbricato, quali torrioni dei macchinari degli ascensori, torrioni delle scale, impianti tecnologici, ai vani scala ed ai vani degli ascensori;

- e) ai porticati, ai "pilotis", alle logge, ai balconi e ai terrazzi aperti almeno su due lati;

- f) 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; si intendono tali i locali aventi superficie non superiore a mq 48 per unità alloggio dell'edificio principale, eventualmente maggiorata dello spazio strettamente necessario alla manovra, nei casi di autorimesse collettive con unico accesso dall'esterno.

- g) ai locali cantina, intendendosi per tali i locali interrati o seminterrati comunque con altezza massima non superiore a m. 2,50 ;

- h) ai cavedi come definiti all'art. 40, comma 4;

- i) ai sottotetti che abbiano le seguenti caratteristiche:
siano compresi in una sagoma definita da una pendenza massima del 40% ed un'altezza media inferiore a m. 2,40; quest'ultima viene convenzionalmente ricavata dividendo il volume del sottotetto (al netto degli spessori dei tamponamenti laterali e dell'ultimo solaio) per la superficie utile netta, come definita al successivo art. 19.

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, compreso il sottotetto abitabile o avente le caratteristiche di cui all'art. 18, comma 2, lettera c), 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, seguendo il procedimento descritto al comma 6 dell'art. 13.

Art. 21 - Superficie fondiaria (Sf)

1. E' 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. E' 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 (Uf)

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

1. L'indice di utilizzazione territoriale è dato dal rapporto tra la superficie utile lorda edificata e/o edificabile e la superficie territoriale ($Ut = S_{ul}/S_t$): 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 (If)

1. L'indice di densità edilizia fondiaria è dato dal rapporto tra il volume edificato e/o edificabile e la superficie fondiaria ($If = V/Sf$): 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 (It)

1. L'indice di densità edilizia territoriale è dato dal rapporto tra il volume edificato e/o edificabile e la superficie territoriale ($It = V/St$): rappresenta il numero di metri cubi di volume edificato e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale $[m^3]/[m^2]$.

ALLEGATO 1

DEFINIZIONI UNIFORMATE DEI PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI:

Comune di Alzano Scrivia

**DEFINIZIONI CONTENUTE NEL REGOLAMENTO EDILIZIO
APPROVATO IN CONFORMITÀ AL RET/1999**

PARAMETRI ED INDICI EDILIZI ED URBANISTICI

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 di ciascun fronte della costruzione la differenza di quota, misurata in metri [m], tra l'estradosso dell'ultimo solaio - ovvero tra il filo di gronda della copertura se a quota più elevata rispetto ad esso - ed il punto più basso della linea di spiccato; parapetti chiusi o semiaperti, realizzati con qualsiasi tipo di materiale, non rientrano nel computo se di altezza inferiore o uguale a 1,10 m.
3. L'ultimo solaio è quello che sovrasta l'ultimo spazio abitabile o agibile - ivi compresi i sottotetti che posseggano i requisiti tecnico-funzionali per essere considerati abitabili o agibili - con esclusione dei volumi tecnici; sono considerati volumi tecnici quelli impegnati da impianti tecnici necessari al funzionamento del fabbricato, sia sistemati entro il corpo del medesimo sia al di fuori.
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 spiccato 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. Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale o presenti andamento complesso con parti a diverse sezioni verticali, l'altezza virtuale della linea di estradosso rispetto al piano di calpestio sottostante, è convenzionalmente ricavata dividendo il volume dell'ultimo spazio di cui al comma 3 (comprensivo degli spessori dei tamponamenti laterali e dell'ultimo solaio) per la superficie utile lorda corrispondente (v. art. 18), al netto di eventuali soppalchi; l'altezza virtuale di cui sopra sommata alla differenza di quota tra il piano di calpestio citato ed il punto più basso della linea di spiccato è l'altezza di ciascun fronte.

7. Dal computo dell'altezza dei fronti sono escluse le opere di natura tecnica che è necessario collocare al di sopra dell'ultimo solaio, quali torrini dei macchinari degli ascensori, torrini delle scale, camini, torri di esalazione, ciminiera, antenne, impianti per il riscaldamento e/o la refrigerazione, impianti per l'utilizzo di fonti energetiche alternative.

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 o agibili - 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 dei punti delle linee di spiccatto perimetrali (definite ex art. 13, comma 5), nonché gli eventuali soppalchi.

Art. 16 Distanza tra le costruzioni (D), della costruzione dal confine (De), 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.
3. La distanza tra:
 - a) filo di fabbricazione di una costruzione e 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.

