

COMUNE DI PETRIOLO

Tel. 0733 550601 fax . 0733-550419
c.f. e p. IVA 00286490438
Piazza S. Martino, 1
62010 Petriolo (Macerata)

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

- *Adottato dal Comune di Petriolo con Delibera di Consiglio n. 33 del 3.6.1991;*
- *Modificato ed integrato, con parere favorevole, dalla USL 15 con atto n. 6413 del 21.2.1992;*
- *Approvato, con modificazioni ed integrazioni, dalla R.M. con delibera di Giunta Regionale n. 1905 del 5.5.93;*
- *Approvato definitivamente dal Comune di Petriolo con delibera Consiliare n. 4 del 29.1.1996;*
- *Approvato dal CO.RE.CO. di AN nella seduta del 22.2.1996, prot. n. 3726;*
- *Pubblicato all'Albo Pretorio del Comune di Petriolo dal 12.3.1996 al 26.3.1996 e, pertanto, diventato esecutivo a tutti gli effetti di legge dal 27 marzo 1996.*

MODIFICHE all'Art. 13

- *Adottate dal Comune di Petriolo con Delibera di Consiglio n. 18 del 27/06/2007;*
- *Approvate definitivamente dal Comune di Petriolo con delibera Consiliare n. 29 del 26/09/2007.*

Art. 13

Definizione degli indici e parametri

(le modifiche apportate vengono evidenziate in grassetto)

1. Gli indici e i parametri edilizi e urbanistici sono definiti nel modo seguente:

a) Superficie territoriale (ST)

E' l'area complessiva interessata da un intervento urbanistico attuativo, comprendente le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria e le aree destinate all'edificazione.

b) Superficie fondiaria (SF)

E' l'area destinata all'edificazione, che risulta dalla ST sottraendo le superfici per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

c) Superficie utile lorda (SUL)

E' la somma delle superfici lorde di ciascun piano dell'edificio, comprese entro il perimetro esterno delle murature, includendo 'bow window', scale e ballatoi di accesso **chiusi o delimitati da pareti esterne continue o strutture puntiformi**, vani ascensori e **montacarichi, con esclusione dei soli volumi tecnici sul piano di copertura.**

Contribuiscono al calcolo della superficie lorda **i porticati** e le logge aperte che nel complesso eccedano il 20% della SUL risultante dalla proiezione sul piano orizzontale, riferito al terreno sistemato, dell'ingombro planimetrico dell'edificio al lordo del perimetro esterno delle murature, compreso " bow-window ", scale e ballatoi di accesso chiusi o delimitati da pareti esterne continue o strutture puntiformi, vani ascensori e montacarichi esterni.

Non contribuiscono al calcolo della superficie utile lorda:

- i piani completamente interrati (come definiti alla successiva lettera u);
 - i porticati pubblici o d'uso pubblico;
 - **i porticati e le logge aperte limitatamente ad una superficie complessiva non superiore al 20% della SUL come sopra definita dal presente articolo;**
-

- i volumi tecnici emergenti dalla copertura piana o dalle falde del tetto, destinati ad extracorsa degli ascensori, scale di accesso alla copertura, locali strettamente necessari per impianti, serbatoi, vasi di espansione o canne fumarie;
- scale di sicurezza antincendio esterne ed aperte, nonché qualsiasi rampa esterna di scala non coperta, terrazze e **balconi**.

d) Volume (V)

E' la somma dei prodotti della superficie utile lorda (SUL) di ciascun piano per l'altezza dello stesso piano, misurata tra le quote di calpestio del piano stesso e del piano superiore.

Per i piani seminterrati (come definiti alla successiva lettera u) il volume si calcola moltiplicando la superficie utile lorda di ogni piano per un'altezza media pari al rapporto tra la somma delle superfici delle pareti laterali fuori terra ed il perimetro di piano.

Per i piani interrati (come definiti alla successiva lett. u) il volume si calcola secondo le modalità di cui sopra, esclusivamente per tutte le porzioni di superfici scoperte eccedenti la larghezza di ml. 6,00 necessaria per la realizzazione di accessi in trincea rispetto alla linea di terra.

