

COMUNE DI MONTEFORTE D'ALPONE
Provincia di Verona

P.I.
art. 17 L.R. 11/2004

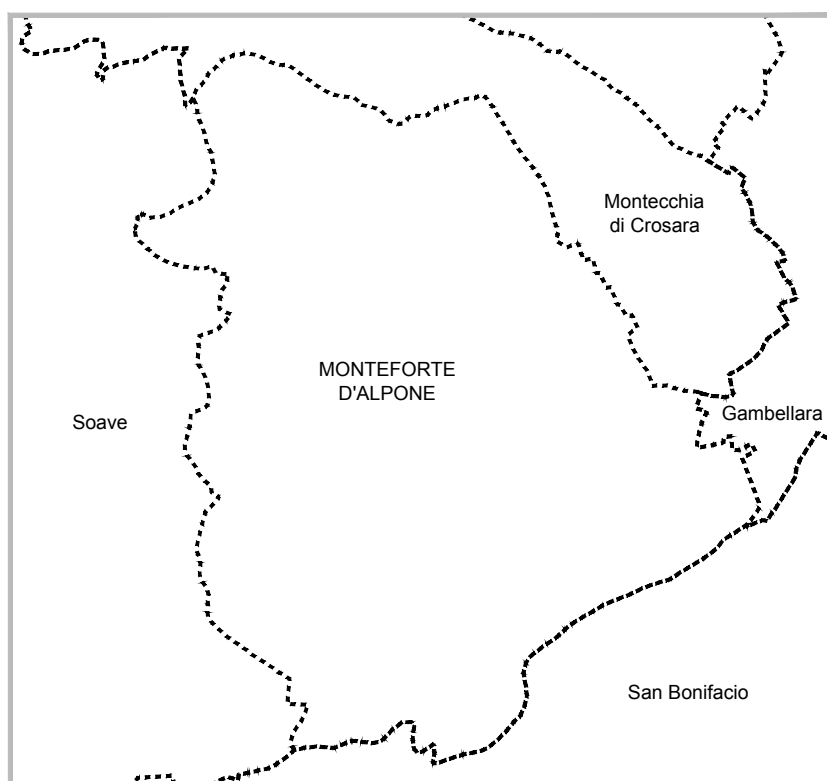
elaborato

**DEFINIZIONI E
PARAMETRI**

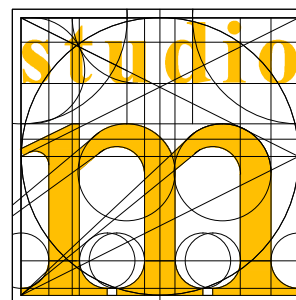
n. progr.

3

P.I. VARIANTE N.2
AGGIORNAMENTO CARTOGRAFICO E
VERIFICA DELLE ZONE F A SERVIZI



PROGETTAZIONE



STUDIO DI PROGETTAZIONE URBANA
E PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

**ANDREA E DANIEL MANTOVANI
ARCHITETTI**

COLLABORATORI
pian. terr. Katia Brunelli
arch. iunior Valentina Mantovani
arch. Mattia Filippini

Via Valpolicella, 58 - 37029 S. Pietro in Cariano - VR
tel 045/6801542

www.mantovanistudio.com mail: a.matovani@awn.it
PEC: andrea.mantovani2@archiworldpec.it

Sindaco

Dott. Gabriele Marini

**Responsabile Settore Tecnico
e Territorio**

Ing. Felice Renato Pontalto

Progettista

Arch. Andrea Mantovani

Approvato con D.C.C. n.27 del 10.06.2016

giugno 2016

DEFINIZIONI E PARAMETRI	2
INDICI DI FABBRICAZIONE	2
CAPOSALDO.....	2
ALTEZZA DEL FABBRICATO.....	2
SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO (SLP) PER IL CALCOLO DEL VOLUME....	3
CALCOLO DEL VOLUME	3
NUMERO DEI PIANI	3
DISTANZA DALLE STRADE.....	3
DESTINAZIONI D'USO.....	4
SUPERFICIE FONDIARIA CORRISPONDENTE.....	4
CENTRO ABITATO E NUCLEO ABITATO.....	4
DISTANZE DAI CONFINI	4
DISTANZA FRA I FABBRICATI.....	5
ALLINEAMENTI ED ARRETRAMENTI.....	5
COSTRUZIONI ACCESSORIE	6
VIABILITA', LARGHEZZE ED ACCESSI DA STRADE PUBBLICHE.....	6
MISURAZIONE DELLA LARGHEZZA STRADALE E STRADE PRIVATE.....	6

