CITTÀ DI ISPICA

REGOLAMENTO PER IL CALCOLO DELLE SUPERFICI, DEI VOLUMI E DELLE ALTEZZE DELLE COSTRUZIONI

APPROVATO CON DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 13 DEL 22.04.2021

Indice

PREMESSA 3

RIFERIMENTI NORMATIVI 3

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (NTA) 3

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE (REC) 3

SCHEMA ESPLICATIVO DELLE ATTIVITA' EDILIZIE *E DEI RELATIVI TITOLI ABILITATIVI ELABORATO A SUO TEMPO DAL SETTORE "ASSETTO TERRITORIALE E URBANISTICA" DI QUESTO COMUNE* 3

NORME DI LEGGE UTILI PER LA DEFINIZIONE DI INDICI E PARAMETRI 3

LEGGE REGIONALE N. 4 DEL 22/4/2005 3

REGOLAMENTAZIONE E SCHEMI APPLICATIVI 5

ART.1. REGOLAMENTAZIONE E SCHEMI RELATIVI AI SOTTOTETTI NON ABITABILI. 5

SCHEMI GRAFICI SOTTOTETTI 6

ART.2. REGOLAMENTAZIONE E SCHEMI GRAFICI RELATIVI AI PIANI INTERRATI 7

SCHEMI GRAFICI PIANI INTERRATI 7

ART.3. REGOLAMENTAZIONE E SCHEMI RELATIVI ALLE ALTEZZE 9

SCHEMI GRAFICI PER LE ALTEZZE 9

ART.4. REGOLAMENTAZIONE RELATIVA AL CALCOLO DEI VOLUMI 12

PREMESSA

I principali indici e parametri (Superficie lorda, Volume, altezza degli edifici, ecc.) che vengono definiti dal REC (REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE) e dalle NTA (NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE) del PRG, risalenti al 1981, richiedono la definizione di regole per essere applicati correttamente e/o per essere interpretati da tutti nella stessa maniera, e/o per definire temi non espressamente trattati.

Allo scopo di fornire agli uffici e all'utenza maggiori certezze, anche in relazione all'entrata in vigore di nuove leggi che incidono in alcuni dei suddetti parametri, si ritiene utile l'adozione del presente regolamento con alcuni esempi di applicazione.

RIFERIMENTI NORMATIVI

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (NTA)

Le NTA definiscono l'entità di indici e parametri (densità, rapporto di copertura, altezze ecc.) ma non si occupano delle modalità di calcolo.

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE (REC)

Neanche il regolamento edilizio comunale dettaglia modalità convenzionali di calcolo di indici e parametri per sottotetti, volume edilizio/urbanistico, altezza dei fabbricati, piani interrati, che costituiscono la casistica più frequente soprattutto in relazione all'andamento delle livellette stradali o del terreno circostante il fabbricato, al carico urbanistico ecc.

SCHEMA ESPLICATIVO DELLE ATTIVITA' EDILIZIE E DEI RELATIVI TITOLI ABILITATIVI ELABORATO A SUO TEMPO DAL SETTORE "ASSETTO TERRITORIALE E URBANISTICA" DI QUESTO COMUNE

Questo documento, presente sul sito, è privo del riferimento ad un provvedimento di approvazione e si ritiene superato dalla evoluzione normativa.

NORME DI LEGGE UTILI PER LA DEFINIZIONE DI INDICI E PARAMETRI

LEGGE REGIONALE N. 4 DEL 22/4/2005

Art. 1.-Esclusione del computo di maggiori spessori e altezze nelle costruzioni

1. Al fine di concorrere alla realizzazione degli obiettivi della politica energetica comunitaria e nazionale, di promuovere il miglioramento dei livelli di coibentazione termo-acustica e di comfort ambientale nonché di favorire la sicurezza sismica degli edifici pubblici e privati, nel territorio della Regione ***non vengono computati ai fini del calcolo del volume edificato e della superficie coperta complessiva:***

a) i maggiori spessori delle pareti perimetrali esterne, nella parte eccedente i 30 centimetri nel caso di nuove costruzioni ed i 50 centimetri nel caso di recupero di edifici esistenti, fino ad un massimo di ulteriori 20 centimetri;

b) i maggiori spessori dei solai orizzontali e delle coperture, anche inclinate, nella parte eccedente la misura media di 25 centimetri e fino ad un massimo di ulteriori 10 centimetri;

c) le maggiori altezze interne nette dei vani di unità residenziali, nella parte eccedente le misure minime di metri 2,70 e di metri 2,40 previste dai regolamenti edilizi comunali, fino ad un massimo di ulteriori 30 centimetri.

