



COMUNE DI ROCCARASO  
Medaglia d'Oro al Valor Militare

# COMUNE DI ROCCARASO

## PROVINCIA DI L'AQUILA

### ***VARIANTE ALLE NORME TECNICHE***

### ***ATTUATIVE DEL VIGENTE P.R.G.***

### ***Indici, parametri e definizioni urbanistiche***

GIUGNO 2012

IL RESPONSABILE DELL'UFFICIO TECNICO  
*(ing. Nicolino D'Amico)*

### **ALLEGATO A**

Alla Deliberazione di C.C. n. 9 in data 11.06.2012

# **VARIANTE ALLE NORME TECNICHE ATTUATIVE DEL VIGENTE P.R.G.**

## ***Indici, parametri e definizioni urbanistiche***

- **Superficie fondiaria (Sf)**

1. E' l'area del terreno asservita e/o asservibile alle costruzioni realizzate e/o realizzabili, misurata in metri quadrati [mq.], circoscritta dai confini di proprietà e corrispondente al lotto da asservire alla costruzione che non può essere inferiore al minimo se stabilito nel piano urbanistico. I terreni non contigui che concorrono a definire la superficie fondiaria devono avere la medesima area normativa e uguale indice di utilizzazione edificatoria.

- **Superficie edificabile (Se)**

E' la superficie risultante dalla somma delle superficie lorde di tutti i piani, fuori ed entro terra, qualunque ne sia la destinazione d'uso, misurata al lordo di murature interne e perimetrali.

Nel computo della superficie edificabile, salvo diverse prescrizioni delle norme urbanistiche di zona, devono includersi:

- scale e pianerottoli;
- vani ascensori e vani montacarichi;
- servizi tecnologici ed impianti (centrali termiche, cabine elettriche, locali per raccolta rifiuti solidi ...);
- i piani di calpestio dei soppalchi;
- gli attici e i sottotetti utilizzabili, anche se non abitabili, collegati con scale fisse all'appartamento sottostante e accessibili direttamente dai pianerottoli delle scale;
- i bow windows o corpi a sbalzo coperti;

Dal computo della superficie utile sono esclusi salvo diverse prescrizioni delle presenti norme per specifiche zone o insediamenti:

- gli spazi non interamente chiusi perimetralmente anche se coperti, quali logge, balconi, porticati a piano terra, questi ultimi entro il limite di superficie del 20% dell'Area occupata dell'edificio (Ao);
- i locali a piano terra o, in alternativa, quelli interrati, anche se parzialmente, purché di altezza non superiore a metri 2,40 ed a condizione che siano destinati a ripostigli, cantine e simili, autorimesse singole o collettive, entro il limite di superficie utile abitabile residenziale, e del 30% della superficie utile a diversa destinazione (direzionale, commerciale, turistica, ecc.); ove al piano terra o, in alternativa, al piano interrato, anche se parzialmente, siano previsti vani di altezza superiore a m. 2,40 o con destinazione diversa da quella indicata al presente capoverso, le superfici relative vanno interamente computate nella superficie totale edificabile;
- i sottotetti non abitabili e non utilizzabili ai sensi della L.R. 18.4.2011, n. 10 e s.m.i.;
- i corpi scala esterni all'edificio purché aperti su tutti i lati e tali da non creare alcun volume chiuso.

La superficie edificabile (Se), calcolata per i corrispondenti tipi di edilizia e divisa per la superficie fondiaria (Sf) di pertinenza dell'edificio, deve dare un valore non superiore all'indice di utilizzazione fondiaria:

$$\frac{Se}{Sf} \leq Uf$$

- **Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)**

1. L'indice di utilizzazione fondiaria è dato dal rapporto tra la superficie lorda di pavimento, 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 [mq.]/[mq.].

- **Indice di Utilizzazione del suolo (Us)**

Esprime il rapporto tra l'Area occupata dalla costruzione ( $Ao$ ) e la Superficie fondiaria di pertinenza ( $Sf$ ), o, comunque, impegnata a fini plano-volumetrici per la costruzione stessa.

- **Indice di densità edilizia fondiaria (If)- riferimento PRG indice di fabbricabilità massima**

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 volume massimo lordo di costruzione ( $V$  espresso in mc) realizzabili per ogni metro quadrato di Superficie fondiaria ( $Sf$ ) [mc.]/[mq.].