Per l'ultimo piano, l'altezza e' quella compresa tra la quota di calpestio e l'intradosso del solaio piano o, per coperture a falde, l'altezza media dell'intradosso relativa alla superficie lorda **pari alla porzione di solaio di calpestio avente altezza netta superiore a ml. 1.80, anche se fisicamente non delimitata da pareti. L'altezza media va sempre calcolata scomponendo il volume in prismi regolari.**

Dal calcolo del volume sono escluse:

- le strutture perimetrali portanti e non, nonché i tamponamenti orizzontali ed i solai intermedi che comportino spessori complessivi sia per gli elementi strutturali che sovrastrutturali superiori a 30 cm., per la sola parte eccedente i 30 centimetri e fino ad un massimo di ulteriori cm. 25 per gli elementi verticali e di copertura e di ulteriori cm. 15 per quelli orizzontali intermedi, quando tali maggiori spessori risultino necessari ai fini della coibentazione termica, acustica e di inerzia termica degli edifici, e siano giustificati da puntuali verifiche effettuate da tecnici abilitati la cui documentazione tecnica viene depositata all'atto della presentazione del permesso di costruire e della denuncia inizio attività., nonché all'atto della richiesta di agibilità.;
- i volumi tecnici sul piano di copertura.

Per i volumi tecnici devono intendersi quelli relativi a manufatti strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso di quelle parti di impianti tecnici (idrico, termico, elevatorio o di ventilazione, ecc.) che non possono, per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, essere localizzati entro il corpo dell'edificio realizzabile, nei limiti di densità imposti dalle norme urbanistiche o che, nel caso di extraresidenziali costituiscano corpi staccati dall'edificio principale.

Sono inoltre da considerare volumi tecnici ai fini di quanto sopra:

- le cabine di trasformazione dell'energia elettrica;
 - i locali caldaia e le centrali termiche;
 - gli impianti per il trattamento ed il condizionamento dell'aria ed i relativi locali;
 - gli impianti per il trattamento ed il deposito delle acque idrosanitarie ed i relativi locali;
 - gli extracorsa degli ascensori e relativi locali macchine;
 - gli apparati tecnici per lo smaltimento dei fumi quali comignoli e ciminiere;
 - i serbatoi idrici;
 - le canne fumarie e di ventilazione nonché le ciminiere;
 - i vani scala al di sopra delle linee di gronda;
-

- tutti gli altri impianti ed opere che a tali categorie sono comunque assimilabili;
- tetti ventilati;

I volumi tecnici devono essere progettati in modo architettonicamente e morfologicamente armonizzato al resto dell'edificio e/o tessuto edilizio circostante ed avere dimensioni planoaltimetriche strettamente necessarie alla specifica funzione.

e) Indice di fabbricabilità territoriale (IT)

E' il rapporto tra il volume (V) massimo realizzabile in una determinata zona e la superficie territoriale (ST) della zona stessa.

f) Indice di utilizzazione territoriale (UT)

E' il rapporto tra la superficie utile lorda (SUL) massima realizzabile in una determinata zona e la superficie territoriale (ST) della zona stessa.

g) Indice di fabbricabilità fondiaria (IF)

E' il rapporto tra il volume (V) e la superficie fondiaria (SF).

h) Indice di utilizzazione fondiaria (UF)

E' il rapporto tra la superficie utile lorda (SUL) e la superficie fondiaria (SF).

i) Superficie coperta (SC)

E' la proiezione orizzontale delle superfici lorde fuori terra.

l) Indice di copertura (IC)

E' il rapporto tra la superficie coperta (SC) e la superficie fondiaria (SF).

m) Altezza delle fronti (H)

E' l'altezza di ogni parte di prospetto in cui può essere scomposto l'edificio, misurata dalla linea di terra alla linea di copertura.

La linea di terra e' definita dall'intersezione della parete di prospetto con il piano stradale o il piano del marciapiede o il piano del terreno a sistemazione definitiva.

Per sistemazione definitiva si intende la modifica dell'andamento della linea naturale del terreno mediante sbancamenti e/o rilevati con le seguenti limitazioni, ove non diversamente previsto dagli strumenti urbanistici attuativi:

- per i terreni pianeggianti o con pendenza naturale non superiore al 10% è ammessa la formazione di rilevati fino ad un massimo di ml. 1,00 con esclusione dei soli lotti a quota inferiore rispetto all'adiacente sede stradale pubblica;

- per terreni con pendenza naturale superiore al 10% è ammessa la formazione di rilevati con sistemazione a gradoni, ciascuno dei quali con altezza massima pari a m. 1,50, fermo restando che l'altezza complessiva dei predetti gradoni non deve superare i ml. 3,00 dalla linea naturale del terreno.

