



COMUNE DI UDINE

Servizio Edilizia Privata e Sportello Unico

Commento illustrato agli artt. 2 e 4 del Regolamento Edilizio
Definizioni dei parametri urbanistici ed edilizi

28 dicembre 2015

Introduzione

Il documento è volto ad affrontare alcuni argomenti, tratti dalle definizioni contenute negli artt. 2 e 4 del Regolamento Edilizio in vigore, o nel vigente P.R.G.C., per i quali il lavoro svolto si propone di chiarire possibili dubbi applicativi, attraverso un commento illustrato.

Si è provveduto, inoltre, ad eliminare le parti della precedente versione 2013 che, a fronte dei contenuti di carattere sovra ordinato della L.R. n. 19/2009 e sue modifiche ed integrazioni e del Regolamento di attuazione di cui al D.P.Reg. n. 018/2012, anch'esso modificato ed integrato, non rivestivano più carattere di attualità, o, in alcuni casi, si trovavano in contraddizione con gli strumenti normativi citati.

SOMMARIO

<i>EDIFICIO</i>	5
<i>ALTEZZA DEL FABBRICATO</i>	6
<i>PARETE</i>	7
<i>Pareti finestrate</i>	7
<i>Pareti cieche</i>	7
<i>FRONTE</i>	8
<i>Regola dell'annullamento dei fronti aderenti</i>	8
<i>DISTACCHI</i>	9
<i>Distanza dalla strada: Ds</i>	10
<i>Distacco fra edifici: De</i>	11
<i>Distacco dai confini: Dc</i>	12
<i>DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER I PARCHEGGI</i>	14

EDIFICIO

Costruzione coperta e isolata da via o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondazioni al tetto, che disponga di uno o più accessi.

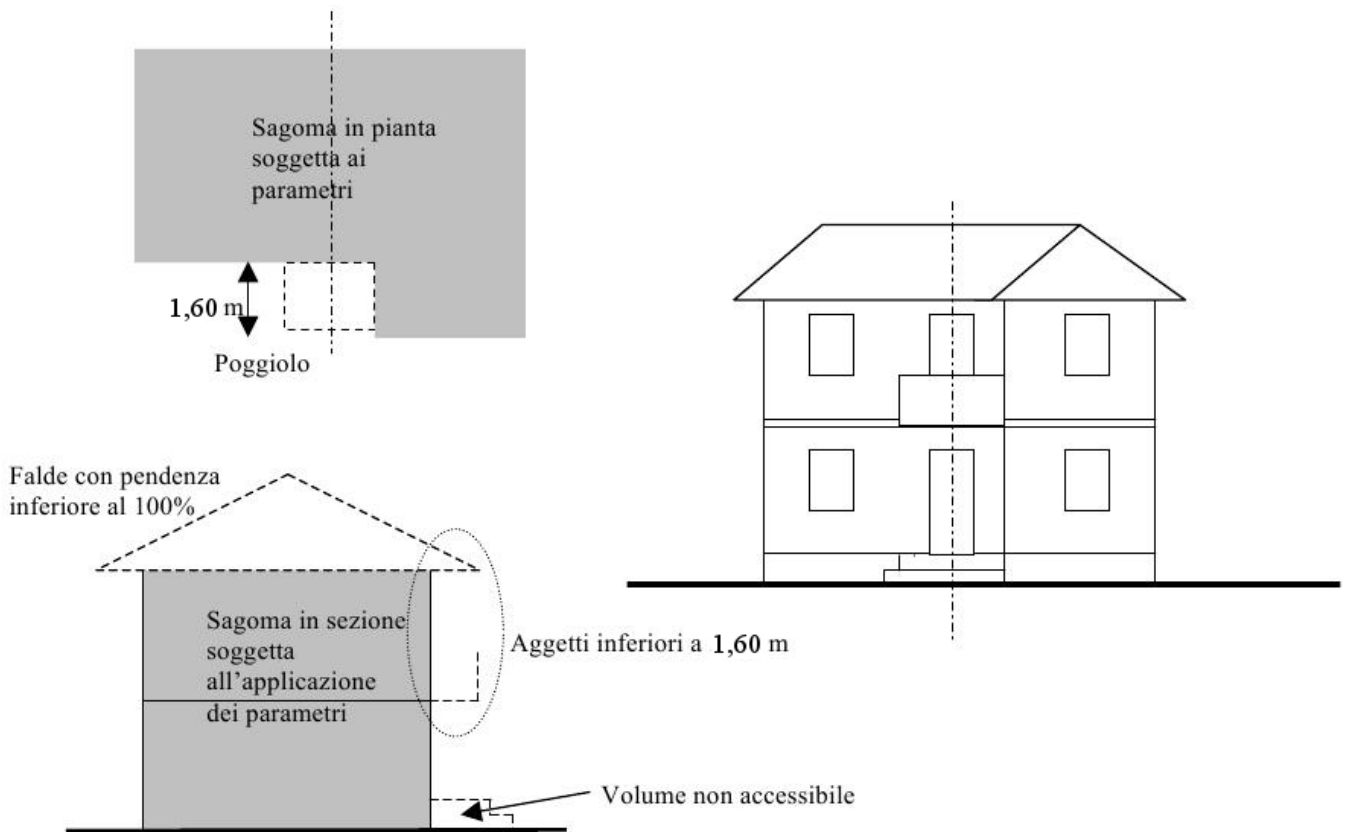
In base alla definizione un edificio è individuato dai seguenti elementi:

1. strutture di copertura continue;
2. strutture di sostegno della copertura;
3. spazio accessibile delimitato dalle strutture di cui ai punti precedenti.