DEFINIZIONI E PARAMETRI

INDICI DI FABBRICAZIONE

Per l'edificazione delle singole parti del territorio comunale vengono assunte le seguenti definizioni:

• **DENSITA' EDILIZIA TERRITORIALE:** è il rapporto tra il volume massimo costruibile e la superficie della totalità del territorio interessato dall'intervento. Tale indice va applicato in sede di strumento urbanistico attuativo; piano particolareggiato, piano di lottizzazione, piano di zona per l'edilizia economica popolare, piano per insediamenti produttivi, ecc..

• **DENSITA' EDILIZIA FONDIARIA:** è il rapporto tra il volume massimo costruibile e la superficie fondiaria del lotto ad esso corrispondente.

• **SUPERFICIE FONDIARIA:** è la superficie reale del lotto individuata topograficamente o derivante dai certificati catastali o atti notarili di proprietà, al netto degli spazi di uso pubblico esistenti e previsti (strade, piazze, fossi e scarpate relative, ecc.) misurata in proiezione orizzontale. Si possono considerare aggregate alla superficie fondiaria le aree confinanti di altra proprietà, purché la cessione del diritto di sfruttamento risulti da Convenzione stipulata. Nel caso di lotto confinante con cortile comune, si considera area edificabile la quota di cortile comune che compete al lotto che risulterà da Atti pubblici o da Convenzioni fra comproprietari interessati. In mancanza di tali atti si presume che ai fini edificatori il cortile sia ripartito in proporzione all'estensione dei lotti che vi hanno accesso.

• **SUPERFICIE COPERTA E RAPPORTO DI COPERTURA:** la superficie coperta (Sc espressa in mq) è la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali, con esclusione delle parti aggettanti aperte, come balconi, sporti di gronda e simili. Per le costruzioni caratterizzate da diversa conformazione planimetrica dei piani, si assume come superficie coperta la superficie di maggiore estensione tra le seguenti:

- superficie del piano direttamente insistente sul terreno;
- superficie corrispondente alla media delle superfici dei singoli piani;
- superficie dell'eventuale piano la cui estensione superi per più del 20% la superficie corrispondente alla media delle superfici.

• **INDICE DI COPERTURA:** è il rapporto percentuale tra la superficie coperta dell'edificio e la superficie fondiaria del lotto ad esso corrispondente.

CAPOSALDO

Per caposaldo si intende la quota media ponderata del terreno naturale o da quello del terreno sistemato, se concesso preventivamente, opportunamente richiesto ed autorizzato, rilevata lungo il perimetro del fabbricato. In ogni caso, dovrà essere presentato, per la richiesta del Permesso di costruire, il rilievo dello stato di fatto con indicate le quote in corrispondenza di tutti gli spigoli del fabbricato.

ALTEZZA DEL FABBRICATO

E' il valore massimo delle altezze delle varie fronti, calcolate dalla quota di caposaldo sino al punto mediano della linea generata dall'intersezione del piano di intradosso del solaio di copertura, con il piano esterno della corrispondente muratura perimetrale. Per intradosso del solaio di copertura, si intende quello relativo agli elementi portanti più esterni che sorreggono il manto di copertura, ovvero l'intradosso del manto stesso qualora venga realizzato in elementi autoportanti (lamiere, ondulati ecc.).

SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO (SLP) PER IL CALCOLO DEL VOLUME.

1) La Superficie Lorda di Pavimento (SLP), quale misura degli spazi considerati abitabili e/o agibili, espressa in mq., è la somma di tutte le superfici coperte comprese entro il profilo esterno delle pareti perimetrali ai vari piani e soppalchi di interpiano, sia fuori terra che in sottosuolo. Ad eccezione di:

a) le superfici degli spazi aperti realizzati in forma di porticato, loggia, balcone, terrazzo, cavedio e tettoie aperte almeno su due lati, di cui uno corrispondente ad un lato maggiore. La superficie delle tettoie aperte non potrà superare il 20% della superficie coperta del fabbricato principale.

b) Le superfici delle scale di sicurezza e degli ascensori, quest'ultimi se costruiti, in fabbricati già edificati, per documentate esigenze di persone disabili.