La sistemazione del terreno, qualora venga modificato il profilo naturale del terreno, non potrà prevedere pendenze superiori al 30%.

La linea di copertura e' definita, nel caso di copertura piana, dall'intersezione della parete del prospetto con il piano corrispondente allo estradosso del solaio di copertura; nel caso di copertura a falde, dall'intersezione della parete di prospetto con il piano corrispondente all'estradosso della falda di copertura.

L'altezza dei corpi arretrati dal filo esterno dell'edificio è quella corrispondente alla linea ideale risultante dalla proiezione della parete arretrata con l'intersezione del terreno sistemato in corrispondenza di tali corpi.

Salvo diversa specifica prescrizione dei singoli strumenti urbanistici attuativi, la misura dell'altezza non tiene conto:

- **dei soli volumi tecnici oltre il piano di copertura (quali vani scala, extracorsa o vano macchina ascensore, apparecchiature tecnologiche), purché contenuti nei limiti strettamente indispensabili ed architettonicamente integrati alla costruzione;**
- **degli impianti tecnologici e di servizio (camini, silos, ecc.) rispondenti a particolari esigenze di funzionalità dell'edificio in relazione alla sua destinazione;**
- **delle maggiorazioni corrispondenti a bocche di lupo o agli accessi esterni, carrabili e pedonali, al piano seminterrato o al piano interrato, purché gli accessi stessi, realizzati in trincea rispetto alla linea di terra, non siano di larghezza superiore a mt. 6,00. Per ogni edificio potrà essere realizzato un solo accesso con tale tipologia; tuttavia, per casi particolari, potrà essere prevista, per accedere ai garages, un percorso in trincea parallelo alla parete dell'edificio, ed allo stesso adiacente, avente larghezza massima pari a mt. 6,00;**
- **dei tamponamenti orizzontali e dei solai intermedi che comportino spessori complessivi sia per gli elementi strutturali che sovrastrutturali superiori a 30 cm., per la sola parte eccedente i 30 cm., e fino ad un massimo di ulteriori cm. 25 per gli elementi verticali e di copertura e di ulteriori cm. 15 per quelli orizzontali intermedi, quando tali maggiori spessori risultino necessari ai fini della coibentazione termica, acustica e di inerzia termica degli edifici, e siano giustificati da puntuali verifiche effettuate da tecnici abilitati la cui documentazione tecnica viene depositata all'atto della presentazione del permesso di costruire e della denuncia inizio attività, nonché all'atto della richiesta di agibilità;**

n) Altezza massima degli edifici (H MAX)

E' la massima tra le altezze delle diverse parti di prospetto in cui può essere scomposto l'edificio, misurate come alla precedente lettera m).

Nel caso di prospetti in cui siano presenti falde inclinate di tetti a capanna, sfalsati o ad unico spiovente, per altezza massima si considera quella corrispondente all'intersezione delle pareti di prospetto con il piano corrispondente all'estradosso della falda di copertura purché il colmo non superi di ml. 1,80 l'altezza così misurata; in caso diverso l'altezza massima va misurata alla linea di colmo (v. figura 1,2,3 e 4).

Nel caso che le falde di copertura coincidano con le pareti inclinate dei prospetti, l'altezza massima va sempre misurata alla linea di colmo (v. figure 5 e 6).

Per edifici ubicati su terreni con pendenza naturale superiore al 15%, l'altezza massima consentita dagli strumenti urbanistici, salvo prescrizioni più restrittive degli stessi, può essere superata di un 20 % nelle parti a valle dei prospetti, con un massimo assoluto di ml. 2,00. (vedi figura 7)

o) Distacco tra gli edifici (DF)

E' la distanza (minima) tra le pareti antistanti gli edifici, o corpi di fabbrica degli stessi, salvo le pareti prospettanti sugli spazi interni di cui alla successiva lettera r), misurata nei punti di massima sporgenza.

Due pareti si intendono prospicienti quando l'angolo formato dal prolungamento delle stesse e' inferiore ai 70° sessagesimali e la sovrapposizione e' superiore a 1/4 della distanza minima tra le pareti stesse.

Per gli edifici gradonati la distanza viene misurata in corrispondenza di ogni arretramento.