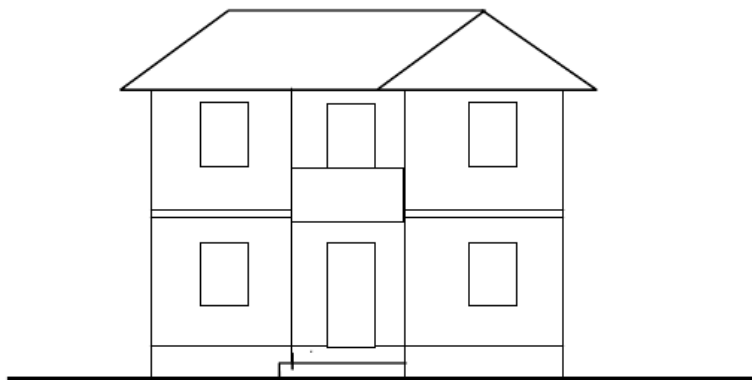
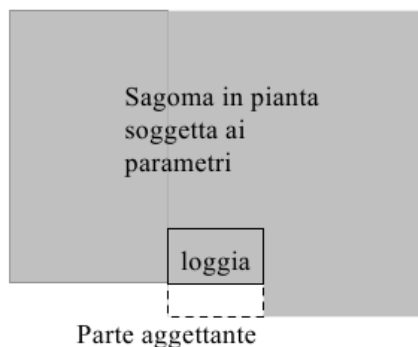
Dal requisito di "continuità" della struttura di copertura discende che elementi edilizi quali pergolati e costruzioni in grigliato metallico (scale antincendio), non sono soggette ai parametri, in particolare di superficie coperta e di distanza. Nella definizione non si fa cenno a pareti o tamponamenti perimetrali, per cui sono "edifici" anche i porticati e le tettoie aperti su tutti i lati.

Dal requisito dell'accessibilità discende che tutti i volumi non accessibili (vespai fuori terra, sottoscala chiusi ecc.), non sono soggetti ai parametri.

Le strutture vincolate a sbalzo aventi al massimo due lati contigui vincolati, quali terrazze, poggioli, sporti di gronda, pensiline, ecc., non rientrano pienamente nella definizione di "edificio" in quanto non presentano strutture di sostegno che delimitino lateralmente uno spazio. Tali strutture in nessun caso sono dotate di "fronti" secondo la definizione del Regolamento; tuttavia, se l'aggetto è superiore a 1.60 m, l'elemento edilizio aggettante, è soggetto ai parametri, in particolare costituisce superficie coperta, per tutta la sua profondità (e non solo per la parte che supera 1.60 m).



Nell'esempio grafico seguente poiché una porzione di poggiolo è vincolato su tre lati costituisce elemento edilizio (loggia) a cui si applicano i parametri.



ALTEZZA DEL FABBRICATO (H)

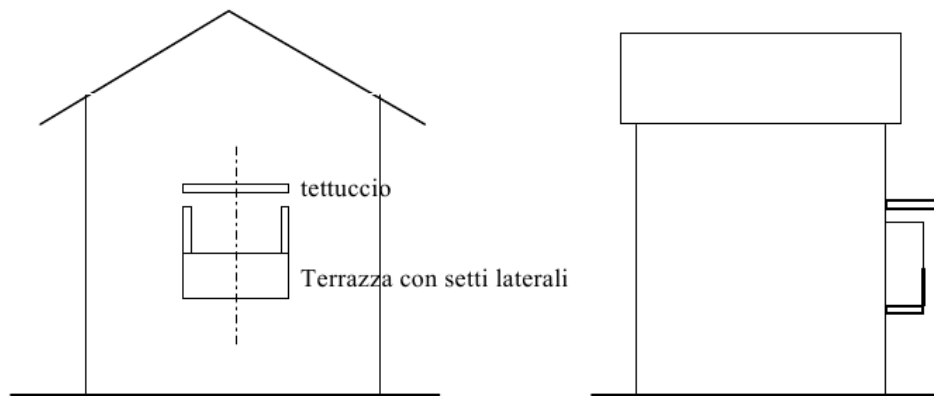
Per la definizione di "altezza dell'edificio" si fa riferimento alla definizione di cui all'art. 3, c. 1, lett. k) della L.R. n. 19/2009 e all'art. 2, c.1, lett. b) e ai grafici esplicativi contenuti nell'Allegato "A" di cui all'art. 2 del Regolamento di Attuazione della Legge Regionale 11.11.2009, n° 19.

Per interventi sugli edifici esistenti, non costituisce aumento del fronte dell'edificio, né sopraelevazione o ampliamento, la realizzazione di cordoli sommitali, aventi semplicemente funzioni strutturali o di miglioramento antisismico, sempre che non eccedano la misura massima di 35 cm. in altezza e resti immutato il numero dei piani dell'edificio. Non costituisce aumento del fronte dell'edificio, né sopraelevazione o ampliamento, la realizzazione di abbaini isolati sulle falde delle coperture, purchè di larghezza non superiore a 2,0 metri.