Art. 2. Applicazione e deroghe

1. Le disposizioni di cui all'articolo 1 si applicano, compatibilmente al rispetto delle norme di tutela architettonica e ambientale vigenti, anche ai fini del calcolo degli oneri di urbanizzazione di cui alla legge 28 gennaio 1977, n. 10, nonché ai fini del calcolo della superficie a parcheggio ai

sensi della legge 6 agosto 1967, n. 765, così come i ntegrata e modificata dalla legge 24 marzo 1989, n. 122. ***Si applicano, inoltre, in deroga alle altezze massime previste per l e singole zone omogenee negli strumenti urbanistici adottati o in vigore.***

2. Le disposizioni di cui all'articolo 1 ***non costituiscono deroga alle norme sulle distanze minime,*** *sia in rapporto al confine che agli altri edifici, nonché alle disposizioni previste per le zone sismiche, sia in riferimento all'altezza massima che in rapporto alla larghezza stradale.*

REGOLAMENTAZIONE E SCHEMI APPLICATIVI

ART.1. REGOLAMENTAZIONE E SCHEMI RELATIVI AI SOTTOTETTI NON ABITABILI.

Nel regolamento edilizio e nelle norme di attuazione, per i sottotetti, non vengono definiti:

- la pendenza massima,
- l'altezza massima del colmo
- l'altezza massima di gronda,
- l'altezza media massima per considerare il locale accessorio.

Al fine di stabilire le caratteristiche dei sottotetti per il calcolo delle superfici utili e/o accessorie, e del volume urbanistico degli edifici con copertura a tetto si sono esaminati i regolamenti vigenti in altri comuni della provincia, come, ad esempio:

Ragusa pone come limite massimo per l'altezza del sottotetto quella media di ml. 2,00, misurati al netto tra calpestio e intradosso del solaio inclinato di copertura, consentendo di alzare la quota della linea di gronda), con inclinazione massima del 35%

Santa Croce Camerina prevede sempre un'altezza media di ml. 2,00 un massimo netto al colmo di ml. 2,70 ed un massimo netto alla gronda di ml.1,30, con pendenza massima del 35%

Modica prevede sempre un'altezza media di ml. 2,00 un massimo netto al colmo di ml. 3,50 ed un massimo netto alla gronda di ml.1,00, con pendenza massima del 35%

Sulla base di quanto sopra si ritiene di poter definire i seguenti parametri, in analogia a quelli definiti nel confinante comune di Modica.

Parametri da applicare nei progetti per i sottotetti non abitabili:

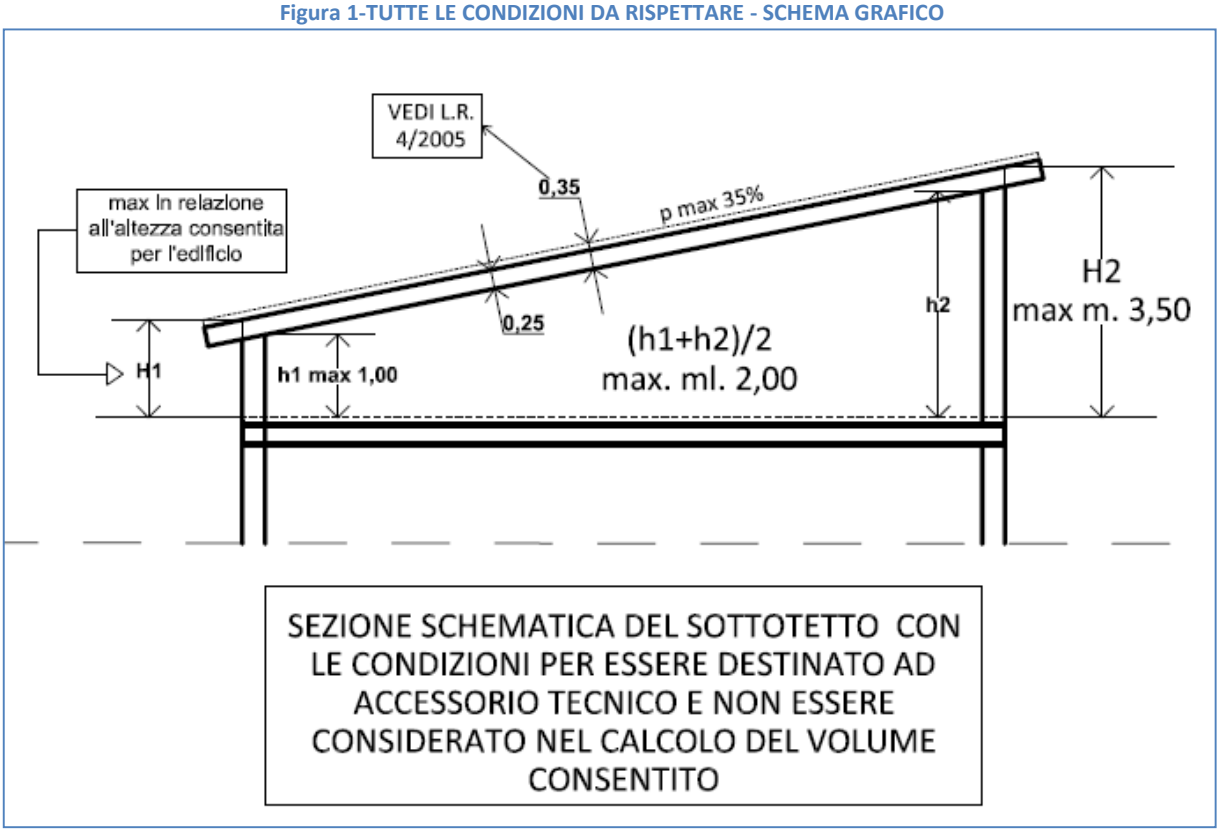
1. Altezza massima lorda al colmo misurata tra calpestio del piano ed estradosso del tetto:	ml. 3,50
2. Altezza media netta massima del sottotetto, misurata all'interno, tra il pavimento finito del piano e l'intradosso del solaio inclinato	ml. 2,00
3. Altezza massima interna della parte più bassa del sottotetto, misurata tra calpestio del piano ed intradosso del tetto:	ml. 1,00
4. Altezza massima di gronda misurata tra calpestio del piano ed estradosso del tetto:	In base all'altezza massima consentita per l'edificio
5. Pendenza massima della falda misurata in percentuale	35%