Dal computo del distacco fra gli edifici, fermo restando le prescrizioni minime dettate dalla legislazione nazionale, sono escluse le strutture perimetrali portanti e non, che comportino spessori complessivi sia per gli elementi strutturali che sovrastrutturali

superiori a cm. 30, per la sola parte eccedente i cm. 30, e fino ad un massimo di ulteriori cm. 25 per gli elementi verticali e di copertura e di ulteriori cm. 15 per quelli orizzontali intermedi, quando tali maggiori spessori risultino necessari ai fini della coibentazione termica, acustica e di inerzia termica degli edifici, e siano giustificati da puntuali verifiche effettuate da tecnici abilitati la cui documentazione tecnica viene depositata all'atto della presentazione del permesso di costruire e della denuncia inizio attività, nonché all'atto della richiesta di agibilità;

p) Distacco dai confini (DC)

E' la distanza tra la proiezione verticale della parete dell'edificio e la linea di confine, misurata nel punto di massima sporgenza, esclusi:

- balconi, cornicioni, pensiline e tettoie, scale aggettanti e ballatoi aperti, aggetti e simili fino ad un massimo di ml. 2,00;
- scale antincendio per l'adeguamento alla normativa vigente in materia degli edifici pubblici o privati esistenti;
- muri di contenimento, realizzati al fine di contenere rilevati che modificano l'andamento del terreno naturale, qualora di altezza pari o inferiore a ml. 1,50. Qualora, rispetto allo stesso confine, vengano previsti più muri di contenimento che vadano a modificare l'andamento del terreno naturale, la suddetta esclusione potrà essere applicata solo al primo di essi; dovranno comunque essere fatte salve le distanze minime previste dal codice civile.
- nelle zone agricole, le costruzioni di cui all'art. 8 della L.R. 8 marzo 1990 n. 13, dovranno osservare le distanze minime dai confini previste al comma 3, lettera b), dell'art. 11 della medesima legge.

Per i volumi tecnici come sopra definiti e formanti pertinenze di edifici extraresidenziali, il distacco dai confini può essere inferiore a quello previsto dagli strumenti urbanistici, fatte salve le distanze minime previste dal Codice Civile.

Dal computo del distacco dai confini, fermo restando le prescrizioni minime dettate dalla legislazione nazionale, sono escluse le strutture perimetrali portanti e non, che comportino spessori complessivi sia per gli elementi strutturali che sovrastrutturali superiori a cm. 30, per la sola parte eccedente i cm. 30, e fino ad un massimo di ulteriori cm. 25 per gli elementi verticali e di copertura e di ulteriori cm. 15 per quelli orizzontali intermedi, quando tali maggiori spessori risultino necessari ai fini della coibentazione termica, acustica e di inerzia termica degli edifici, e siano giustificati da puntuali verifiche effettuate da tecnici abilitati la cui documentazione tecnica viene depositata all'atto della presentazione del permesso di costruire e della denuncia inizio attività, nonché all'atto della richiesta di agibilità;

Si intende come confine, oltre che la linea di separazione delle diverse proprietà esistenti o la linea che definisce i diversi lotti o comparti dei piani attuativi, anche la linea di delimitazione di aree pubbliche per servizi o attrezzature individuata negli strumenti urbanistici.

q) Distanza dalle strade (DS)

E' la distanza tra la proiezione verticale della parete dell'edificio ed il ciglio della sede stradale, comprensiva di marciapiede e delle aree pubbliche di parcheggio e di arredo stradale.

Dal computo della distanza dalle strade, fermo restando le prescrizioni minime dettate dalla legislazione nazionale, sono escluse le strutture perimetrali portanti e non, che comportino spessori complessivi sia per gli elementi strutturali che sovrastrutturali superiori a cm. 30, per la sola parte eccedente i cm. 30, e fino ad un massimo di ulteriori cm. 25 per gli elementi verticali e di copertura e di ulteriori cm. 15 per quelli orizzontali

intermedi, quando tali maggiori spessori risultino necessari ai fini della coibentazione termica, acustica e di inerzia termica degli edifici, e siano giustificati da puntuali verifiche effettuate da tecnici abilitati la cui documentazione tecnica viene depositata all'atto della presentazione del permesso di costruire e della denuncia inizio attività, nonché all'atto della richiesta di agibilità;

r) Spazi interni agli edifici

Si intendono per spazi interni le aree scoperte circondate da edifici per una lunghezza superiore ai 3/4 del perimetro, così suddivise:

- A) 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;
- B) cortile: si intende per cortile lo spazio interno di cui al successivo articolo 81, comma 1;
- C) chiostrina: si intende per chiostrina lo spazio interno di cui al successivo articolo 81, c. 3.

s) Numero dei piani

E' il numero dei piani fuori terra, compreso l'ultimo eventuale piano in arretramento ed escluso il piano seminterrato anche se abitabile o agibile, **purché il 50% del volume risulti interrato.**

t) Piano sottotetto abitabile o utilizzabile

Si intende per piano sottotetto quello compreso tra il solaio piano di copertura dell'ultimo piano e le falde del tetto.

