



COMUNE DI UDINE

REGOLAMENTO EDILIZIO

Allegato n. 3

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

SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA E URBANISTICA

14 giugno 2021

SOMMARIO

EDIFICIO	3
PARETE	5
<i>Pareti finestrate</i>	5
<i>Pareti cieche</i>	5
FRONTE	6
<i>Regola dell'annullamento dei fronti aderenti</i>	6
DISTANZE	7
<i>Distanza fra edifici: De</i>	8
<i>Distanza dai confini: Dc</i>	9
DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER I PARCHEGGI	11

EDIFICIO [art. 3, comma 1, lett. a) della LR 19/2009]

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

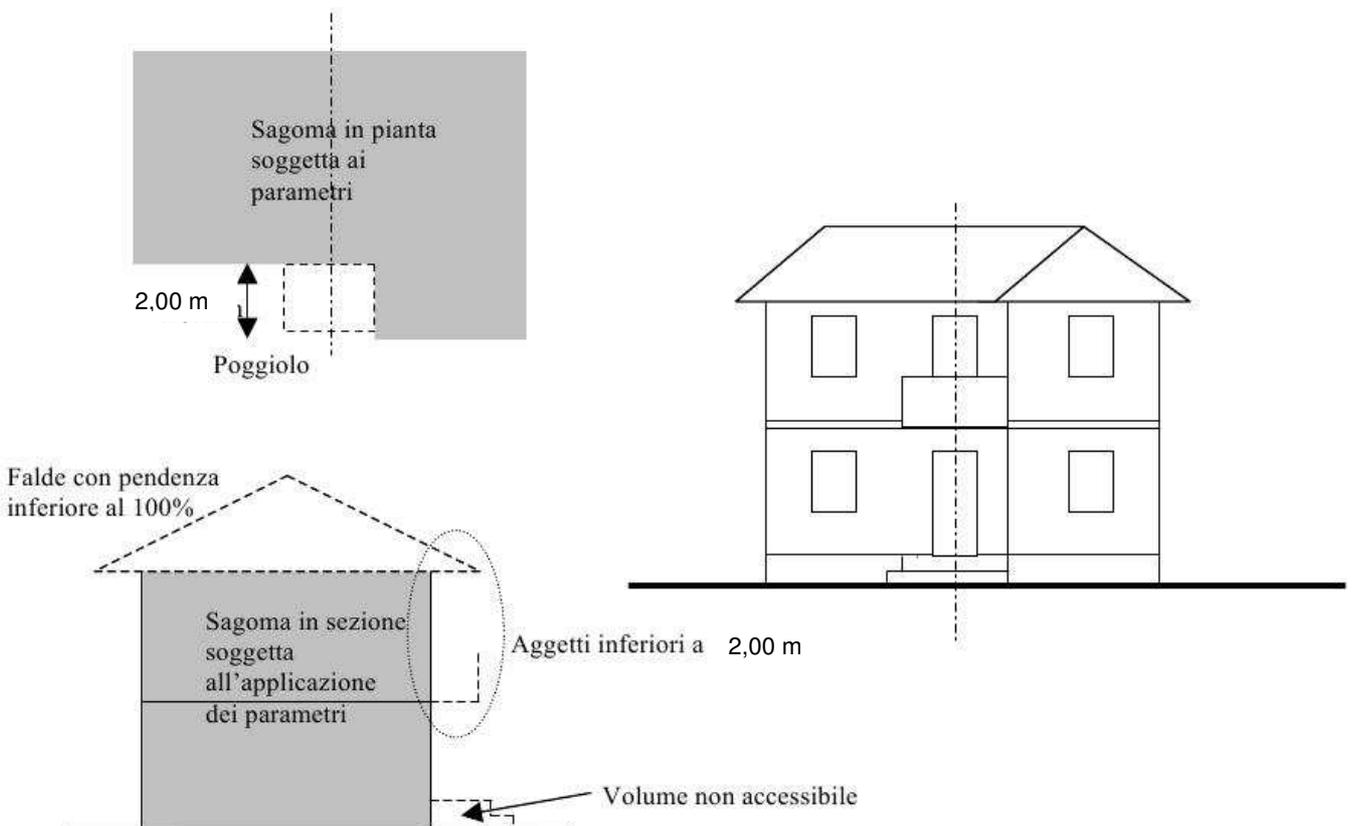
In base alla definizione un edificio è individuato dai seguenti elementi:

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

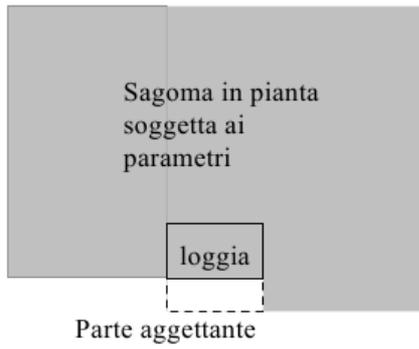
Dal requisito di "continuità" della struttura di copertura discende che elementi edilizi quali pergolati e costruzioni in grigliato metallico (scale antincendio) non sono soggette ai parametri, in particolare di superficie coperta e di distanza. Nella definizione non si fa cenno a pareti o tamponamenti 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 2,00 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 2,00 m).



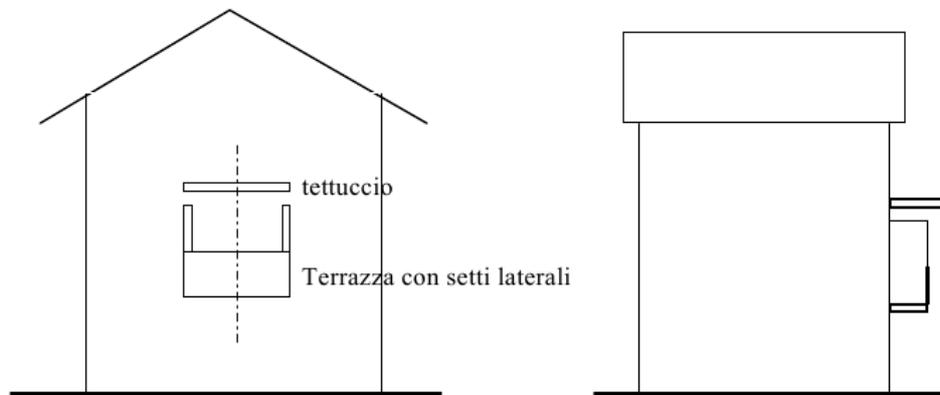
Nell'esempio grafico seguente poiché una porzione di poggiolo è vincolato su tre lati costituisce elemento edilizio (loggia) a cui si applicano i parametri.



PARETE [art. 3, comma 1, lett. d) della LR 19/2009]

Ogni superficie collegante due orizzontamenti strutturali o un orizzontamento strutturale e le falde di copertura; la parete finestrata, anche ai fini dell'applicazione di quanto disposto dall'articolo 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 (...), 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.

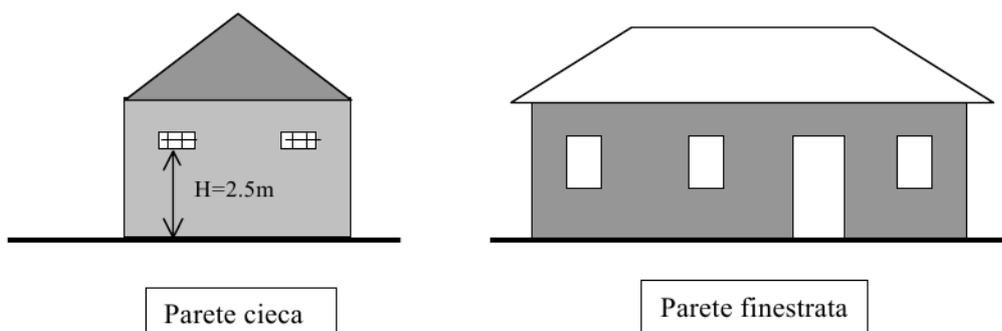
Pareti finestate

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 [art. 2, B - definizioni edilizie del RE]

Si definisce fronte la parete esterna di un edificio.

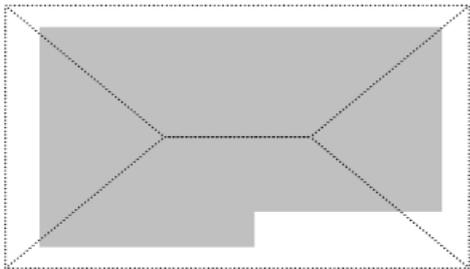
Si definisce fronte direttamente prospiciente uno spazio pubblico la parete esterna, o parte di essa, antistante un qualunque spazio pubblico che sia direttamente da esso visibile senza impedimenti.