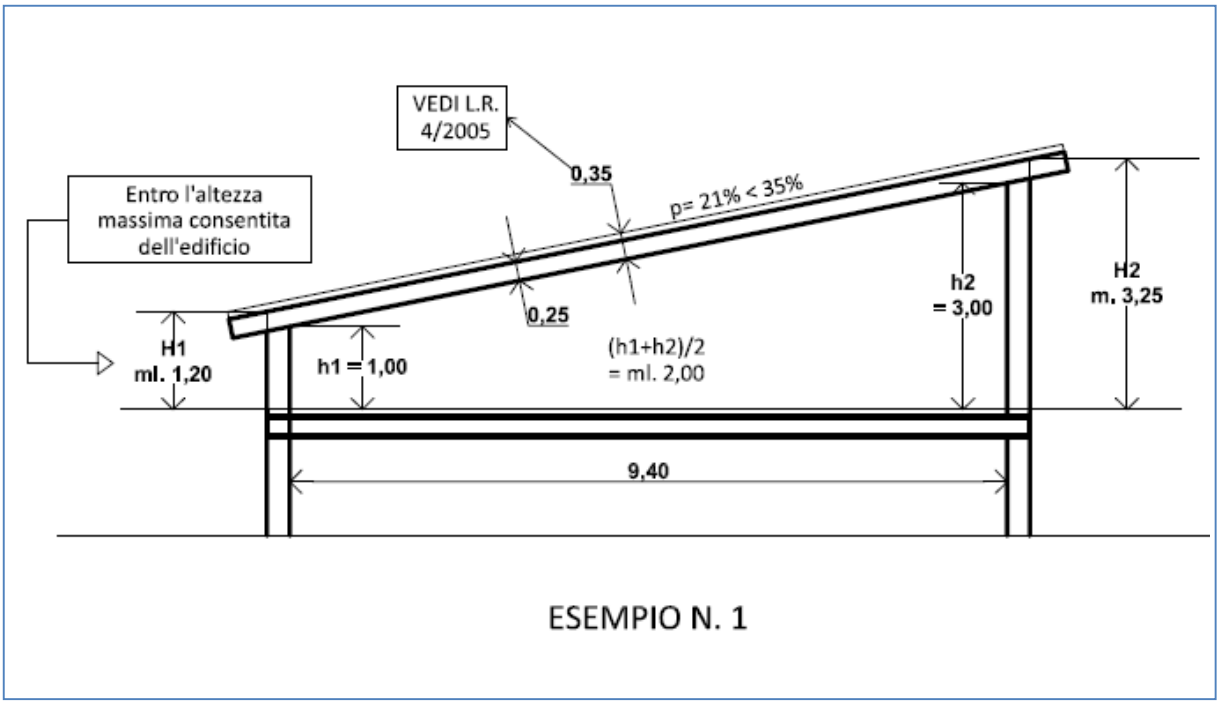
I sottotetti aventi tutte le superiori caratteristiche e destinati a *depositi, ripostigli, servizi tecnologici e simili, non abitabili,*

- *Sono considerati superfici accessorie (Snr)*
- *non vengono computati nel volume consentito dalla normativa di zona.*