Il piano sottotetto e' da considerare abitabile ove, pur non risultando destinato ad abitazione, presenti una altezza sufficiente per ottenere l'abitabilità ai sensi del D.M. 05.07.1975, pubblicato nella G.U. del 18 luglio 1975, n. 190.

Il piano sottotetto e' da considerare utilizzabile (e quindi da conteggiare come **volume**) quando l'altezza netta interna misurata dal piano del pavimento all'intradosso del solaio e' superiore a ml. **1,80, come definita alla lettera d) del presente articolo.**

u) Piano interrato o piano seminterrato

Si definisce piano seminterrato il piano sito al piede dell'edificio e parzialmente interrato, quanto la superficie delle pareti perimetrali comprese al di sotto della linea di terra è superiore al 50% della superficie totale delle stesse pareti perimetrali.

Si definisce piano interrato il piano sito al piede dell'edificio quando le pareti perimetrali sono completamente comprese entro la linea **del terreno sistemato**, salvo le porzioni strettamente necessarie per bocche di lupo, accessi carrabili e pedonali, purché realizzati in trincea rispetto alla linea **del terreno sistemato (secondo quanto indicato nella precedente lettera m).**

v) Superficie utile abitabile o utilizzabile (SUA)

E' la superficie di pavimento degli alloggi o dei locali ad altra destinazione, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi.

z) Superficie complessiva (SC)

La superficie complessiva e' costituita dalla somma della superficie utile abitabile e dal 60% del totale delle superfici non residenziali destinate a servizi ed accessori (Snr), misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre ($Sc = Su + 60\% Snr$).

Le superfici per servizi ed accessori riguardano:

1. cantinole, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche ed altri locali a stretto servizio delle residenze;
2. autorimesse singole e collettive;
3. androni di ingresso e porticati liberi;
4. logge e balconi, **verande e terrazzi**.

I porticati di cui al numero 3. sono esclusi dal computo della superficie complessiva qualora gli strumenti urbanistici ne prescrivano l'uso pubblico.

aa) Fronte dell'edificio.

Si intende il tratto visibile, da un punto di vista ortogonale, di un edificio indipendentemente dall'andamento planimetrico delle pareti che lo delimitano, e quindi, la fronte viene calcolata secondo la distanza in metri tra due punti estremi dell'intero prospetto.

bb) Fabbricato o edificio.

Si intende qualsiasi costruzione coperta, comunque infissa al suolo con le più svariate tecnologie, isolata da vie o spazi vuoti, oppure separata da altre costruzioni mediante muri maestri che si elevano, senza soluzione di continuità, dalle fondazioni al tetto, che disponga di uno o più liberi accessi sulla via o abbia una o più scale autonome.

cc) Ampliamento.

Si intende l'ulteriore costruzione in senso orizzontale o verticale di abitazioni o vani in un fabbricato già esistente.

dd) Abitazione, stanza, vano.

1. Per abitazione (appartamento, alloggio) si intende un insieme di vani o anche un solo vano utile, destinato all'abitare per famiglia, che disponga di un ingresso indipendente sulla strada o su pianerottolo, cortile, terrazza;
 2. Per vano si intende lo spazio coperto, delimitato da ogni lato da pareti (in muratura, legno o vetro), anche se qualcuna non raggiunge il soffitto. La parte interrotta da notevole apertura (arco e simili) deve considerarsi come divisorio di due vani, salvo che uno di essi, per le sue piccole dimensioni, non risulti in modo indubbio come parte integrante dell'altro;
 3. Per stanza (vano utile) si intende il vano compreso nell'abitazione, che abbia luce ed aria dirette ed un'ampiezza sufficiente a contenere almeno un letto (camera da letto, sala da pranzo, studi, salotti, ecc.) nonché la cucina ed i vani ricavati dalle soffitte, quando abbiano i requisiti di cui sopra;
 4. Per vani accessori si intendono i vani compresi nelle abitazioni destinati ai disimpegni, bagni, anticamere, corridoi, ecc., nonché la cucina quando manchi di uno dei requisiti sopra citati per essere considerata stanza.
-