Non costituiscono fronti direttamente prospicienti uno spazio pubblico le pareti esterne laterali degli edifici e quelli, o parte di essi, in cui rispetto allo spazio pubblico si frapponga una recinzione, comunque costituita, un elemento murario o una barriera arborea costituita da essenze di alto fusto, purché gli elementi di frapposizione siano realmente atti a realizzare una adeguata mimesi.

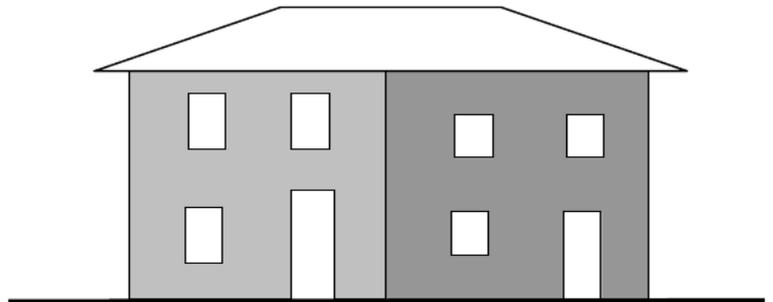
Non sono ritenuti direttamente prospicienti i fronti distanti più di 20 metri dal confine delimitante lo spazio pubblico.

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.

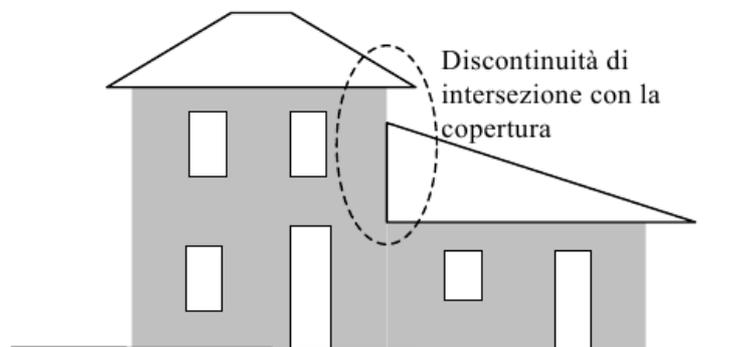
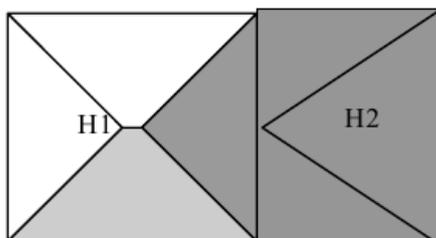


Prospetti con due fronti



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 della distanza che, nella sua definizione, fa riferimento ai fronti degli edifici.

DISTANZE [art. 2, B - definizioni edilizie del RE]

Per la definizione di “distanza dai confini” si rinvia alla normativa regionale.

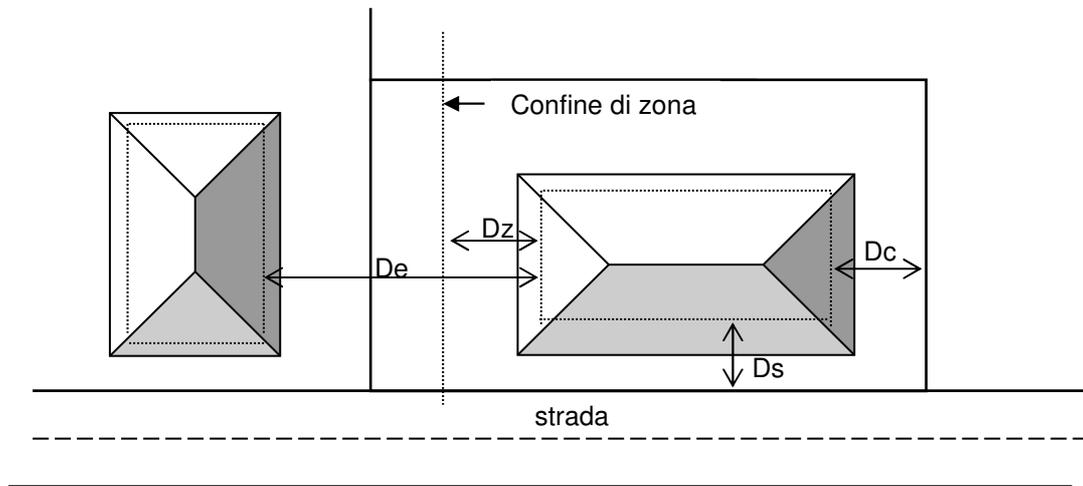
Si definisce distanza la lunghezza minima frapposta tra ogni elemento sopra quota zero, costituente superficie coperta, e rispettivamente:

Ds (distanza dalla strada) – distanza rispetto al ciglio stradale esistente, ovvero il limite della zona destinata alla viabilità nel caso in cui la strada non sia stata ancora realizzata;

Dc - (distanza dai confini) – distanza minima in proiezione orizzontale dai confini fino al perimetro della superficie coperta dell’edificio;

De - (distanza tra edifici) – distanza rispetto ai fronti di altri edifici, esistenti o di progetto;

Dz - (distanza di zona) – distanza rispetto ai confini di zona, ovvero dalla linea di separazione con altra zona omogenea.

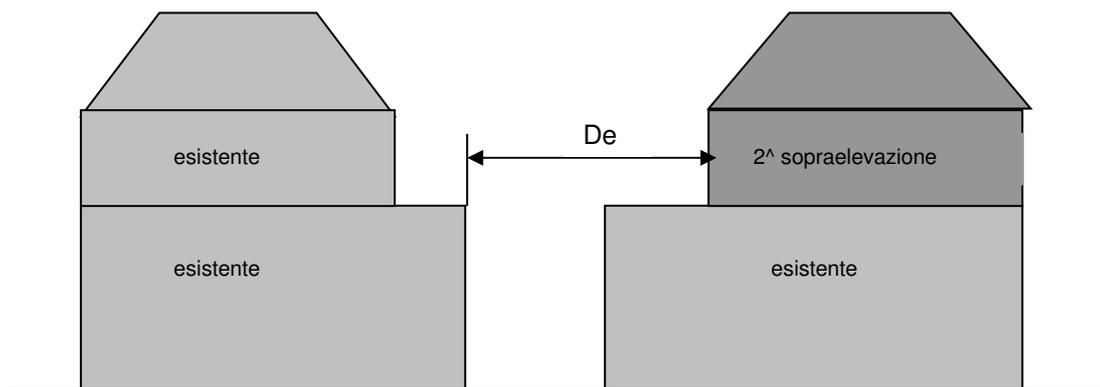
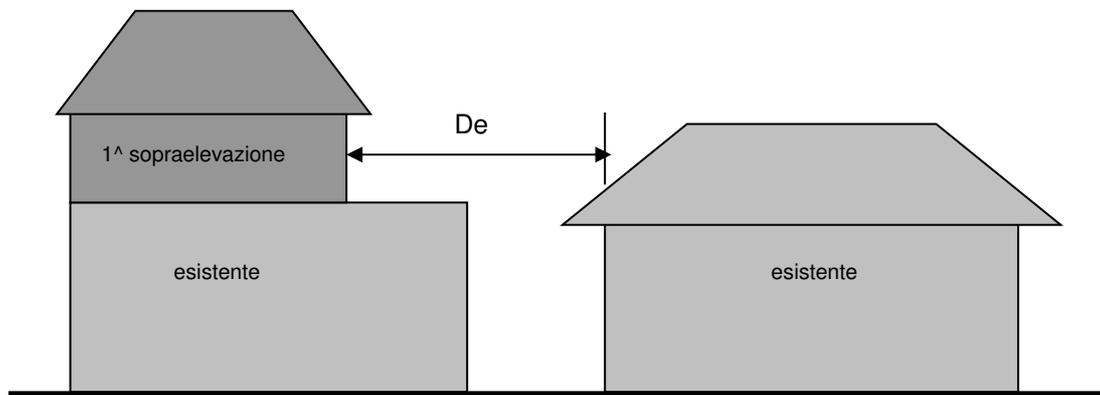


Si noti che la De si applica anche fra le fronti di uno stesso fabbricato.