c) Le superfici degli spazi destinati al ricovero ed alla sosta delle autovetture, delle biciclette, dei motocicli, delle carrozzine per bambini e dei mezzi di trasporto per persone fisicamente impedite, realizzate nel sottosuolo e pertinenziali al fabbricato. Lo stesso dicasi se queste superfici si elevano di 80 centimetri, misurati dal caposaldo al piano di calpestio realizzato sopra il solaio, purché non eccedano dalla proiezione orizzontale della sagoma del fabbricato principale e siano rispettate le altezze previste dalle norme di zona.

d) Le superfici degli spazi comuni destinati al ricovero di biciclette, motocicli, carrozzine per bambini e mezzi di trasporto per persone fisicamente impedite, se realizzate a cielo aperto o entro gli spazi coperti di cui al punto a).

e) Le superfici relative ai volumi tecnici, cioè ai vani ed agli spazi strettamente necessari a contenere le apparecchiature principali ed accessorie degli impianti tecnici al servizio dei fabbricati (impianti idrici, termici, di condizionamento dell'aria, di sollevamento, elettrici, telefonici e per le telecomunicazioni, purché fuoriuscenti in altezza rispetto alla volumetria dell'edificio principale. Le superfici relative a cappotti termici, pareti ventilate e tutti gli accorgimenti per il risparmio energetico dell'edificio.

f) Le superfici dei piani e dei locali interrati, privi dei requisiti di agibilità, come cantine al servizio di singole unità immobiliari e vani tecnici a servizio dei fabbricati.

g) Le superfici dei piani sottotetto non abitabili, qualora essi siano coperti da almeno due falde inclinate, con pendenza uniforme non superiore al 35%, e vi sia un dislivello non superiore a 60 cm. dalla quota del pavimento del sottotetto all'imposta della falda inclinata. Qualora l'altezza dell'imposta del tetto sia maggiore va computata tutta la superficie lorda.

h) Le superfici dei vani attigui a terrazzi o giardini destinate a serra, chiuse da pareti o superfici vetrate fisse o asportabili stagionalmente, purché tali superfici non eccedano il 25% della superficie del terrazzo o giardino interessato.

i) In aree agricole o in insediamenti produttivi, le intere superfici destinate a serra, chiuse da pareti e coperture vetrate fisse o asportabili stagionalmente, situate a livello del suolo.

j) Nei piani di cui al precedente punto f) è ammessa la realizzazione di almeno un servizio igienico, nonché la realizzazione di un secondo servizio ogni qual volta la superficie di detti piani superi i 300 mq. e quindi un ulteriore servizio per ogni multiplo di tale cifra.

CALCOLO DEL VOLUME

E' il volume del solido emergente, calcolato con riferimento al caposaldo, e generato dalle pareti esterne dell'edificio fino all'intradosso del solaio di copertura del vano abitabile più alto. In caso di altezze variabili, si calcola l'altezza media ponderata.

NUMERO DEI PIANI

E' il numero totale dei piani abitabili, compreso l'eventuale piano sottotetto (mansarda) e di ritiro (attico). I soppalchi non costituiscono piano abitabile quando siano aperti per almeno un lato nel locale sottostante e formino con esso inscindibile unità abitativa.

DISTANZA DALLE STRADE

È la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale della superficie coperta, dal ciglio stradale, inteso come limite degli spazi pubblici esistenti

DESTINAZIONI D'USO

Sono le destinazioni d'uso assegnate ad ogni singola parte del volume edilizio in sede di rilascio del Permesso di Costruire. Destinazione d'uso principale è quella prevalente e conforme alle destinazioni d'uso prescritte nelle singole zone territoriali omogenee ed alle destinazioni operate dalle tabelle parametriche di cui alle leggi regionali. Pertanto, ogni modifica successiva di singole parti del volume edilizio costituisce variazione d'uso.

SUPERFICIE FONDIARIA CORRISPONDENTE

Per i volumi edilizi esistenti, la superficie fondiaria ad essi corrispondente può risultare inferiore a quella derivante dagli indici. Nuove edificazioni, su aree di pertinenza di detti volumi esistenti, sono possibili purché per le stesse siano salvaguardate le distanze dai nuovi confini, oltre all'osservanza degli indici di zona per la nuova costruzione. La demolizione parziale o totale del fabbricato riduce o annulla la superficie fondiaria ad esso corrispondente.

