

IIS NEGRELLI-FORCELLINI
SEZIONE COSTRUZIONI AMBIENTE TERRITORIO

*Normativa Tecnica di riferimento alla
Progettazione Edilizia e Tecnica Urbanistica*

Prof. Maurizio Zucco

La pianificazione urbanistica

Le scelte urbanistiche del Prg trovano attuazione in ulteriori strumenti di pianificazione, finalizzati a disciplinare l'edificazione delle varie parti del territorio

Strumenti attuativi di iniziativa pubblica

Piani Particolareggiati
(P.P. - Legge 1150/1942)
Piani per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P. - L. 167/1962)
Piani per gli insediamenti produttivi (P.I.P. - L. 865/1971)
Piani di recupero di iniziativa pubblica (P.R. - L. 457/1978)

Strumenti attuativi di iniziativa privata

Piani di Lottizzazione
(PdL L. 1150/1942 e L. 765/1967)
Piani di recupero di iniziativa privata (P.R. - L. 457/1978)

Modalità di attuazione degli interventi edilizi

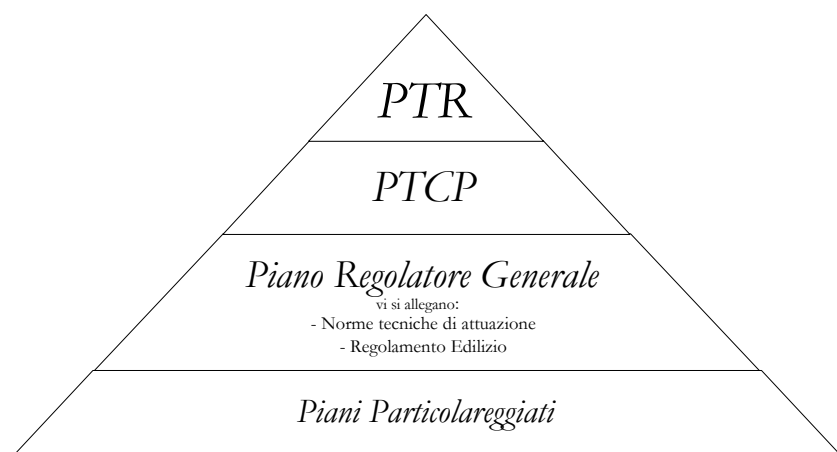
Gli interventi edilizi devono rispettare le previsioni dello strumento urbanistico generale (P.R.G.) nonché delle Leggi Statali e Regionali.

Con l'entrata in vigore della LR 11/2004 del 23/04/2004 ("norme per il governo del territorio") la Regione Veneto ha stabilito che il governo del territorio si attui attraverso la pianificazione, urbanistica e territoriale del Comune, della Provincia e della Regione.

La pianificazione si articola in:

- a) Piano di Assetto del Territorio Comunale (**PAT**) e Piano degli Interventi Comunali (**PI**) che costituiscono il Piano regolatore Comunale, Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (**PATI**) e Piano Urbanistici Attuativi(**PUA**);
- b) Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (**PTCP**)
- c) Piano territoriale Regionale di Coordinamento (**PTRC**)

Organizzazione gerarchica degli strumenti di pianificazione territoriale



IL regolamento edilizio

Regolamento edilizio deve contenere:

la disciplina delle modalità costruttive, avendo rispetto di:

- normative tecnico-estetiche
- normative igienico-sanitarie
- normative per la sicurezza e la vivibilità

- gli interventi edilizi e i provvedimenti relativi (es. per cambio destinazione d'uso, per zone territoriali omogenee, ecc.)
 - gli atti abilitativi
 - le norme per la presentazione di progetti
 - la quantificazione del contributo di costruzione
 - come eseguire gli interventi edilizi
 - l'ottenimento dell'agibilità
 - la definizione dei parametri edilizi (superfici, volumi, altezze, distacchi, tipologie, ecc.)
 - le norme igieniche (dimensioni minime, aerazione, scale, ascensori, cavedi, ecc.)
-

Le norme tecniche di attuazione del Prg - NTA

Le Norme tecniche di attuazione NTA contengono:

I caratteri e le prescrizioni riguardanti ciascuna zona in cui è diviso il Prg, specificando gli interventi ammessi, gli indici di fabbricabilità, le destinazioni d'uso consentite:

- Zona A: centro storico;
- Zona B: zona di completamento (parti del territorio già completamente o prevalentemente edificate);
- Zona C: zona di espansione;
- Zona D: zone per attività industriali, turistiche e commerciali;
- Zona E: zone agricole;
- Zona F: zone destinate alla localizzazione dei servizi di pubblico interesse e delle opere pubbliche

- vincoli di tipo storico, ambientale e paesistico;
 - la ricognizione del patrimonio da recuperare.
-

La convenzione nei piani di lottizzazione privati

Il Piano di Lottizzazione di iniziativa privata è uno strumento urbanistico di attuazione che prevede la realizzazione di uno o più fabbricati a scopo residenziale, turistico o industriale che prevedono anche la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria

La Convenzione di lottizzazione è un atto tra la PA e il privato e prevede:
1. La cessione gratuita da parte dei proprietari lottizzatori delle aree necessarie alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria
2. L'esecuzione a carico dei proprietari delle opere di urbanizzazione primaria e quota parte di quelle secondarie (interne al perimetro)