SCHEMI GRAFICI SOTTOTETTI

Figura 1-TUTTE LE CONDIZIONI DA RISPETTARE - SCHEMA GRAFICO





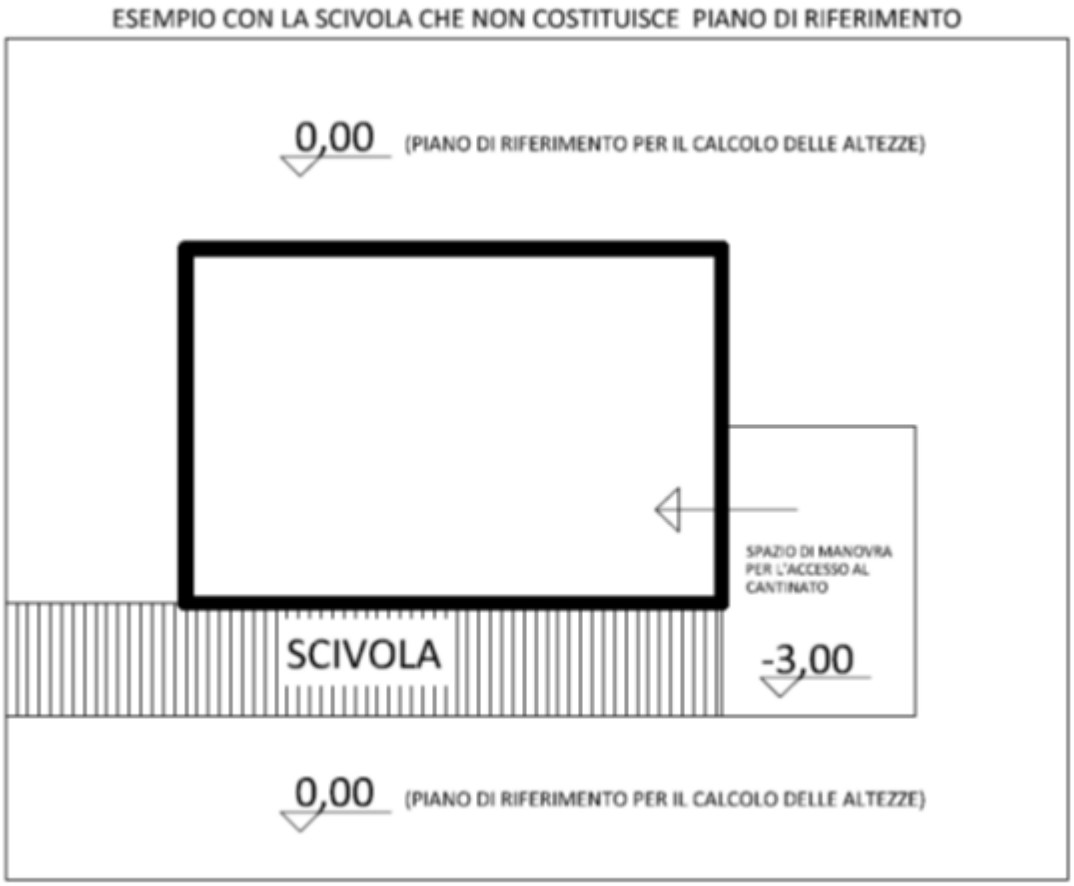
ART.2. REGOLAMENTAZIONE E SCHEMI GRAFICI RELATIVI AI PIANI INTERRATI

I piani interrati, totalmente o parzialmente, non concorrono alla definizione del carico urbanistico quando sussistano tutte quante le seguenti condizioni.

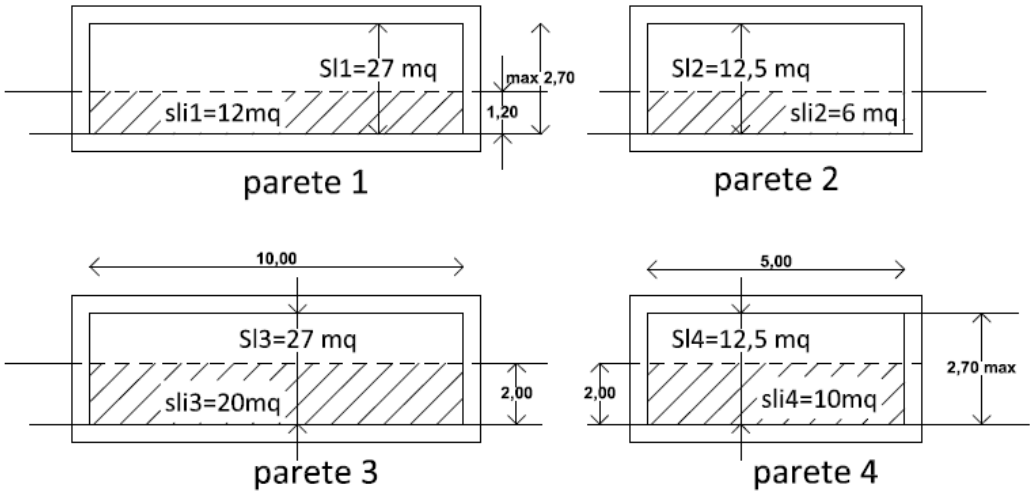
a) Hanno destinazione accessoria, non abitabile (cantina, ripostiglio, sgombero, parcheggio, ecc.)
b) Hanno la parte interrata superiore a quella fuori terra
c) Hanno un'altezza utile netta minore o uguale a ml. 2,70