Per determinare la densità edilizia fondiaria si calcolano le dimensioni delle edificazioni sulla base degli strumenti urbanistici generali ed attuativi, assumendo come indicatore prioritario la superficie edificabile lorda di tutti i piani dell'edificio ( $Se$ ), in relazione all'area del lotto di pertinenza ( $Sf$ ) che dà luogo all'indice di Utilizzazione fondiaria ( $Uf$ ), quindi:

$Uf \geq Se / Sf$ , dove:

$Uf$  è l'indice di Utilizzazione fondiaria;

$Se$  (mq) è la Superficie edificabile;

$Sf$  (mq) è la Superficie fondiaria del lotto di supporto, o, comunque, impegnata a fini plano-volumetrici.

Nel caso in cui il piano urbanistico vigente determini soltanto il Volume massimo edificabile ( $V.p.p.$ ), può ricavarsi la Superficie edificabile ( $Se$ ) applicando la formula seguente:

$$Se = Vmax / 3,00$$

Agli effetti della determinazione della Superficie edificabile ( $Se$ ) e del Volume ( $V$ ), i corpi aggettanti chiusi, salvo che non siano espressamente vietati dai piani urbanistici generali o attuativi, devono essere considerati nel loro reale sviluppo planimetrico e volumetrico, e devono rispettare i limiti di distanza e/o di distacco stabiliti, salvi i casi di specifiche indicazioni contenute in vigenti previsioni planovolumetriche di dettaglio degli strumenti urbanistici generali ed attuativi.

- **Superficie utile abitabile (Sua)**

È la superficie equivalente alla somma delle superfici di pavimento degli alloggi, degli ambienti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali, delle superfici relative agli accessori nella entità del 60%, tutte misurate al netto dei muri, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, scale interne, logge e balconi.

- **Superficie utile di servizi e accessori (Susa)**

Nell'edilizia abitativa, la superficie non residenziale è costituita dalla somma delle superfici destinate a servizi e ad accessori, misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.

Sono servizi e accessori:

- a) cantine, soffitte, locali-motore ed ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche, ed eventuali altri locali allo stretto servizio delle residenze;
- b) autorimesse singole o collettive;
- c) androni di ingresso e porticati liberi;
- d) logge e balconi.

- **Superficie territoriale (St)**

1. E' l'area complessiva di una porzione di territorio, misurata in metri quadrati [mq.], comprendente le superfici fondiariae (Sf) e quelle destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte esistenti e/o previste.

- **Indice di fabbricabilità 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 [mc.]/[mq.].

- **Superficie coperta della costruzione (Sc)**

1. La superficie coperta è l'area, misurata in metri quadrati [mq.], della proiezione sul piano orizzontale del massimo ingombro planimetrico dell'edificio fuori terra, esclusi tutti gli elementi che non costituiscono superficie edificabile.

Sono esclusi dal computo della superficie coperta gli elementi decorativi o funzionali (cornici, cornicioni, pensiline e balconi aperti a sbalzo ed altre analoghe opere) aggettanti per non più di m. 1,50 dal filo di fabbricazione, nonché le opere su edifici esistenti dirette al superamento delle barriere architettoniche.

- **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.

- **Altezza massima**

1.) -L'altezza massima ammissibile di un edificio è quella ottenuta dalla distanza verticale tra la linea di terra e la linea di copertura, intendendo di norma e a titolo esemplificativo:

- a) come linea di terra il piano di campagna originale e non quello artificialmente alterato, o sistemato se a quota inferiore, o l'esistente piano stradale;
- b) come linea di copertura :

1. in caso di edifici coperti a tetto con pendenza inferiore al 35%, la linea di imposta della falda del tetto, intesa come intersezione (sul lato gronda) tra l'intradosso della falda del tetto e la parete esterna del fabbricato. (intendendosi come intradosso il piano di imposta di strutture monolitiche quali solette o solai oppure il piano di imposta dell'orditura minuta nel caso di strutture composte quali quelle in legno o assimilabili. A tal fine non si considerano appartenenti alla falda del tetto pensiline e cornicioni);
2. in caso di edifici coperti a tetto con pendenza superiore al 35%, i due terzi della proiezione verticale del tetto;
3. in caso di copertura piana, il coronamento del parapetto pieno del terrazzo di copertura o, in mancanza, dal piano del medesimo terrazzo.