PARETE

Ogni superficie collegante due orizzontamenti strutturali o un orizzontamento strutturale e le falde di copertura; la parete finestrata è la parete dotata di vedute ai sensi del Codice Civile.

La parete è l'elemento edilizio che collega fisicamente senza soluzione di continuità due solai di piano oppure un solaio di piano e la copertura. Nella figura seguente il setto laterale non è una parete: il tettuccio e la terrazza con i setti laterali devono essere trattati separatamente come due semplici strutture a sbalzo.



Le pareti sono interne o esterne, quelle esterne fanno sempre parte di uno o più fronti.

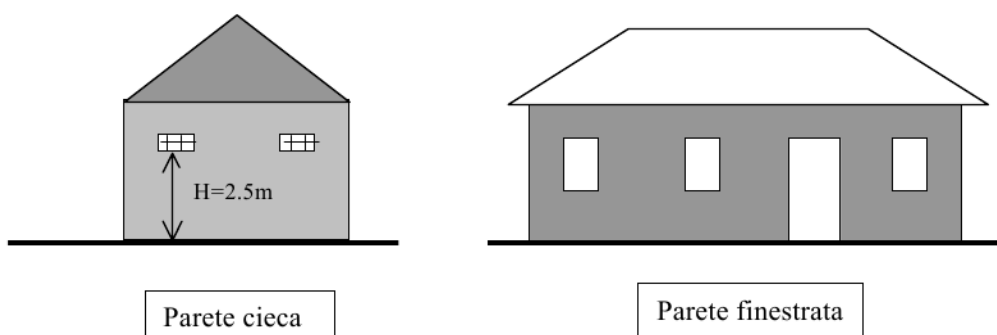
Pareti finestate

In base alla definizione, si intende parete finestrata quella dotata di vedute ai sensi del Codice Civile.

L'art. 900 del Codice Civile definisce "veduta", la finestra o altra apertura sul fondo del vicino che permette di affacciarsi e di guardare di fronte, obliquamente o lateralmente.

Pareti cieche

La parete dotata di sole "luci" (vedi art. 901 Codice Civile) è da considerarsi come parete "non finestrata" o "cieca".



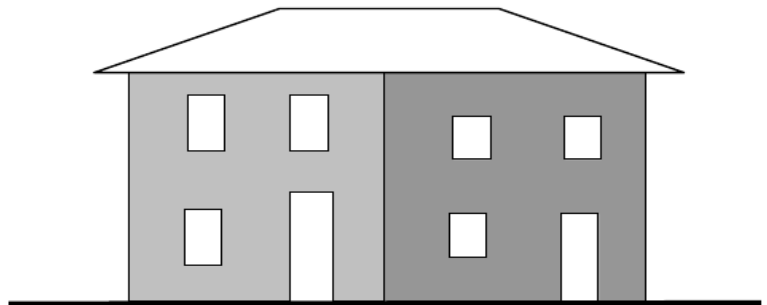
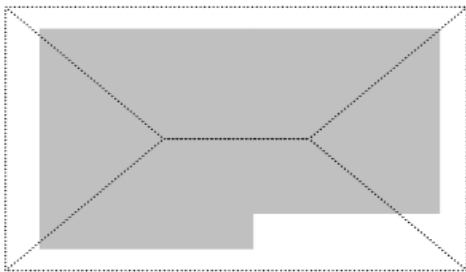
FRONTE

Si definisce fronte o parete direttamente prospiciente uno spazio pubblico il fronte, o parte di esso, antistante un qualunque spazio pubblico che sia direttamente da esso visibile senza impedimenti.

Vengono quindi esclusi dalla definizione i fronti laterali degli edifici e quelli, o parte di essi, in cui rispetto allo spazio pubblico si frapponga una recintazione, comunque costituita, un elemento murario o una barriera arborea costituita da essenze di alto fusto, purché gli elementi di fraposizione siano realmente atti a realizzare una adeguata mimesi. Non sono ritenuti direttamente prospicienti i fronti distanti più di 20 metri dal confine delimitante lo spazio pubblico.

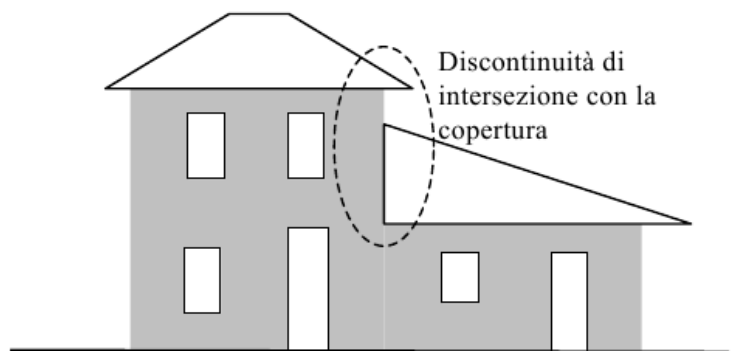
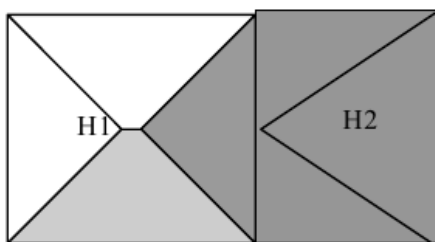
Per interventi sugli edifici esistenti, non costituisce aumento del fronte dell'edificio, né sopraelevazione o ampliamento, la realizzazione di cordoli sommitali, aventi semplicemente funzioni strutturali o di miglioramento antisismico, sempre che non eccedano la misura massima di 35 cm. in altezza e resti immutato il numero dei piani dell'edificio. Non costituisce aumento del fronte dell'edificio, né sopraelevazione o ampliamento, la realizzazione di abbaini isolati sulle falde delle coperture, purché di larghezza non superiore a 2,0 m.

prospetti con due fronti



Il prospetto sopra rappresentato, ha 2 fronti poiché la facciata si sviluppa su due piani diversi pur avendo una unica linea di intersezione con la copertura.