Al fine del calcolo dell'interramento vanno considerate tutte le pareti esterne dell'edificio e calcolata l'altezza della parte interrata di ogni parete. La media di tutte le altezze costituisce l'entità dell'interramento. La scivola per accesso all'interrato, e lo spazio di manovra, nella misura strettamente necessaria per consentire l'accesso ai locale non concorrono alla definizione del piano di riferimento per il calcolo dell'interramento

SCHEMI GRAFICI PIANI INTERRATI



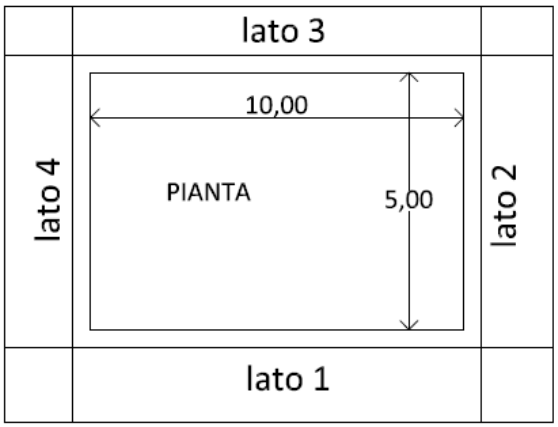
ESEMPIO PER DEFINIRE L'INTERRAMENTO O MENO DI UN LOCALE AVENTE IL CALPESTIO AL DISOTTO DEL TERRENO CIRCOSTANTE.



superficie laterale totale = Sl=27+27+12,5+12,5 = 79 mq

superficie laterale interrata = Sli= 12+6+20+10=48mq

Rapporto = Sli/Sl = 48/79 = 61% > 50% il locale è interrato



ART.3. REGOLAMENTAZIONE E SCHEMI RELATIVI ALLE ALTEZZE

L'altezza del fabbricato viene definita con le deroghe introdotte dalla L.R. 4/2005 e dal Dlgs. n. 102/2014.

Nel caso di copertura a tetto l'altezza va misurata dalla linea di gronda, intesa convenzionalmente come intersezione della linea esterna della parete con l'estradosso del solaio di copertura.