Gli interventi edilizi

Manutenzione ordinaria

Sono interventi di manutenzione ordinaria:

Manutenzione straordinaria

Gli interventi edilizi che riguardano opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie a mantenere in efficienza gli impianti Tecnologici

Restauro e risanamento conservativo

Ristrutturazione edilizia

Sono interventi di manutenzione straordinaria:

Nuova costruzione

Le opere e le **modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali** degli edifici, nonché per **realizzare ed integrare i servizi** igienico-sanitari e tecnologici, sempre che **non alterino i volumi e le superfici** delle singole unità immobiliari e **non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.**

Ristrutturazione urbanistica

Gli interventi edilizi

Sono interventi di restauro e risanamento conservativo:

Gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali ne consentano destinazioni d'uso compatibili (consolidamento, ripristino e rinnovo degli elementi costitutivi l'edificio, inserimento elementi accessori e impianti, eliminazione elementi estranei)

Sono interventi di ristrutturazione edilizia

Gli interventi edilizi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare anche ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi l'edificio, l'inserimento o l'eliminazione di nuovi elementi ed impianti. Sono compresi la demolizione e ricostruzione con la medesima volumetria e sagoma del preesistente.

Gli interventi edilizi

Sono interventi di nuova costruzione:

Gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio:
Costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati o l'ampliamento di quelli esistenti al di fuori della sagoma; Interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzata da soggetti diversi dal Comune; Infrastrutture e impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato; Torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e servizi di telecomunicazione; Manufatti leggeri (roulottes, campers, ecc.) utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, depositi, magazzini non temporanei; Ampliamenti con volumi superiori al 20% Depositi merci e materiali per attività produttive all'aperto che comportino la trasformazione permanente del suolo inedificato

Sono interventi di ristrutturazione urbanistica

Gli interventi rivolti a sostituire il tessuto urbanisticoedilizio esistente con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati, della rete stradale.

Il Contributo di Costruzione

Il rilascio del permesso di costruire comporta la corresponsione del **contributo di costruzione**, commisurato a:

1. **l'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria** (da pagare all'atto del rilascio del PdC e raetizzabile)
2. **il costo di costruzione** (da pagare durante i lavori e comunque non oltre i 60 gg dall'ultimazione)

La prima può essere **scomputata** in tutto o in parte realizzando direttamente le opere previo convenzionamento con l'Amministrazione Comunale competente.

Contributo non dovuto:

interventi da realizzare in zone agricole
interventi di ristrutturazione ed ampliamento (max 20%) di edifici unifamiliari
attrezzature di interesse generale
interventi a seguito di pubbliche calamità
impianti relativi al risparmio energetico

Gli Oneri di Urbanizzazione

Sono relativi ai seguenti interventi:

Urbanizzazione primaria:

opere a rete,
strade residenziali,
spazi di parcheggio,
fognature,
rete idrica,
energia elettrica,
gas,
pubblica illuminazione,
verde attrezzato

Urbanizzazione secondaria:

asili e scuole,
strutture per l'istruzione superiore,
mercati,
chiese ed edifici religiosi,
centri sociali,
attrezzature culturali e sanitarie,
delegazioni comunali,
impianti sportivi,
piste ciclabili
aree verdi di quartiere

Contributo commisurato solo all'incidenza delle opere di urbanizzazione:

- edilizia abitativa convenzionata con il Comune per locazioni e vendite a prezzi convenzionati (una convenzione tipo è approvata dalla regione riportante caratteristiche tipologiche e costruttive, i prezzi di cessione degli alloggi, dei canoni di locazione, la durata della convenzione)
- interventi da realizzare su immobili di proprietà dello Stato

Superfici

SUL - SUPERFICIE UTILE LORDA :

E' la somma delle superfici lorde di tutti piani dell'edificio calcolate includendo le murature

SUN - SUPERFICIE UTILE NETTA

E' la somma delle superfici di pavimento di singoli vani dell'edificio normalmente ne sono esclusi :

- Balconi,
 - Terrazze,
 - Armadi a muro,
 - Sotto-scala di scale interne,
 - Cantine,
 - Soffitte non abitabili,
 - Eventuali spazi comuni e
 - Superfici comprese negli sguinci
-

Volumi

VOLUME COSTRUIBILE :

E' Il volume complessivo che si può costruire sull'area edificabile, calcolato in base alla densità edilizia ammessa, rispettando tutti gli altri indici di edificazione.

Il volume costruibile comprende:

- la parte fuori terra delle costruzioni esistenti e/o realizzate sul lotto;
- La parte interrata delle stesse, se destinata a residenze, uffici od attività;
- La porzione fuori terra dei fabbricati accessori

Si escludono di solito

I cosiddetti volumi tecnici, e cioè i volumi esterni alla copertura dell'edificio

e il vano-scala, il vano-macchina degli ascensori ecc.

In genere si pone un limite alla entità dei volumi tecnici in rapporto al volume totale dell'edificio (ad es. I volumi tecnici si conteggiano Per la parte eccedente il 2% del volume totale autorizzato).