Il prospetto sotto rappresentato, ha 2 fronti avendo due coperture distinte, pur essendo le superfici esterne giacenti sullo stesso piano.

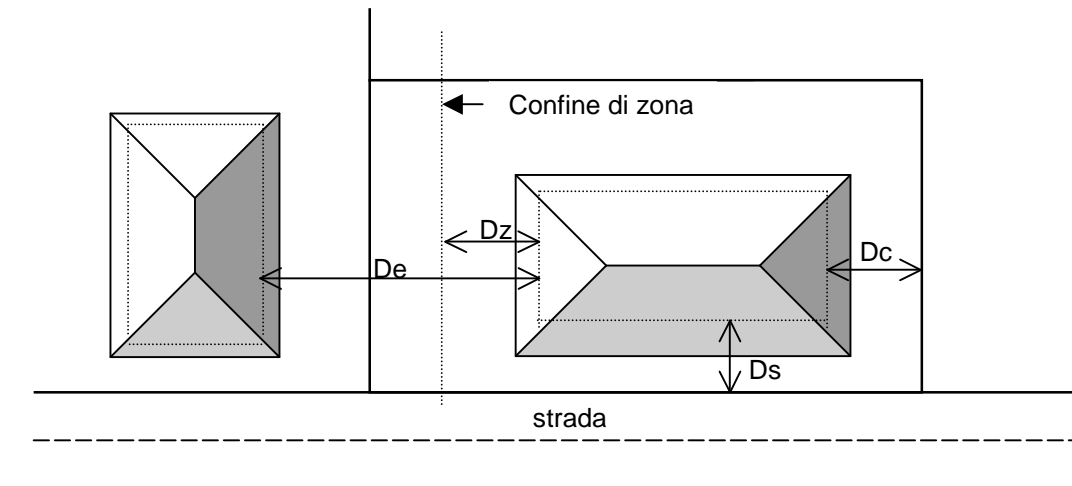


Regola dell'annullamento dei fronti aderenti: quando due edifici vengono edificati in aderenza, ai fronti aderenti non si applica il parametro del distacco che, nella sua definizione, fanno riferimento ai fronti degli edifici.

DISTACCHI

Distanze minime da osservarsi tra le varie fronti dell'edificio e da ogni elemento costituente superficie coperta e rispettivamente:

- il ciglio stradale esistente, ovvero il limite della zona destinata alla viabilità nel caso in cui la strada non sia stata ancora realizzata (D_s);
- i confini di proprietà: la distanza minima in proiezione orizzontale dai confini fino al perimetro della superficie dell'edificio (D_c);
- gli altri fronti dei fabbricati, esistenti o di progetto (D_e);
- i confini di zona: la distanza minima in proiezione orizzontale dalla linea di separazione con altra zona omogenea fino al perimetro della superficie coperta dell'edificio (D_z).

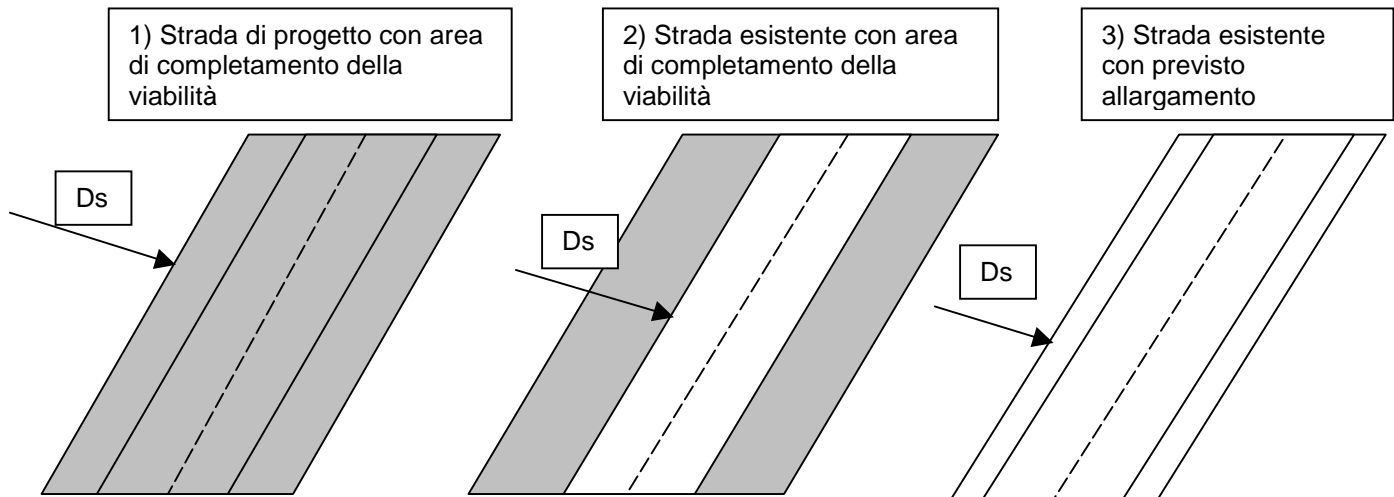


Si noti che la D_e si applica anche fra le fronti di uno stesso fabbricato.