2.) - Quando la linea di terra e la linea di copertura non sono orizzontali si considera la parete scomposta in elementi quadrangolari o triangolari o mistilinei e per ogni elemento si considera la media delle altezze; la maggiore di tali altezze, per ciascuno degli elementi di cui sopra, non potrà superare del 20%, con il limite massimo di 2 metri, l'altezza di progetto che comunque deve osservare i limiti di altezza consentita per la zona oggetto di intervento.

3.) In caso di presenza di piani completamente interrati su tre lati, al di sotto della linea naturale del terreno, l'altezza massima consentita nelle singole zone sarà calcolata dall'estradosso del solaio del piano terra sul solo prospetto di valle.

4.) In caso di vano completamente interrato vale la stessa norma di misurazione restringendo la parte di prospetto scoperta a solo quella di accesso allo stesso.

5.) Sono esclusi dalla verifica di altezza i volumi tecnici, in quanto destinati a impianti tecnologici al servizio degli immobili cui appartengono, purché siano contenuti nei limiti strettamente indispensabili e costituiscano una soluzione architettonicamente compiuta.

6.) La linea di terra così come sopra definita non potrà artificialmente essere modificata.

7.) Prima dell'inizio dei lavori il titolare della concessione edilizia deve richiedere e concordare per iscritto all'ufficio tecnico l'indicazione dei capisaldi planimetrici ed altimetrici (punti fissi), da riportare su una planimetria da allegare al verbale appositamente redatto (verbale di allineamento e quote).

#### • **Volume**

Il volume totale degli edifici che si ottiene dalla somma dei volumi di ogni singolo piano così calcolati:

4. Per il piano terra e la parte fuori terra del seminterrato, moltiplicando la superficie coperta (SC) per l'altezza netta interna aumentata dello spessore effettivo del solaio al lordo delle pavimentazioni;
5. Per i piani superiori, moltiplicando la SC per l'altezza netta interna aumentata dello spessore effettivo del solaio al netto della pavimentazione;
6. Per il piano di copertura, il volume da considerare è quello strettamente necessario ricavato in ragione dell'applicazione dei parametri indicati nella L.R. n. 10 del 2011 e s.m.i.;
7. Per i vani scala ed ascensore e per le aree esterne che servano piani oltre il piano abitabile, si considera un volume pari alla superficie lorda in pianta, moltiplicata per il numero dei piani serviti e per l'altezza convenzionale di m 3 o per l'altezza effettiva in caso di edificio esistente.
8. Per i vani della scala e ascensore e per le scale esterne si considera ciascun piano servito.

- **Distanze minime tra i fabbricati**

1. Nelle zone degli insediamenti storici le distanze minime tra fabbricati non possono essere inferiori a quelle intercorrenti fra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.
2. In tutte le altre zone è prescritta la distanza minima tra pareti-finestate con un minimo assoluto di ml 10,00;
3. La prescrizione di cui al precedente punto 2. si applica anche quando una sola parete sia finestrata. La suddetta prescrizione si applica solo nel caso di prospicienza diretta tra pareti; per pareti (o parti di pareti) non finestrate non si applica.
4. Oltre a quanto stabilito nei punti precedenti, per gli interventi edilizi è prescritta una distanza dai confini del lotto pari alla metà dell'altezza dei fabbricati prospicienti i confini stessi con un minimo di ml. 5,00. Tale minimo, fatta eccezione per le zone di espansione C e D (1), può essere ridotto se è intercorso un accordo con i proprietari confinanti, o se preesiste parete in confine.
5. Qualora esistono nelle proprietà limitrofe, edifici costruiti anteriormente alla data di adozione del P.R.G., la cui altezza non consente il rispetto delle distanze previste dal presente paragrafo, le nuove costruzioni potranno soddisfare solo alle distanze dai confini pari alla metà della propria altezza e con un minimo assoluto di ml. 5,00.

- **Distanze minime tra fabbricati fra i quali siano interposte strade.**

Le distanze minime tra fabbricati fra i quali siano interposte zone destinate alla viabilità, con l'esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o insediamenti e fatte salve prescrizioni più restrittive disposte negli articoli successivi per le singole zone, debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- ml. 5,0 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml 7,00;
- ml. 7,0 per lato, per strade di larghezza compresa fra ml 7 e ml 15;
- ml 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a ml 15.

Qualora le distanze tra fabbricati computate come sopra indicato risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, tali distanze sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei paragrafi 1 e 2 di questo articolo, nel caso di intervento urbanistico preventivo con previsione plano-volumetrica.