SCHEMI GRAFICI PER LE ALTEZZE

Figura 2

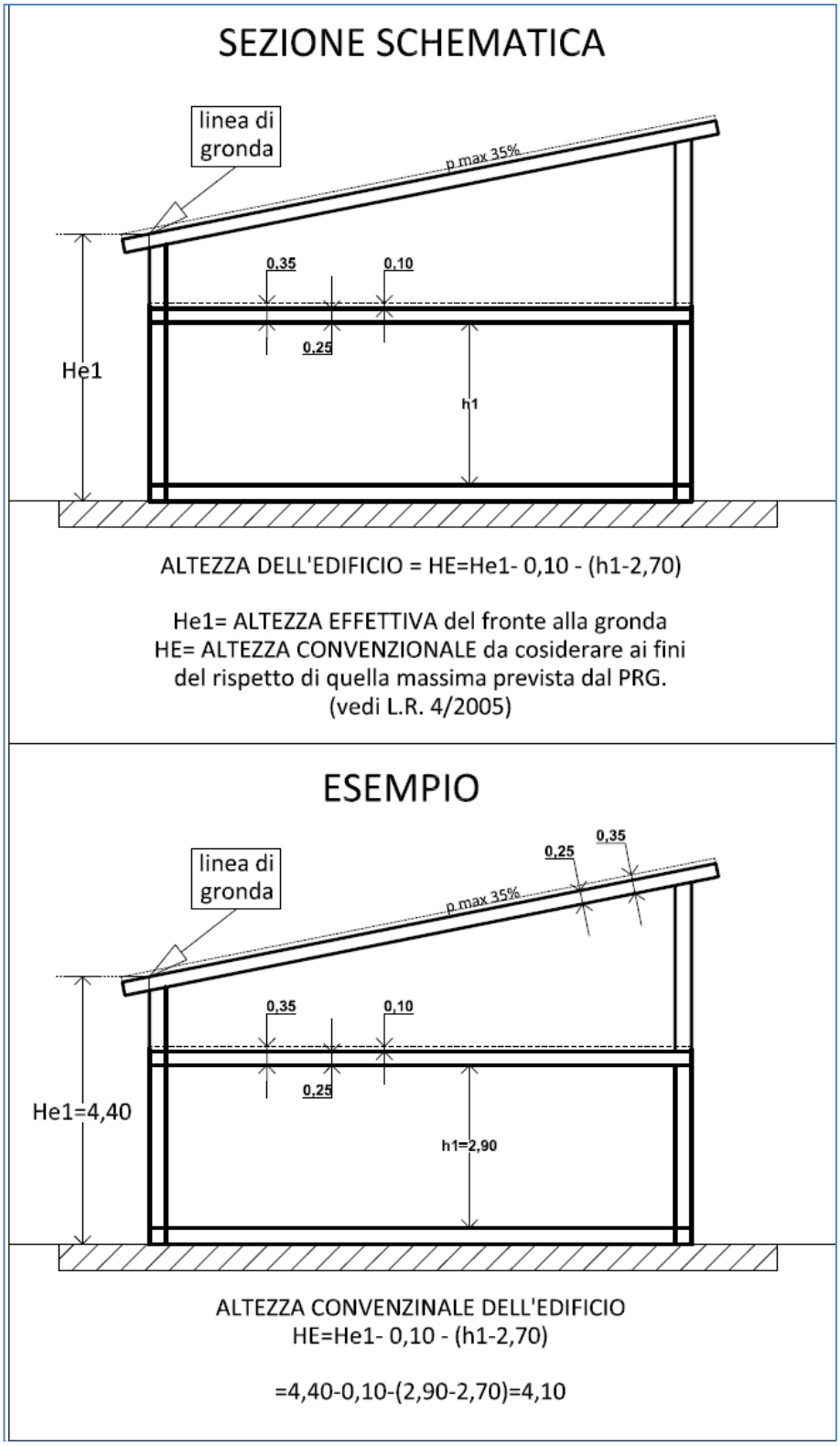
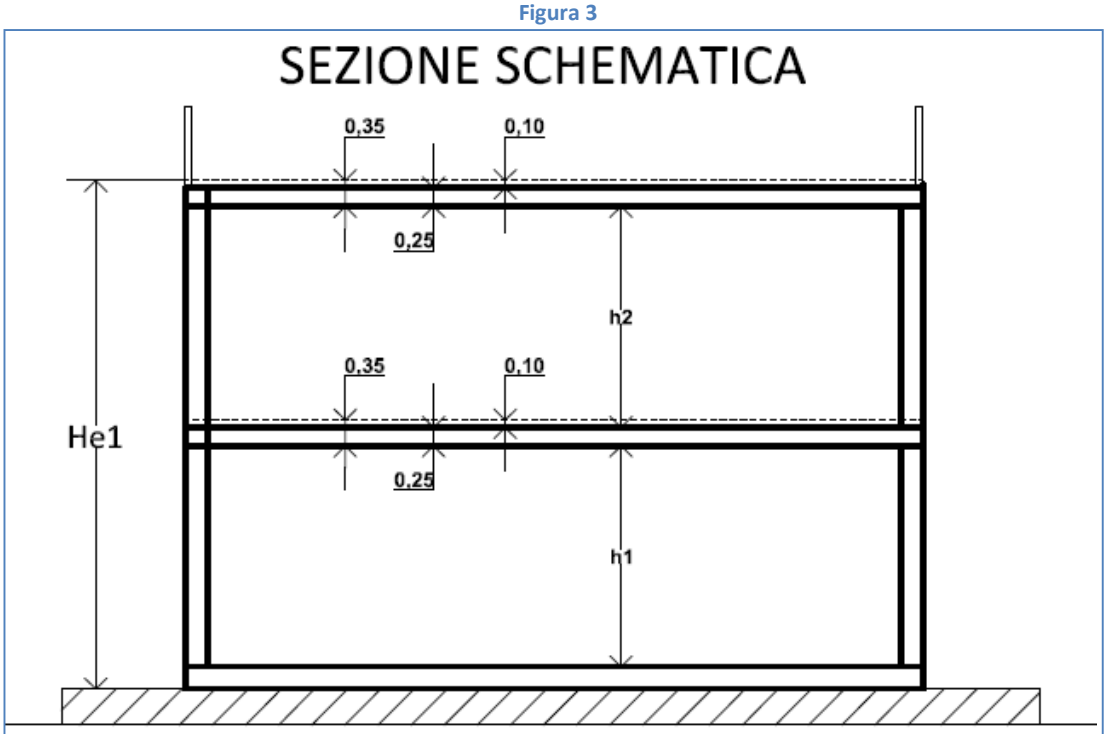
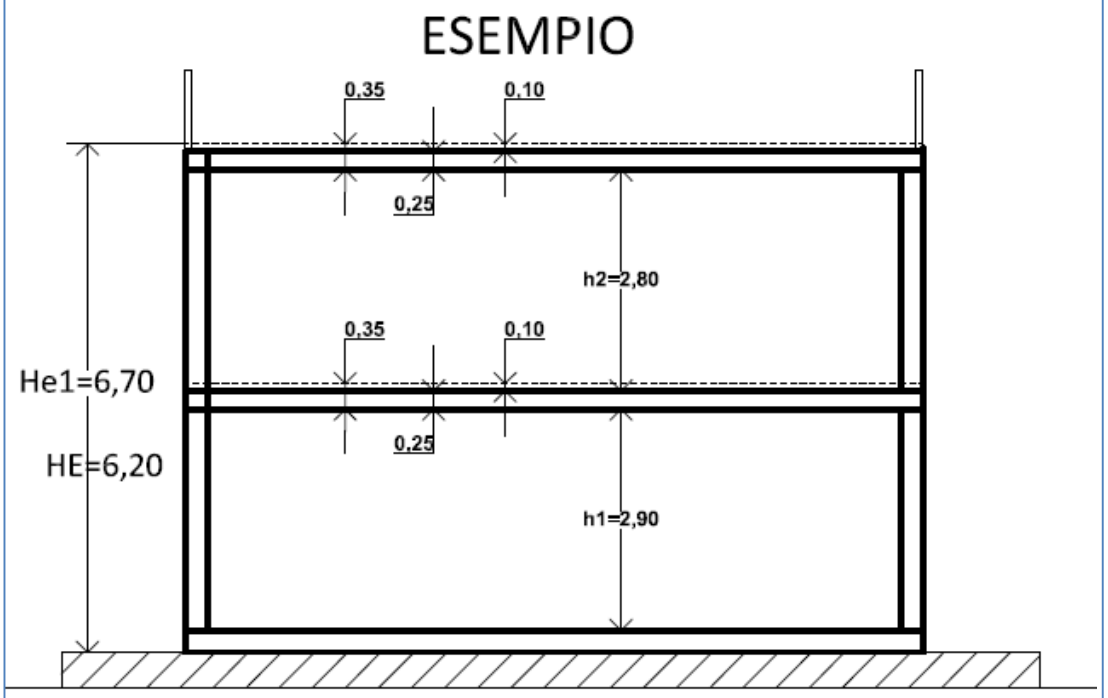