La D_e e la distanza fra pareti finestrate di cui all'art. 9 del D.M. 02.04.1968, n° 1444, non si applica fra le fronti prospicienti dello stesso edificio qualora queste si fronteggino continuamente e solo qualora l'edificio sia composto da una unica unità immobiliare, e alle relative pertinenze.

Distacco dalla strada: Ds

Nel caso in cui la viabilità esistente abbia previsioni di allargamento espresse con fascia di vincolo, la distanza dalla strada è misurata dal ciglio stradale esistente purché l'edificazione avvenga rispettando il limite di vincolo. Ai fini dell'applicazione della distanza dalla strada, gli allineamenti stradali individuati nella cartografia di P.R.G.C. devono essere assunti come ciglio stradale esistente.



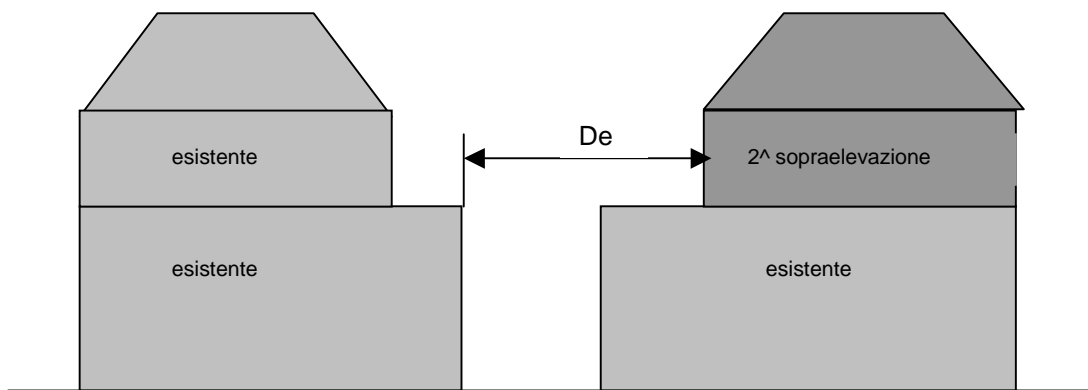
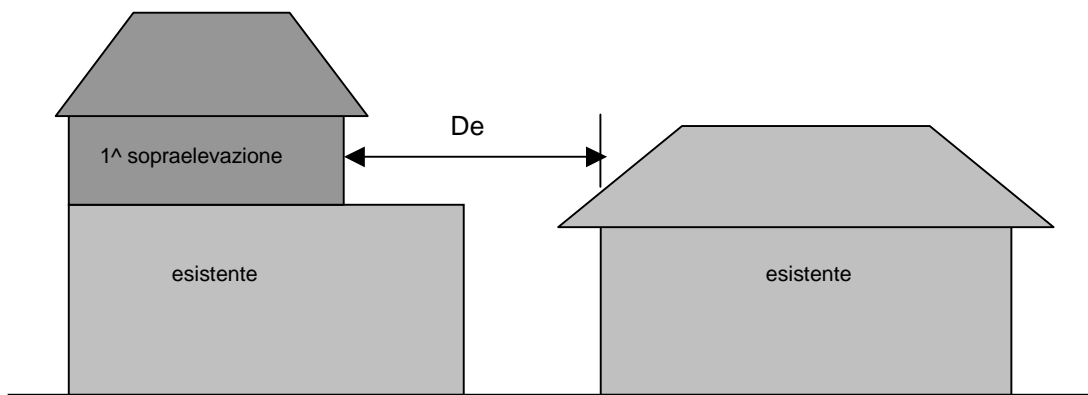
Nel primo caso si tratta di una viabilità ancora da realizzare, la Ds si misura dal confine di zona; nel secondo caso si tratta di una strada esistente per la quale è previsto un potenziamento mediante un ampliamento, in tal caso la Ds si misura dalla sede stradale esistente (ovvero dal confine di proprietà verso strada) fatto salvo che la zona viabilità resta comunque inedificabile. Pertanto si presentano due sottocasi: se la Ds è maggiore della profondità della fascia di rispetto dovrà essere rispettata la Ds; se la Ds è inferiore alla profondità della fascia di rispetto, l'edificazione dovrà attestarsi al limite di quest'ultima.

Nel terzo caso si tratta di una strada esistente per la quale si prevede una rettifica o un allargamento spesso di lieve entità, ma considerati prioritari dall'Amministrazione e di pressoché immediata realizzazione; in tal caso ai fini dell'applicazione della Ds, si considera ciglio stradale quello corrispondente all'allargamento previsto.