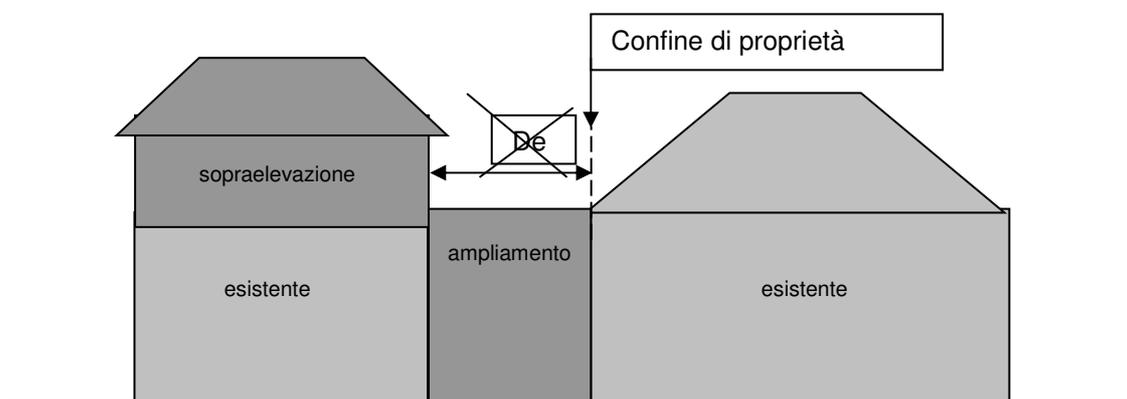
La De e la distanza fra pareti finestrate di cui all'art. 9 del D.M. 02.04.1968 n° 1444 non si applica fra le fronti prospicienti dello stesso edificio qualora l'edificio sia composto da una unica unità immobiliare.

Distanza 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.

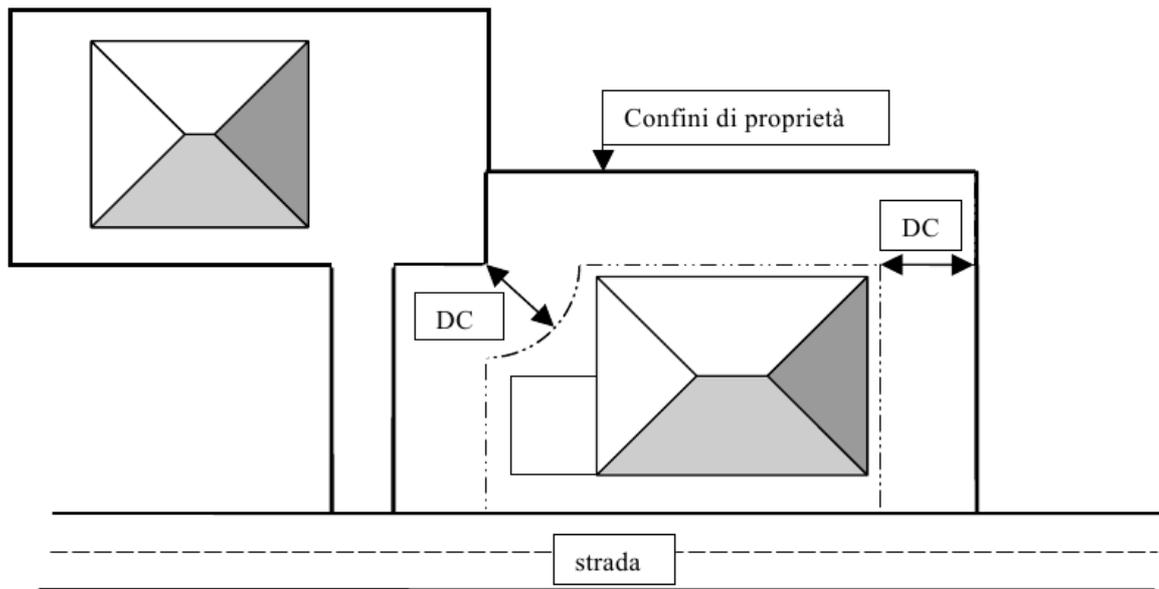


Infine si ritiene necessario sottolineare il fatto che la De si applica indipendentemente da variazioni, nel suo campo d'azione, di zona urbanistica. Cioè se un edificio deve essere costruito in zona omogenea B dovrà