Nelle aree edificate ed urbanizzate è consentita l'edificazione lungo il ciglio stradale, per consentire l'allineamento con i fabbricati preesistenti, purché ciò non costituisca motivo di difficoltà per la circolazione e purché siano sempre rispettati i distacchi minimi tra gli edifici.

- **Distanze minime dei fabbricati dai confini di proprietà.**

Per distanza dai confini si intende la distanza minima misurata in proiezione orizzontale, tra il punto più sporgente di ogni lato del perimetro della superficie coperta ed il corrispondente confine di proprietà del lotto. Sporti ed aggetti si considerano costruzione, e se ne tiene conto ai fini delle distanze, qualora superino la profondità di m 1,50

---

Per tutte le nuove costruzioni la distanza minima dal confine di proprietà, salvo indicazioni più restrittive previste per le singole zone omogenee di seguito riportate, non potrà essere inferiore a ml 5,00.

Sono ammesse distanze inferiori nel caso di intervento preventivo con previsione plano-volumetrica. E' ammessa la costruzione in aderenza del confine di proprietà, se persiste parete o porzione di parete in aderenza senza finestre, o in base a presentazione di progetto unitario per i fabbricati da realizzare in aderenza.

Non è richiesto il rispetto della distanza minima prevista dal precedente comma nel caso di edificazione in aderenza a fabbricati esistenti sul confine di proprietà, a condizione che la sagoma del fabbricato di nuova realizzazione sia totalmente contenuta in quella del fabbricato esistente sul confine.

Gli interventi di sopraelevazione di edifici esistenti posti a distanza inferiore da quella prescritta rispetto ai confini di proprietà o sul confine stesso, possono essere eseguiti nel rispetto di detta distanza inferiore o sul confine, a condizione che non vengano costituite nuove pareti finestrate previo assenso del confinante.

Gli interventi di demolizione e fedele ricostruzione, anche con materiali diversi, possono essere effettuati nel rispetto delle distanze preesistenti

In caso di distanza dai confini di proprietà minore di 5 m. deve essere sempre rispettato il limite di 10 m tra eventuali pareti finestrate oltre alle norme del Codice Civile.

- **Distanza dalla strada**

Per distanza dalla strada si intende la lunghezza del segmento minimo congiungente il fabbricato, esclusi gli aggetti di copertura e gli elementi decorativi, e la linea del ciglio della strada (Ds), definita come linea di limite della sede o, piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine od altre strutture di delimitazioni non transitabili (parapetti, argini, e simili).

La sede stradale va considerata non nella sua attuale consistenza, ma in quella prevista nelle tavole del vigente strumento urbanistico.

Le sopraelevazione su edifici a distanza non regolamentare sono ammesse solo per il raggiungimento dei requisiti minimi di abitabilità, all'ultimo piano, per locali già abitati e a condizione che non si crei un nuovo piano;

In caso di ampliamenti e sopraelevazione, ad esclusione del comma precedente, dovranno essere rispettate le suddette distanze .

La distanza minima per le varie zone viene indicata dalla normativa urbanistica vigente e dalle norme del codice della strada, nel caso di discrepanza valgono le norme più restrittive.

- **Parcheggi**

Nelle nuove costruzioni, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore a mq. 1 ogni mc. 10 di costruzione.

I parcheggi possono essere ricavati all'interno della costruzione stessa ovvero nell'area di pertinenza.

Nelle nuove costruzioni e nei cambi di destinazione d'uso dovranno essere previsti gli spazi di parcheggio.

Gli edifici ad uso commerciale dovranno prevedere gli spazi a parcheggio indicati dalle "Direttive per la programmazione urbanistica commerciale" e dalla legge regionale.

- **Garage**

I garage e le pertinenze fuori terra che insisteranno sullo stesso lotto di pertinenza del fabbricato potranno avere una distanza minima dal manufatto principale inferiore a m.10, purché abbiano un'altezza in gronda non superiore a ml. 2.20. Le distanze dai confini non potranno essere inferiori a quelle previste dal Codice Civile.

I garage interrati effettuati in virtù della L. 122/89 e s.m.i., cioè nel sottosuolo dell'area di pertinenza, si intenderanno anche quelle realizzati nei terrazzamenti naturali in vicinanza del fabbricato purché con la sola apertura di accesso e con altezza interna non superiore a m. 2.40.

Roccaraso, 01 giugno 2012

IL RESPONSABILE DEL TERZO SETTORE AREA TECNICA  
(ing. Nicolino D'Amico)