Il ciglio della strada è quello definito dalla vigente normativa statale; il confine della strada è quello definito nel testo del "Nuovo Codice della 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:

c) 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;

d) ai porticati, ai "pilotis", alle logge, ai balconi, ai terrazzi;

e) 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;

f) ai locali cantina, alle soffitte ed ai locali sottotetto non abitabili o agibili;

g) 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 o agibile 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, seguendo il procedimento descritto al comma 6 dell'art. 13.

Art. 21 Superficie fondiaria (Sf)

1. E' 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, **comprensiva di eventuali fasce di rispetto (stradale, cimiteriale, ecc.)**.

Le aree destinate dallo strumento urbanistico alla viabilità e ad impianti e servizi pubblici sono sia quelle già acquisite o da acquisire da parte della Pubblica Amministrazione, sia quelle assoggettate o da assoggettare ad uso pubblico.

Art. 22 Superficie territoriale (St)

1. E' 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 (Uf)

1. L'indice di utilizzazione fondiaria è dato dal rapporto tra la superficie utile lorda edificata e/o edificabile e la superficie fondiaria ($Uf = Sul/Sf$): rappresenta il numero di metri quadrati di superficie utile lorda edificata e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria [m²]/[m²].

Art. 25 Indice di utilizzazione territoriale (Ut)

1. L'indice di utilizzazione territoriale è dato dal rapporto tra la superficie utile lorda edificata e/o edificabile e la superficie territoriale ($Ut = S_{ul}/S_t$): 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 (If)

1. L'indice di densità edilizia fondiaria è dato dal rapporto tra il volume edificato e/o edificabile e la superficie fondiaria ($If = V/S_f$): 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 (It)

1. L'indice di densità edilizia territoriale è dato dal rapporto tra il volume edificato e/o edificabile e la superficie territoriale ($It = V/S_t$): rappresenta il numero di metri cubi di volume edificato e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale $[m^3]/[m^2]$.

ALLEGATO 1

**DEFINIZIONI UNIFORMATE
DEI PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI:**

Comune di Guazzora

**DEFINIZIONI CONTENUTE NEL
PIANO REGOLATORE GENERALE VIGENTE ALLA DATA DI
APPROVAZIONE DEL PRESENTE REGOLAMENTO**



TITOLO II

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Art. 7 - Definizioni

7.1 Superficie territoriale (St.)

É la superficie lorda di un'area soggetta ad un determinato tipo di intervento, di un comparto oggetto di piani esecutivi o di un lotto edificabile, racchiusa dal perimetro e comprensiva di tutti gli spazi pubblici, esistenti e previsti.

7.2 Superficie fondiaria (Sfa)

É la porzione di superficie territoriale, oggetto di intervento edificatorio, al netto degli spazi pubblici esistenti e previsti ma comprensiva di eventuali fasce di rispetto (stradale, cimiteriale, ecc.).

7.3 Superficie coperta (Sc)

É la superficie risultante dalla proiezione sul suolo di tutte le opere edificate fuori terra, delimitate o no da superfici perimetrali, compresi avancorpi a sbalzo, porticati, verande, tettoie e simili, esclusi scale esterne aperte, aggetti di gronda, di pensiline e di balconi aperti fino ad un massimo di m 1,50.

Non costituiscono superficie coperta le autorimesse seminterrate ricavate esternamente al corpo dell'edificio afferente ed i bassi fabbricati che abbiano l'estradosso di copertura ad una quota non più alta di m 1,30 rispetto a quella di campagna del terreno circostante sistemato, con copertura piana sistemata a verde.



7.4 Rapporto di copertura (RC)

É il rapporto tra la superficie coperta S_c (esistente e di progetto) e la superficie fondiaria S_{fa} del lotto interessato.

7.5 Altezza degli edifici in rapporto agli spazi liberi (Hr)

É la differenza, misurata su ciascun fronte dell'edificio, fra la quota di spiccato e la più alta fra le quote dei seguenti elementi: bordo superiore di gronde, cornicioni, parapetti o intradosso della copertura dell'ultimo piano abitabile.

Per quota di spiccato si intende:

- quella del marciapiede o della strada, se l'edificio è a filo strada od a distanza inferiore a 5,00 m;
- quella media del terreno sistemato, se l'edificio si trova a distanza di oltre 5m dalla strada.

7.6 Altezza degli edifici agli effetti del computo dei volumi (Hv)

É la differenza tra la quota di intradosso della copertura dell'ultimo piano abitabile (per la parte inclinata si assume la quota media) e la quota del pavimento del piano abitabile più basso.

La quota del pavimento del piano abitabile più basso viene comunque considerata uguale a 1,20m dalla quota di spiccato allorché essa sia ad altezza superiore.

Ai fini del computo della Hv l'altezza netta dei piani abitabili si considera superiore o uguale a 2,70m e si conviene di attribuire a tutti gli orizzontamenti, compreso l'ultimo, uno spessore di 30cm.

7.7 Altezza massima (Hmax)

É il limite massimo consentito per ogni zona e può essere espressa in metri ed in piani fuori terra.

Quella misurata in metri corrisponde alla maggiore tra le Hr di cui al punto 7.5 precedente.

Dall'altezza massima espressa in piani si escludono (cioè non vengono considerati "piani"):



- i seminterrati che emergono per meno di 1,20m dalla quota di spiccato definita come al precedente punto 7.5;
- i porticati aperti con altezza inferiore a 2,50m;
- i sottotetti aventi altezza minima non superiore a 0,50m ed altezza massima non superiore a 2,30m (non utilizzabili comunque ai fini abitativi).

7.8 Volume del fabbricato VF

É il prodotto della superficie coperta S_c per l'altezza H_v aumentato del volume dei corpi aggettanti chiusi almeno su 3 lati e coperti.

Sono esclusi dal computo del volume i porticati al piano terreno aperti al pubblico, i "bassi fabbricati" di cui al 2° comma del paragrafo 7.3, e comunque quelli non superanti l'altezza di 2,50 m, destinati ad autorimessa, in misura non superiore a due per ogni unità abitativa, i porticati aperti con altezza inferiore a m 2,50, le logge aperte su due lati, nonché i volumi tecnici quali definiti dalla Circolare Min. LL.PP: n.2474 del 31/01/1973.

Sono parimenti esclusi dal computo del volume le parti di sottotetto, anche destinate ad uso abitativo, purché contenute nell'involucro esistente di edifici costruiti in zona residenziale antecedentemente al 23/12/85 data di entrata in vigore degli indici di cubatura. La creazione di un nuovo volume abitabile, ottenuto da trasformazione di sottotetti, deve prevedere la contestuale realizzazione di area di parcheggio nella misura minima di 1 mq ogni 10 mc di volume recuperato, senza possibilità di monetizzazione.

7.9 Indice di fabbricabilità territoriale (Ti)

É il rapporto, espresso in mc/mq , tra il volume costruibile V_f e la superficie territoriale S_t compresa in piani esecutivi al lordo delle cubature già esistenti nell'area e di cui sia previsto il mantenimento.

7.10 Indice di fabbricabilità fondiaria (If)

É il rapporto espresso in mc/mq tra il volume V_f e la superficie fondiaria S_f , al lordo delle cubature già esistenti nel lotto e di cui sia previsto il mantenimento.



7.11 Fronte di un edificio (f)

Si intende una parete con finestre necessarie di locali abitabili, qualunque sia il suo sviluppo.

7.12 Testata di un edificio (t)

Si intende una parete priva di finestre, o con finestre di soli vani di servizio, o con finestre non necessarie di locali abitabili, quando il suo sviluppo non sia maggiore di 12m.

Se lo sviluppo è maggiore di 12m una tale parete è considerata come fronte.

7.13 Distanza dalle strade aperte al pubblico transito (Ds)

È la minima distanza tra il ciglio stradale, misurata perpendicolarmente ad esso, ed il punto più vicino di un edificio compresi i corpi aggettanti chiusi. Sono esclusi dal computo gli sporti (balconi, pensiline, cornicioni) inferiori a 1,50m.

7.14 Distanza dai confini di proprietà (DC)

È la minima distanza tra il confine di proprietà, misurata perpendicolarmente ad esso, ed il punto più vicino di un edificio, compresi i corpi aggettanti chiusi

Sono esclusi dal computo gli sporti (balconi, pensiline, cornicioni) inferiori a 1,50m.

La distanza D_c può essere = 0,00 m (costruzione a confine di proprietà) nel caso dei bassi fabbricati di cui al 2° comma del paragrafo 7.3 e di quelli non superanti l'altezza di 2,50 m, destinati ad autorimessa, di cui al 2° comma del paragrafo 7.8.

7.15 Distanza tra i fabbricati

È la minima distanza tra le pareti, finestrate e non, di due edifici, considerando per entrambi i corpi aggettanti chiusi, ma non gli sporti inferiori a 1,50 m.

Si distinguono:



NORME DI ATTUAZIONE

Ff = distanza fra pareti che si prospettino per 12,00 o più m (distanza fronte-fronte);

Dtt = distanza fra pareti che si prospettino per meno di 12,00 m, sia che entrambe o che una sola o che nessuna superi la dimensione lineare di 12,00 m (distanza testata-testata).