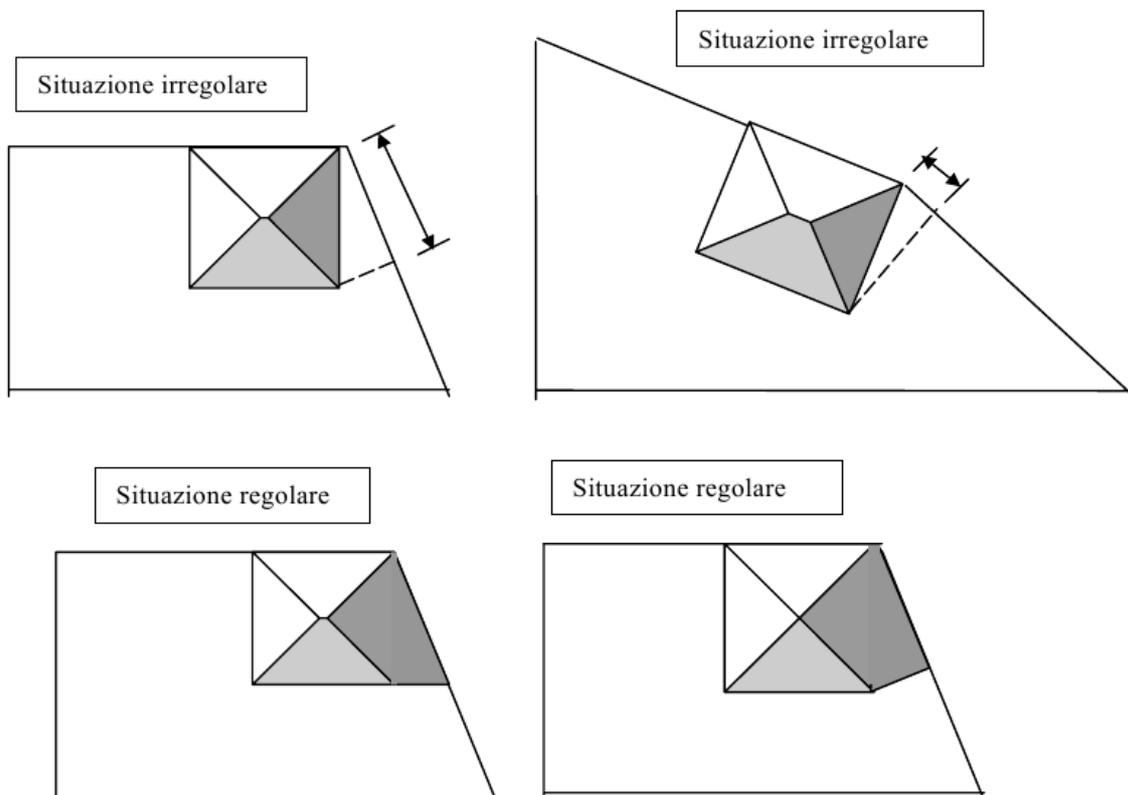
osservare la distanza prevista dalla zona omogenea B anche da un eventuale edificio esistente nella adiacente zona omogenea D. Ne consegue che la D_e va rispettata anche fra edifici fra i quali è interposta una strada (zona viabilità). Tale aspetto è da tenere presente nel caso di edificazioni con D_s pari a zero qualora la strada sia di ampiezza inferiore a 10 m.