Figura 3

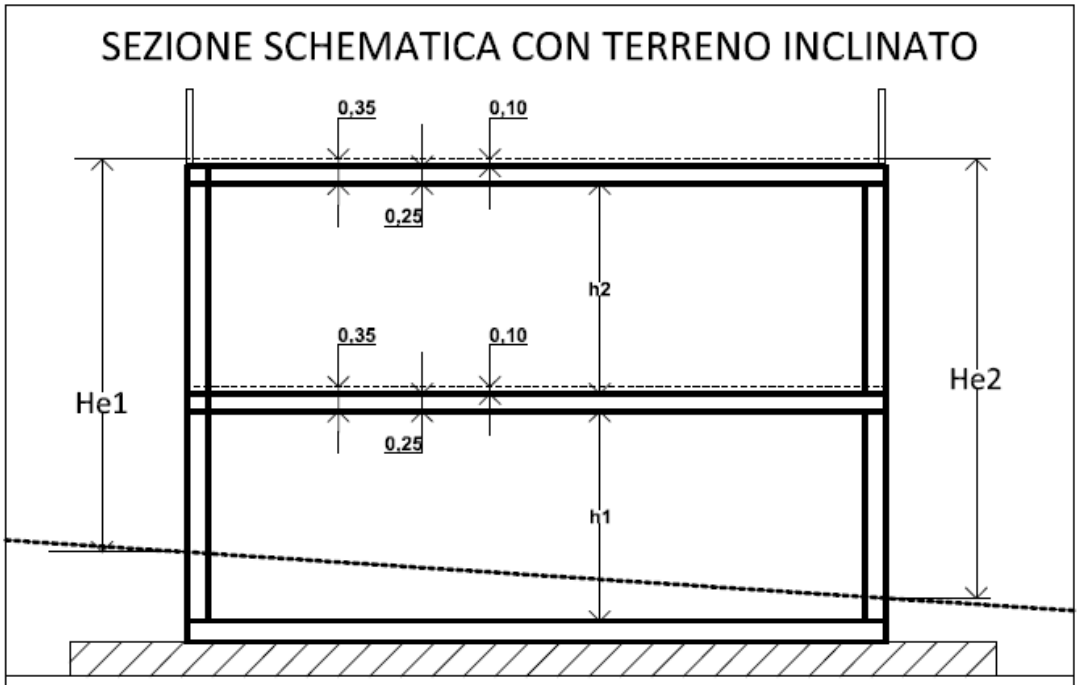


ALTEZZA DELL'EDIFICIO = HE=He1-0,10-0,10-(h1-2,70)-(h2-2,70)
He1= ALTEZZA EFFETTIVA del fronte al calpestio di copertura
HE= ALTEZZA CONVENZIONALE da cosiderare ai fini del rispetto di quella massima prevista dal PRG.
(vedi L.R. 4/2005)