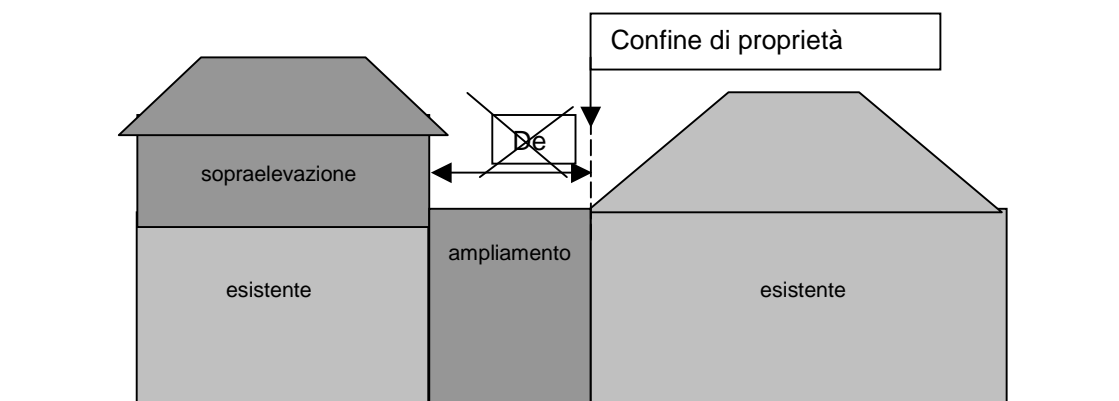
Nel caso di edificio con fronte non parallelo alla linea di confine o al fabbricato antistante o al ciglio stradale, va considerata la distanza dal punto del fronte più vicino a dette entità.

Distacco fra edifici: De

Nell'esempio seguente si evidenzia la obbligatorietà dell'arretramento della sopraelevazione di un edificio esistente anche se l'edificio antistante risulta più basso della quota di imposta della sopraelevazione stessa la quale pertanto non prospetta direttamente il fronte dell'altro edificio. Ciò deriva dal fatto che la De è un parametro costante che non dipende dall'altezza dei fronti degli edifici.



Viceversa nell'esempio seguente poiché il fronte dell'edificio antistante a quello oggetto di intervento viene annullato dall'edificazione dell'ampliamento in aderenza, la sopraelevazione non prospetta alcun fronte e pertanto rispetta la De.

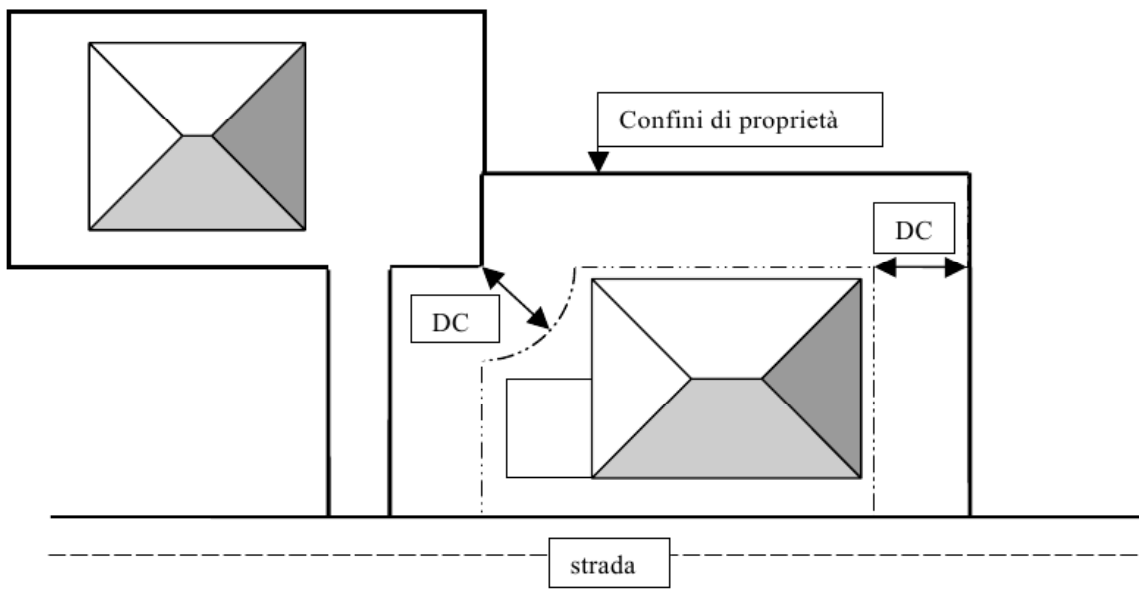


Infine si ritiene necessario sottolineare il fatto che la De si applica indipendentemente da variazioni, nel suo campo d'azione, di zona urbanistica. Cioè se un edificio deve essere costruito in zona omogenea B dovrà osservare la distanza prevista dalla zona omogenea B anche da un eventuale edificio esistente nella adiacente zona omogenea D. Ne consegue che la De va rispettata anche fra edifici fra i quali è interposta una strada (zona viabilità). Tale