CENTRO ABITATO E NUCLEO ABITATO

A) CENTRO ABITATO: aggregato di case contigue o vicine con interposte strade, piazze e simili o, comunque, brevi soluzioni di continuità, caratterizzato dall'esistenza di servizi od esercizi pubblici determinanti un luogo di raccolta, ove sogliono concorrere anche gli abitanti dei luoghi vicini, per ragioni di culto, istruzione, affari, approvvigionamenti e simili.

B) NUCLEO ABITATO: aggregato di case con almeno cinque famiglie, privo del luogo di raccolta che caratterizza il centro abitato. Il carattere di nucleo abitato è, inoltre, riconosciuto a:

1) gruppo, anche minimo, di case vicine tra loro, quando vi abitino almeno due famiglie e le condizioni della viabilità siano tali da rendere difficili e comunque non frequenti i rapporti con le altre località abitative.

2) Aggregato di case (dirute o non dirute), già sede di popolazione e, alla data di censimento, disabitate per il fenomeno dello spopolamento.

3) Fabbricati di aziende agricole e zootecniche (cascine, fattorie, masserie, ecc.), anche se costituiti da un solo edificio, purché il numero delle famiglie in esso abitanti non sia inferiore a cinque.

4) Conventi, case di cura, colonie climatiche e sanatoriali, orfanotrofi, case di correzione, scuole-convitto situati in aperta campagna.

5) Edifici distanti da centri e nuclei abitati, con servizio od esercizi pubblici (stazione ferroviaria, centrale idroelettrica, spaccio, chiesa, ecc.), purché negli stessi o nelle eventuali case prossime, da comprendere nel nucleo, abitino almeno due famiglie.

DISTANZE DAI CONFINI

E' la distanza minima, misurata in proiezione radiale della superficie coperta del fabbricato dai confini di proprietà, determinata mediante misurazione sulla normale alla linea di confine. Non si terrà conto, ai fini della determinazione delle distanze, di gradinate e scale esterne aperte, di cornicioni di gronda, pensiline e balconi, sempre che il relativo oggetto non superi m. 1,20, mentre si terrà conto di qualsiasi corpo chiuso in sporgenza, quale ne sia l'oggetto. Le costruzioni devono distare dal confine del lotto almeno la metà della distanza minima consentita tra i fabbricati (salvo diversa normativa di zona). Qualora nel fondo esistano edifici ad una distanza dal confine minore di quella prevista per ciascuna zona stabilita dalle presenti norme di attuazione, i costruendi fabbricati devono essere arretrati dal confine stesso in misura sufficiente a garantire il rispetto delle distanze stabilite dallo Strumento Urbanistico Generale (salvo diversa normativa di zona e per i casi previsti dalla normativa stessa) che devono essere espressamente richiamati nella convenzione. Le distanze dai confini indicate come minime, possono essere diminuite qualora sia stipulata tra confinanti un'apposita Convenzione, debitamente trascritta nei Registri immobiliari, determinante una servitù di inedificabilità sul terreno vicino, in modo da ottenere la certezza che tra i fabbricati sia sempre rispettato il distacco minimo complessivo prescritto. E' ammessa la sopraelevazione di una preesistenza che si trovi sulla linea di confine solo in corrispondenza della

stessa linea su cui sono stati innalzati i piani inferiori e secondo gli indici della Zona di appartenenza. Nel caso sia prospiciente un edificio con pareti finestrate, a distanza inferiore a quella di norma, la sopraelevazione deve avvenire a distanza non inferiore a quella legale prescritta per le costruzioni e sempre secondo gli indici della Zona di appartenenza, e nel rispetto di quanto previsto dal Codice Civile, dal DM 05 luglio 1975, dal DM 1444/68, nonché dalla vigente normativa in materia. Negli interventi di nuova costruzione, la distanza degli edifici dal confine con proprietà di terzi non può essere inferiore a m. 5. Al di sotto di tale distanza, le costruzioni sono ammesse, a condizione che sia dimostrato l'assenso della proprietà asservita, mediante Atto legalmente registrato e trascritto da prodursi all'Amministrazione a cura del proprietario dominante.