Distanza dai confini: D_c

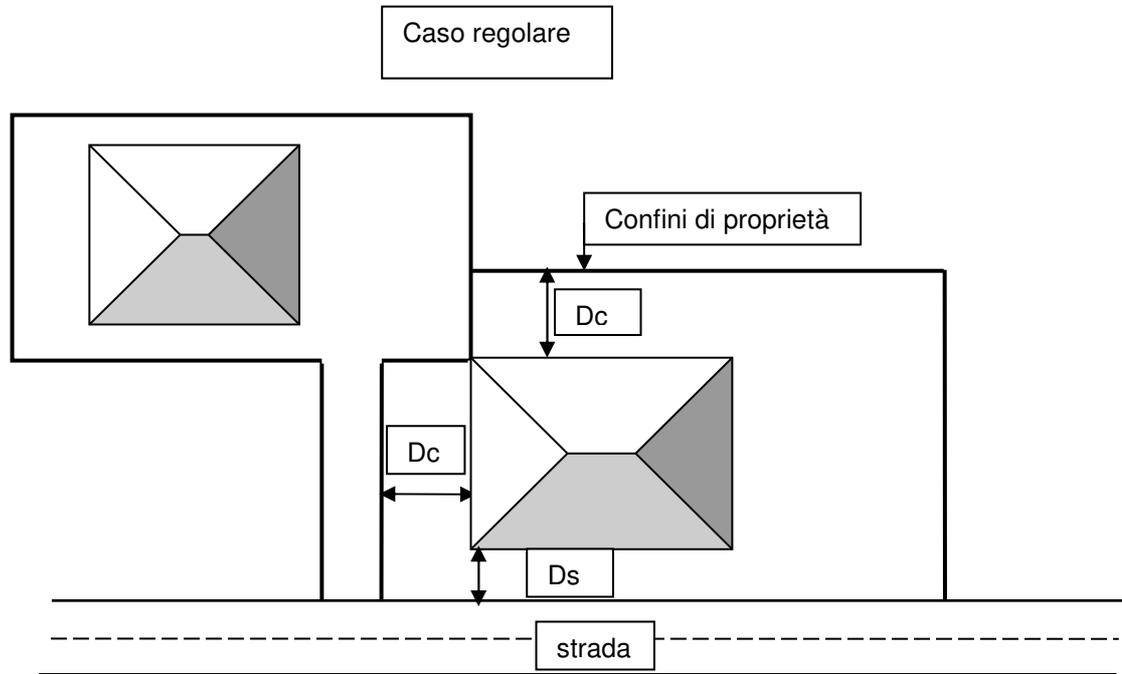
Per la D_c vale, al contrario della D_e , la regola del compasso, cioè la distanza dai confini è la distanza minima in proiezione orizzontale misurata da ogni punto della linea di confine come rappresentato nella figura seguente:



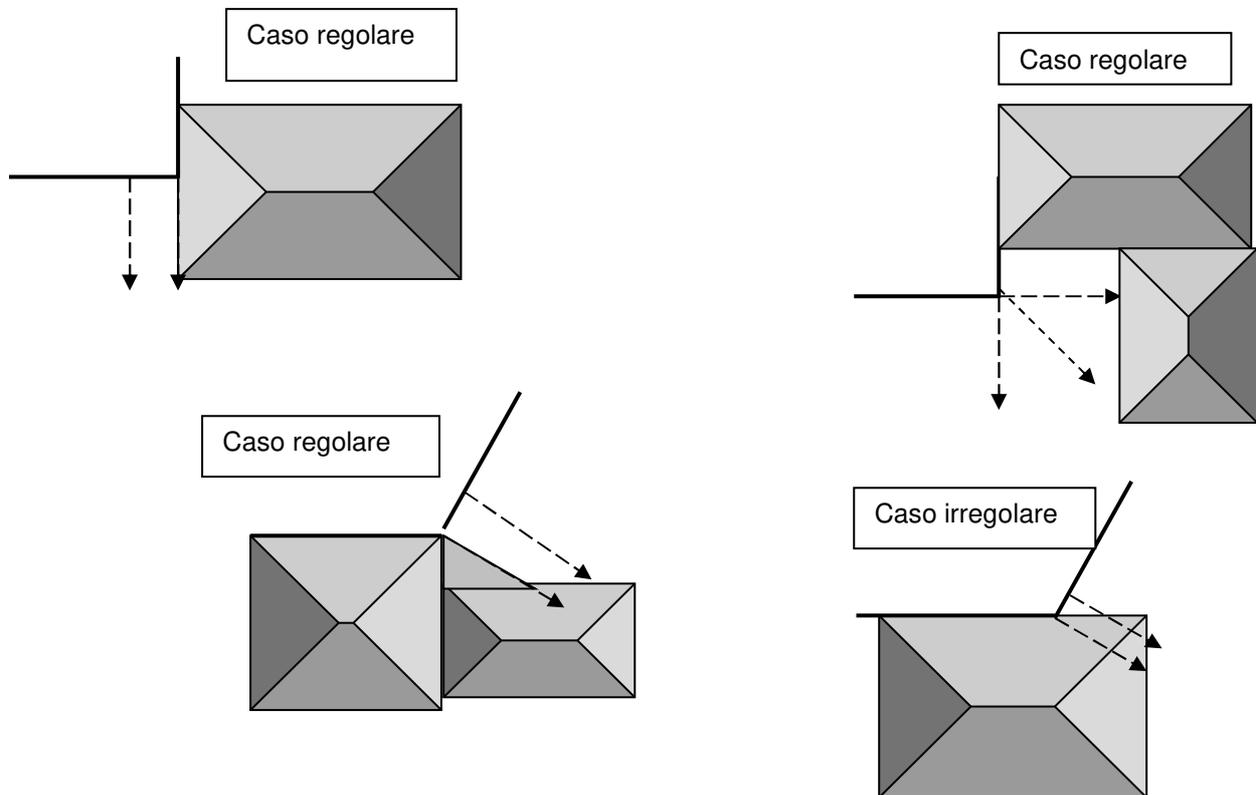
Interessante è il caso che spesso si presenta laddove le norme consentono l'edificazione a confine oppure in alternativa a una determinata distanza da esso, vietando implicitamente ogni distanza intermedia:



Nella rappresentazione grafica seguente la situazione risulta regolare in quanto l'edificio si trova a distanza dal confine di norma oppure a distanza 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 le distanze dovrà rispettare quelle di ogni singola zona.

DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER I PARCHEGGI

Per la definizione di "superficie per parcheggi" si rinvia all'art. 3, comma 1, lett. h) della LR 19/2009 e all'art. 2, comma 1, lett. d) del Regolamento di Attuazione della LR 19/2009.

Si segnala che disposizioni specifiche sui parcheggi sono dettate dall'art. 56 delle Norme di Attuazione del Piano Regolatore Generale Comunale.

In tema di parcheggi il Regolamento edilizio presenta ulteriori prescrizioni in caso di interventi di ristrutturazione e di frazionamento di unità immobiliari, descritte nell'articolo 4.

Interventi di ristrutturazione edilizia

Per la definizione si rinvia alla normativa regionale, LR 19/2009.

Negli interventi di ristrutturazione edilizia attuati con demolizione e ricostruzione deve essere reperita una quota di parcheggi pari a 1 mq ogni 20 mc di volumetria interessata all'intervento, calcolata vuoto per pieno.

La superficie a uso parcheggi anzidetta può essere assicurata anche mediante la realizzazione di autorimesse interrato e, eventualmente, può essere reperita in localizzazioni esterne all'area di pertinenza dell'immobile oggetto di intervento, purché comunque situate in prossimità al medesimo e comunque entro un raggio di 500 metri e allo stesso asservita.

Tale superficie può essere reperita mediante l'acquisizione del diritto di proprietà o altro diritto reale.

Frazionamento di unità immobiliari

Nel caso in cui l'intervento edilizio comporti un aumento del numero delle unità immobiliari residenziali deve essere assicurata a ogni unità immobiliare eccedente quelle preesistenti la disponibilità di almeno un posto auto reperito in localizzazioni anche esterne all'area di pertinenza dell'immobile oggetto di intervento, purché comunque situato in prossimità al medesimo e comunque entro un raggio di 500 m e allo stesso asservito.

Tale posto auto può essere reperito mediante l'acquisizione del diritto di proprietà o di altro diritto reale. Sono esclusi da tale obbligo gli interventi sugli immobili in zona A e su edifici e ambiti urbani tutelati (artt. 30-35 delle NdA del PRGC) ricadenti all'interno dell'ambito del Centro Città.

La realizzazione di nuove unità immobiliari, attuata attraverso interventi edilizi che comportano il frazionamento dell'unità originaria (manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione, ampliamento, ...), deve prevedere una dotazione aggiuntiva di un posto auto per ogni nuova unità realizzata.

La norma riguarda la destinazione residenziale e può essere soddisfatta anche con posti auto esterni all'area di pertinenza dell'immobile interessato dall'intervento.

La norma non è obbligatoria per i frazionamenti di unità immobiliari del centro città su edifici di pregio storico (zona A, edifici e ambiti urbani tutelati) per favorire la conservazione dei caratteri tipologici.

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.