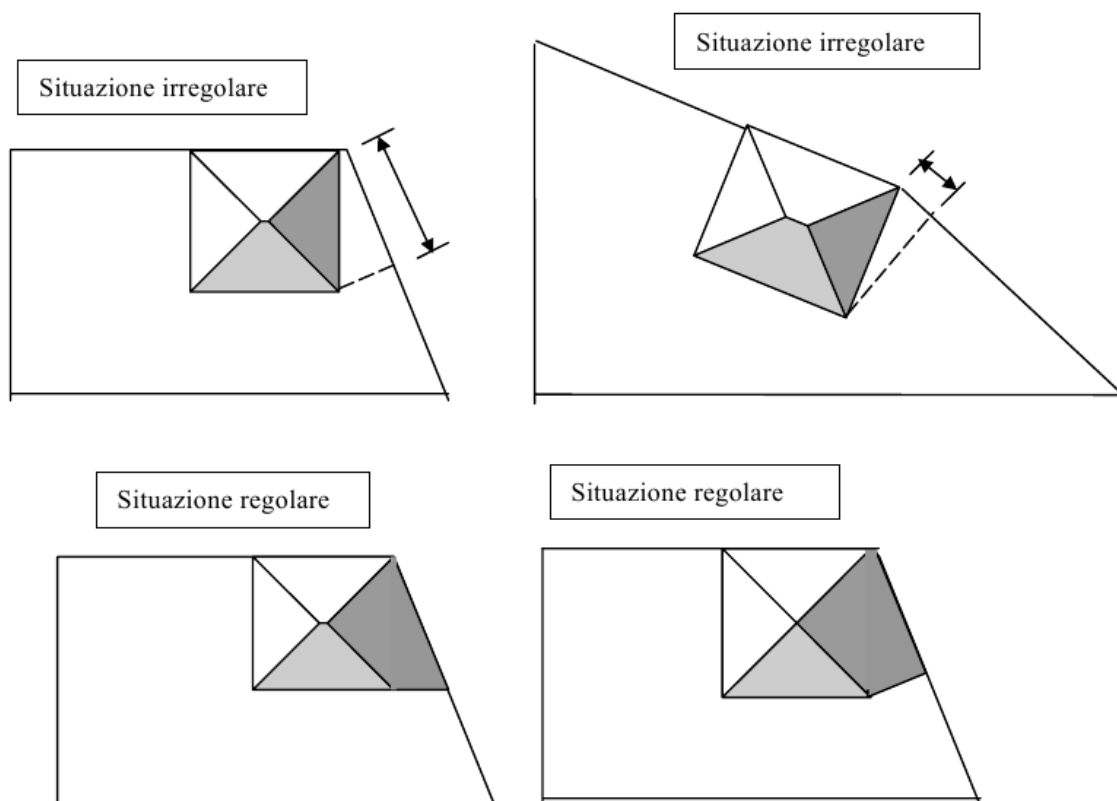
aspetto è da tenere presente nel caso di edificazioni con Ds pari a zero qualora la strada sia di ampiezza inferiore a 10 m.

Distacco dai confini: Dc

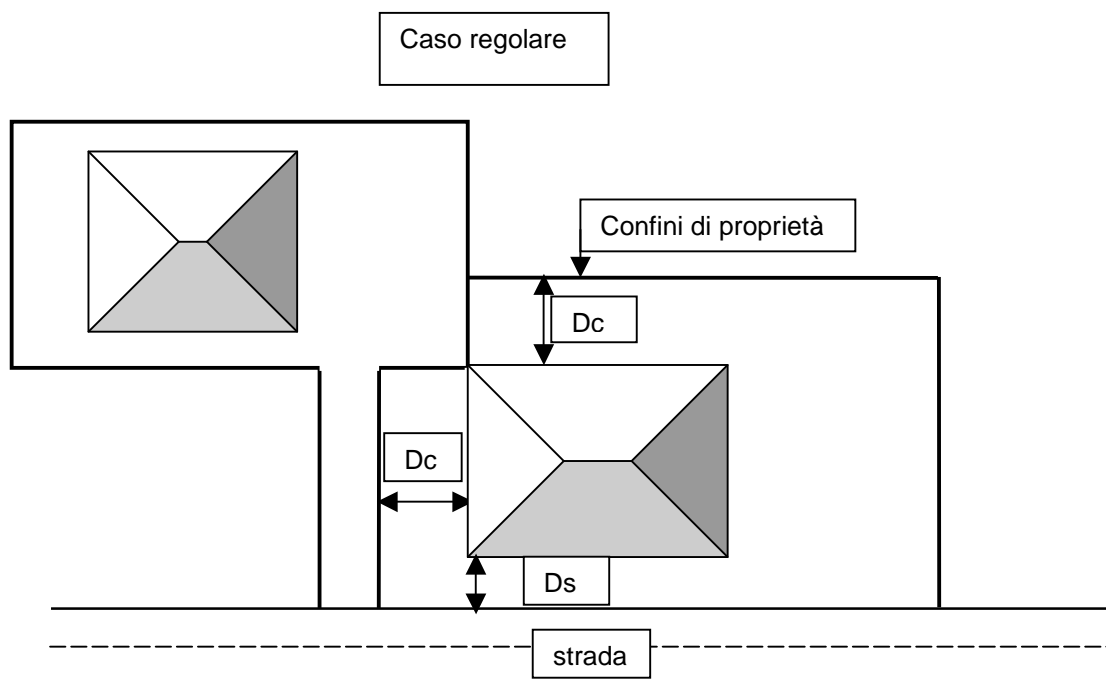
Per il Dc vale, al contrario della De, la regola del compasso, cioè la distanza dai confini è la distanza minima in proiezione orizzontale misurata da ogni punto della linea di confine come rappresentato nella figura seguente:



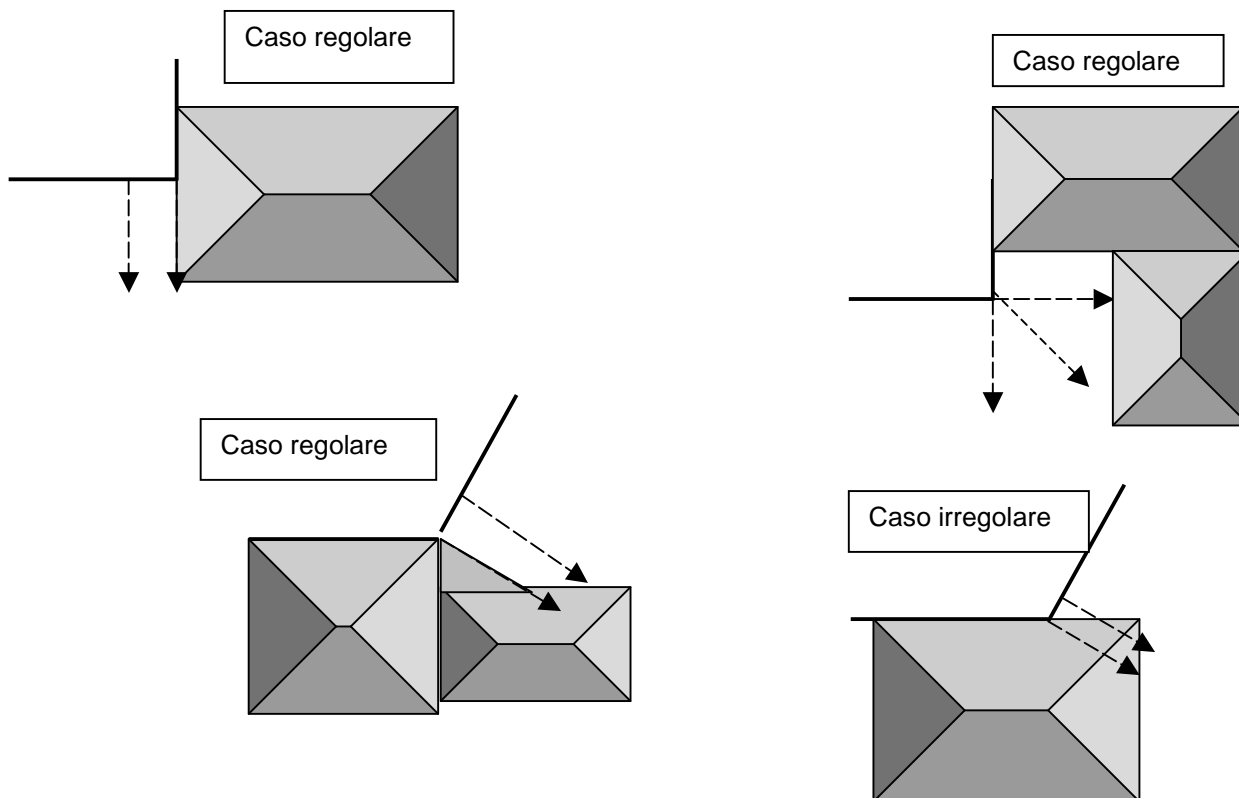
Interessante è il caso che spesso si presenta laddove le norme consentono l'edificazione a confine oppure in alternativa a una determinata distanza da esso, vietando implicitamente ogni distanza intermedia:



Nella rappresentazione grafica seguente la situazione risulta regolare in quanto l'edificio si trova a distacco dal confine di norma oppure a distacco zero e ciò avviene nell'unico punto di convessità del poligono definito dalla linea di confine:



Il caso di punti di convessità:



Nel caso in cui un edificio sia realizzato a cavallo fra due sottozone omogenee per quanto concerne i distacchi dovrà rispettare quelli di ogni singola zona.

DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER I PARCHEGGI

Per la definizione di “superficie per parcheggi” si fa riferimento alla definizione di cui all’art. 3, c. 1, lett. h) della L.R. n. 19/2009 e all’art. 2, c.1, lett. d) del Regolamento di Attuazione della Legge Regionale 11.11.2009, n° 19.

I parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari esistenti, con esclusione della zona omogenea E, possono essere realizzati nel sottosuolo, ovvero nei locali siti al piano terreno dei fabbricati, anche in deroga al P.R.G.C. Si applicano in proposito le disposizioni contenute all’articolo 9) della L. 122/89 ed eventuali successive modificazioni.

Si rammenta poi, con riferimento all’art. 4 del Regolamento Edilizio, che in caso di :

Interventi di “ristrutturazione edilizia”

- omissis -

.....deve essere reperita una quota di parcheggi pari a 1 mq ogni 20 mc di volumetria interessata all’intervento di ristrutturazione edilizia. La superficie ad uso parcheggi anzidetta può essere assicurata anche mediante la realizzazione di autorimesse interrate e, eventualmente, può essere reperita in idonee apposite localizzazioni esterne all’area di pertinenza dell’immobile oggetto di intervento, purché comunque localizzato in prossimità al medesimo ed allo stesso asservita. Tale superficie può essere reperita mediante l’acquisizione del diritto di proprietà od altro diritto reale.

In generale, inoltre, si ricorda che i rapporti da rispettare sono dettati all’art. 56 delle Norme di Attuazione del Piano Regolatore Generale Comunale.

Il volume a cui fare riferimento per il calcolo della superficie per parcheggi è il volume vuoto per pieno degli edifici, che è il volume delimitato dalla sagoma esterna definita dai fronti al netto del volume v.p.p. relativo ai piani dell’edificio che non costituiscono S.U.