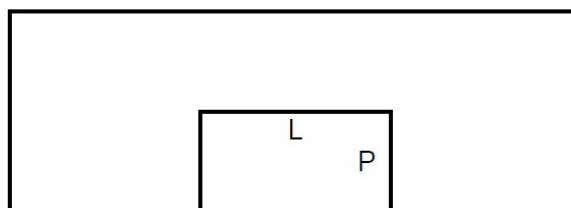
DISTANZA FRA I FABBRICATI

Le distanze fra fabbricati, o corpi di fabbricati antistanti, si determinano mediante misurazione della distanza minima in modo radiale. In tutti i casi in cui sia consentita la costruzione o la ricostruzione in aderenza con edifici preesistenti:

- la nuova costruzione potrà aderire al muro dell'edificio preesistente sviluppandosi anche oltre la sua altezza, fino al limite massimo di altezza consentito dalla normativa per la zona su cui insiste.
- Ove un edificio prospiciente a quello che si intende edificare o ristrutturare disti dal confine di proprietà meno della metà della distanza fissata dalla Normativa, il proprietario del secondo potrà esercitare, nei confronti del proprietario dell'edificio preesistente, la facoltà di cui all'art. 875 del Codice Civile, onde poter costruire in aderenza, sempre secondo quanto fissato dal punto a) del presente articolo. L'eventuale sopraelevazione è regolata dalle norme predette in "Distanza dai confini". Ove esistano costruzioni con pareti cieche e anche parzialmente cieche è ammessa che una nuova costruzione con pareti cieche o anche parzialmente cieche possa sorgere alla distanza minima di m 5, a condizione che le porzioni di fabbricato fronteggianti siano entrambi cieche. Dove non esistono fabbricati oltre un confine di proprietà o siano a distanze maggiori di quelle fissate dagli standards di legge, o di quelle fissate per le singole zone dalle norme di attuazione del Piano degli Interventi, un fabbricato potrà sorgere a minore distanza dal confine di quella sopra stabilita, purché siano garantiti, anche per il futuro, i detti limiti di distacco complessivo mediante accordi regolarmente stipulati fra i confinanti; accordi che devono essere registrati, trascritti, e consegnati al Comune in copia autentica.

L = lunghezza = 2/1

P = profondità



ALLINEAMENTI ED ARRETRAMENTI

Gli allineamenti degli edifici verso le strade sono determinati dalle distanze stabilite per ogni zona dal ciglio stradale, valutato alla stregua di un confine di proprietà. Le norme sulle distanze sono pertanto tassative e vincolanti salvo la dimostrata necessità di uniformarsi alle costruzioni esistenti o la progettazione organica di interi isolati o la comprovata necessità di disporre davanti al fabbricato di uno spazio aperto per parcheggio (cinema, banche, magazzini, autorimesse, ecc.). Tutti gli arretramenti; qualora non vengano chiusi con recinzioni, devono essere pavimentati a cura e spese dei proprietari, con sistema analogo a quello della strada su cui gli spazi prospettano. L'Autorità Comunale può disporre l'obbligatoria sistemazione di finiture di edifici rimaste scoperte per effetto di arretramenti. I lavori dovranno essere eseguiti a cura e spese di chi ha costruito in arretrato; l'ordinanza relativa sarà notificata anche ai proprietari dei fabbricati interessati ai lavori. In ogni caso, le facciate arretrate devono essere parallele alla strada e dovranno adottare l'andamento per un adeguato inserimento nel contesto edilizio.

COSTRUZIONI ACCESSORIE

Nelle zone residenziali tutti i volumi fuori terra da adibirsi ad accessori, quali autorimesse, magazzini, lavanderie, legnaie, ecc., devono far parte del fabbricato principale o essere armonicamente composti con esso, nella forma e nel materiale. Non è obbligatorio mantenersi alla distanza di 10 m. dalle costruzioni esistenti che non superino m. 2,40 di altezza e siano destinate ad accessori della residenza. Sono pure vietate le costruzioni accessorie isolate fuori terra a carattere provvisorio. Solo per i fabbricati esistenti all'entrata in vigore del Piano degli Interventi (PI), nelle zone residenziali di completamento, ove la superficie del lotto lo consenta, sono ammessi locali per autorimesse esclusivamente pertinenziali, staccati dal fabbricato principale, qualora ne sia dimostrata l'assoluta necessità e l'impossibilità di realizzarli a ridosso del fabbricato stesso e in composizione con il medesimo. È consentita la realizzazione delle costruzioni accessorie a confine o a minor distanza dal confine tra la proprietà dei privati e l'Amministrazione Comunale, previo stipula di apposita Convenzione con l'Amministrazione stessa. È consentita la realizzazione di costruzioni accessorie interrato esclusivamente negli ambiti collinari. Non è ammessa, invece, in quelli di pianura.

VIABILITA', LARGHEZZE ED ACCESSI DA STRADE PUBBLICHE

Per le strade interne di lottizzazione, le larghezze non debbono essere inferiori:

- a) per ogni corrente di traffico veicolare a m. 3,50;
- b) per ogni percorso pedonale, a m. 1,50;
- c) per ogni pista ciclabile, se monodirezionale m. 1,25, se bidirezionale m. 2,50.

Maggiori larghezze possono essere fissate di volta in volta all'atto dell'approvazione dei Piani particolareggiati o dei Piani di lottizzazione, per eventuali necessità di parcheggio. Lungo le strade statali, provinciali e comunali nelle zone extraurbane, fuori delle zone di cui è prevista l'urbanizzazione, debbono essere conservate le fasce di rispetto della larghezza stabilita dalla legge. Le fasce di rispetto sono regolamentate dal Codice della Strada. Tali fasce potranno essere adibite, quando l'Amministrazione lo ritenga opportuno, all'allargamento della strada o all'esecuzione di strade di servizio.

MISURAZIONE DELLA LARGHEZZA STRADALE E STRADE PRIVATE

La larghezza delle vie, da calcolare per il computo di distanze e altezze di fabbricati, si determina con la media delle misure prese sulle normali all'asse stradale senza tener conto di eventuali maggiori larghezze dovute all'intersezione con strade trasversali. Gli sporti chiusi e simili, non possono mai sorgere ove vengano a provocare una distanza dall'asse stradale inferiore alla minima prescritta. Tale distanza è quella relativa alla proiezione a terra degli sporti suddetti. Agli effetti di quanto disposto dai precedenti commi, le strade private all'esterno dei lotti edificabili, che servano almeno un nucleo abitato, devono essere considerate come strade pubbliche. La loro larghezza non può essere mai computata come minor distanza da confini. La distanza dei fabbricati dai confini ed assi di strade private deve essere quella minima prescritta per strade pubbliche in zona uguale. Nell'edificazione, i privati sono tenuti a cedere al Comune, a scomputo del contributo di miglioria, i terreni antistanti i lotti che occorrono per realizzare gli allineamenti previsti. Chi intende costruire strade private, aprire accessi sulla pubblica via, o su spazi pubblici in genere, oppure ottenere l'apertura al pubblico passaggio di una strada privata, non prevista in un Piano di lottizzazione regolarmente approvato, deve presentare istanza di Permesso di Costruire in conformità a quanto previsto dal Regolamento Edilizio, e addivenire ad una Convenzione con cui si assume oneri e obblighi conseguenti. Dette strade non possono essere di larghezza inferiore a m.8, quando servano almeno 1 nucleo abitato, e la carreggiata deve essere trattata secondo le prescrizioni impartite in sede di approvazione del progetto. Le strade private da aprirsi al pubblico passaggio devono essere fornite di idoneo sistema di smaltimento delle acque meteoriche, di regolare segnaletica stradale e, se poste in un centro abitato, di sufficiente illuminazione. Le strade private a fondo cieco, quando servano almeno un nucleo abitato, devono essere chiuse con cancello al loro inizio dallo spazio pubblico, oppure terminare sul fondo con uno slargo di almeno m. 12 di lato che consenta la manovra di automezzi. La sistemazione e manutenzione delle strade

private aperte al pubblico passaggio a carico del proprietario o dei proprietari frontisti salvo diversa convenzione, solleva il Comune da ogni responsabilità, azione, molestia o spesa che potessero per qualsiasi motivo essere causata dalla loro cattiva sistemazione o manutenzione. A garanzia della buona esecuzione dei lavori, può essere richiesta una caparra deposito in danaro da restituirsi dopo l'esito favorevole del collaudo. L'ultimazione dei lavori di costruzione o di sistemazione delle strade private deve essere comunicato all'Amministrazione Comunale, insieme alla richiesta della relativa apertura al pubblico transito. Le vie private aperte al pubblico transito possono essere chiuse per disposizione del Sindaco, quando l'inosservanza delle disposizioni di cui al precedente articolo lo rendessero necessario, nel pubblico interesse. Fermo restando quanto stabilito agli articoli relativi alle lottizzazioni, è in facoltà dell'Amministrazione Comunale inscrivere fra le strade comunali le strade private al pubblico transito, anche se solo pedonale. In tal caso, il proprietario deve cedere al Comune, senza corrispettivo, il suolo e tutte le opere relative a strade, marciapiedi, fognature ed impianti e servizi pubblici. Tale facoltà non si applica alle strade private non aperte al pubblico transito.