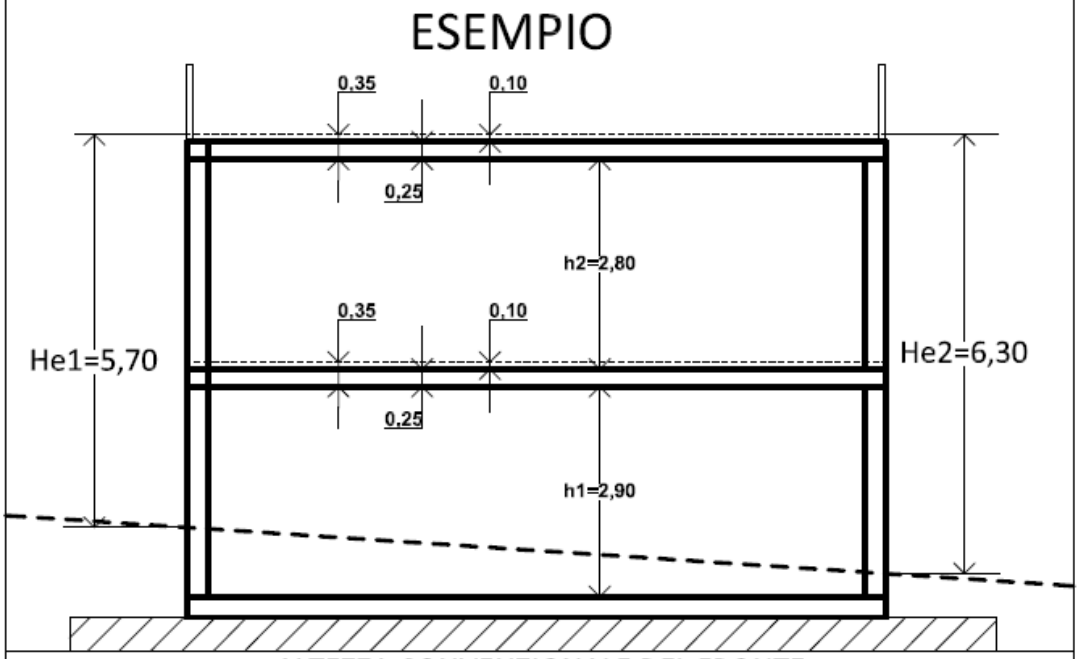


ALTEZZA CONVENZINALE DELL'EDIFICIO
HE=He1-0,10-0,10-(h1-2,70)-(h2-2,70)
HE=6.70-0.10-0.10-(2.90-2.70)-(2.80-2.70)=6.20

Figura 4



ALTEZZA DEL FRONTE = HEf1=(He1+He2)/2-0,10-0,10-(h1-2,70)-(h2-2,70)
HEf1= ALTEZZA CONVENZIONALE da cosiderare ai fini del rispetto di quella massima prevista dal PRG.
(vedi L.R. 4/2005)



ALTEZZA CONVENZIONALE DEL FRONTE
HE=(He1+He2)/2-0,10-0,10-(h1-2,70)-(h2-2,70)
HE=6,00-0,10-0,10-(2,90-2,70)-(2,80-2,70)=5,50
(N.B. L'altezza dell'edificio sarà dato dalla media delle altezze dei singoli fronti)

ART.4. REGOLAMENTAZIONE RELATIVA AL CALCOLO DEI VOLUMI

In termini geometrici il volume può essere definito come la somma dei prodotti delle superfici coperte lorde di pavimento di ogni piano, per le rispettive altezze misurate dalla quota di calpestio alla quota di estradosso del solaio soprastante.

In termini urbanistici può essere definito come la somma dei prodotti delle superfici coperte lorde di pavimento di ogni piano abitabile, per le rispettive altezze misurate dalla quota di calpestio alla quota di estradosso del solaio soprastante.

Dal calcolo del volume sono esclusi:

1) i sotto tetti non abitabili, con le caratteristiche sopra descritte
2) I locali interrati non abitabili, con le caratteristiche sopra descritte.
3) gli aggetti aperti,
4) le terrazze,
5) le logge, [1]
6) i portici ed i porticati asserviti ad uso pubblico, [2]
7) I locali adibiti **a scale** ed ascensori,
8) I locali adibiti a impianti tecnologici
9) Gli spessori dei muri e delle pareti nei termini definiti dall'art. 1 della L.R. 4/2005,
10) Tutti i locali, i manufatti o le parti dell'organismo edilizio non computabili come volume in base a specifiche normative vigenti al momento della presentazione del titolo edilizio.

Ispica li 11/03/2021

[1]elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.

[2]Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio.