



e|DOCTA<sup>®</sup>  
EDILIZIA E URBANISTICA

Gli e-book di e|DOCTA<sup>®</sup>

# Parametri urbanistici ed indici edilizi

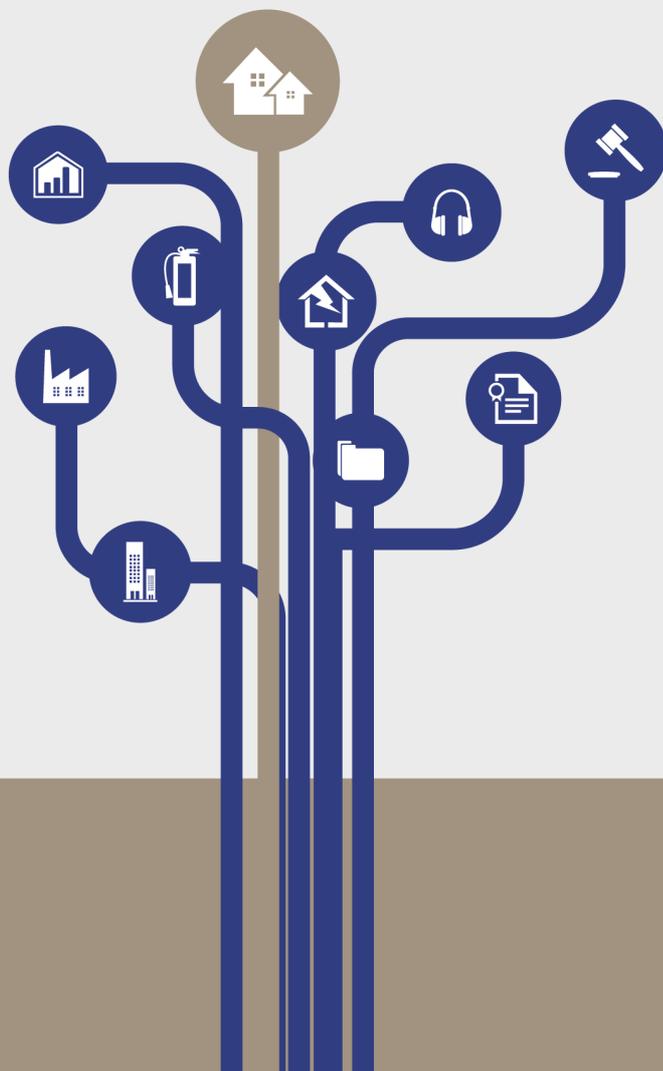
*Contenuti:*

- Schede operative
- Casi e Questioni
- Normativa
- Riferimenti regionali

e-book compatibile



ISBN: 978-88-6219-268-2





## DIREZIONE E COORDINAMENTO TECNICO-SCIENTIFICO

Avv. Stefano Margiotta



## COMITATO TECNICO-SCIENTIFICO

*Prof. Avv. Roberto Borrello*  
*Prof. Dott. Solveig Cogliani*  
*Avv. Rodolfo Murra*  
*Prof. Ing. Monica Pasca*

*Prof. Ing. Francesco Rotondo*  
*Prof. Daniele Piva*  
*Dr.ssa Maria Belvisi*  
*Dott. Carmine Pirozzoli*

## CONSULENZA TECNICO-SCIENTIFICA DI AREA

***Edilizia e Urbanistica***  
*Avv. Maria Cristina Colacino*  
*Avv. Simone Faiella*  
*Geom. Tommaso D'Annibali*  
*Arch. Giovanni Fascinelli*  
*Dott. Pier Paolo Lollo*  
*Avv. Andrea Menichetti*  
*Avv. Domenico Morabito*  
*Arch. Luigi Todde*

***Sicurezza sul lavoro e Ambiente***  
*Dott. Salvatore Curcuruto*  
*Dott. Giuseppe Di Marco*  
*Dott. Carmine Ciro Lombardi*  
*Ing. Pietro Nataletti*  
*Ing. Mario Massaro*  
*Dott. Carlo Ottavi*  
*Avv. Anna Claudia Servillo*  
*Prof. Stefano Simonazzi*

e|DOCTA è un marchio registrato di

## Legislazione Tecnica

00144 ROMA - Via dell'Architettura, 16  
Tel. + 39 06 59.21.743 r.a. Fax + 39 06 59.21.068



*Informazioni commerciali:* [info@e-docta.it](mailto:info@e-docta.it)  
*Ufficio Abbonamenti:* [abbonamenti@e-docta.it](mailto:abbonamenti@e-docta.it)  
*Autori e Redazione:* [redazione@e-docta.it](mailto:redazione@e-docta.it)  
**[www.e-docta.it](http://www.e-docta.it)**

**SVILUPPO E PROGRAMMAZIONE**  
Naitec s.r.l.  
Legislazione Tecnica - Servizi IT

### **Copyright - Diritti d'Autore**

e|DOCTA è un marchio registrato di Legislazione Tecnica S.r.L.  
I contenuti dell'Opera sono protetti ai sensi della vigente normativa sul Diritto d'Autore e sulla tutela dei Marchi registrati (Legge 22 aprile 1941, n. 633; Regio 21 giugno 1942, n. 929). Non è in nessun caso consentito copiare, modificare, riprodurre, pubblicare o comunque distribuire o utilizzare in qualsiasi modo e con qualsiasi mezzo i contenuti dell'Opera, in assenza di autorizzazione scritta da parte dell'Editore. Alle violazioni si rendono applicabili le sanzioni di cui agli artt. 171, 171-bis, 171-ter, 174-bis, 174-ter, della Legge 22 aprile 1941, n. 633.

### **Disclaimer**

I contenuti proposti nell'Opera sono frutto dell'esperienza e delle conoscenze degli Autori, nonché di un'accurata attività di analisi, coordinamento e riproduzione della normativa e della pertinente giurisprudenza. L'Opera è altresì costantemente e scrupolosamente verificata, ed i contenuti autorali e giuridici sono revisionati e tempestivamente aggiornati in base all'evoluzione del quadro di riferimento. La vastità e complessità delle materie trattate impedisce di garantire l'assoluta assenza di episodi refusi od omissioni. Il Lettore utilizza pertanto i contenuti dell'Opera sotto la sua sola responsabilità, escludendo qualsiasi pretesa risarcitoria verso Editore e Autori.

È il servizio online professionale che combina contenuti editoriali operativi ed affidabili, formulari e modelli di atti, normativa di riferimento sempre aggiornata, prassi e giurisprudenza, con una tecnologia informatica avanzata e facile da utilizzare.

Grazie alla "ricerca assistita" basata su un ricchissimo indice analitico, alle funzioni evolute ed alla reale possibilità di dialogare con gli Autori, **e|DOCTA risponde a qualsiasi esigenza di chiarimento normativo ed interpretativo** di professionisti, pubbliche amministrazioni e imprese.



## LE AREE TEMATICHE

  
APPALTI E  
CONTRATTI PUBBLICI

  
SICUREZZA SUL LAVORO  
E AMBIENTE

  
EDILIZIA  
E URBANISTICA

Consulta il piano dell'opera completo su  
[www.e-docta.it](http://www.e-docta.it)



---

Gli e-book di **e|DOCTA**<sup>®</sup>

# Parametri urbanistici ed indici edilizi

*A cura di:*

Stefano Margiotta (Studio Groenlandia)

*Consulenza specialistica:*

- Prof. Ing. Monica Pasca

## INFORMAZIONI SULL'AGGIORNAMENTO DI QUEST'OPERA

Quest'opera è stata creata il

**04/07/2017**

**AVVERTENZA:**

I contenuti di e|DOCTA sono costantemente aggiornati, pertanto l'Opera è allineata con il quadro normativo vigente al momento della creazione.

Eventuali richiami a schede, formule o altri contenuti non presenti in questo e-book si intendono fatti ai pertinenti contenuti pubblicati sull'Opera e|DOCTA online e/o su altri e-book della stessa collana.

# SOMMARIO

## SCHEDE OPERATIVE

### *STANDARD E PARAMETRI URBANISTICI ED INDICI EDILIZI*

Premessa

1. Standard e parametri per la pianificazione urbanistica
  - 1.1. La zonizzazione e le prescrizioni statali di carattere urbanistico ad essa correlate
  - 1.2. Rapporti massimi ("standard") tra spazi residenziali e spazi pubblici riservati a verde pubblico o a parcheggi
2. Definizione di parametri e indici urbanistici ed edilizi
  - 2.1. Volume di un fabbricato (calcolato in m<sup>3</sup>)
  - 2.2. Parametri edilizi ed urbanistici, distanze, contributo di costruzione
3. Monetizzazione degli standard urbanistici
4. Parcheggi
5. Deroghe ai parametri degli strumenti urbanistici - Recupero dei sottotetti
6. Deroghe ai parametri degli strumenti urbanistici - Piano casa

## CASI E QUESTIONI

### *PARAMETRI URBANISTICI - CASI E QUESTIONI*

1. Modifica delle nozioni statali degli interventi edilizi e riflessi sugli interventi urbanisticamente ammessi
2. Determinazione del volume del manufatto edilizio con riguardo alla computabilità di cortili scoperti
3. Determinazione del volume del manufatto edilizio con riguardo alla computabilità di tettoie
4. Dimensionamento delle aree a standard - Riferimento alle "grandezze" di quanto progettato
5. Determinazione del volume del manufatto edilizio con riguardo alla computabilità di un rialzo del piano terra
6. Definizione dell'altezza massima ammessa per l'edificio con riguardo a quella degli edifici circostanti siti in Zona B
7. Inammissibilità dell'elevazione dell'altezza in occasione del recupero di sottotetti
8. Recupero di sottotetto ammesso sia per nuove unità abitative che per ampliamento dell'appartamento sottostante
9. Orientamenti sulla determinazione delle altezze dei fronti e di gronda
10. Obbligo di rispettare gli allineamenti disposto dal piano di recupero
11. Determinazione del volume del manufatto edilizio con riguardo ad un locale chiuso su tre lati
12. Piani pilotis, elevazione del piano terra e determinazione del volume dell'edificio
13. Adibizione di cantina ad abitazione e riflessi sulla volumetria dell'edificio
14. Determinazione del volume del manufatto edilizio con riguardo alla (in)computabilità di un vano per la corsa di un ascensore esterno (volume tecnico)
15. Determinazione dell'altezza di un edificio con riguardo alla computabilità di uno "spessore" sul tetto per posizionare impianti
16. Cumulabilità degli oneri di urbanizzazione e della monetizzazione delle aree a standard

## NORMATIVA

- D. Min. LL.PP. 02/04/1968, n. 1444



- Int. Conf. Unificata 20/10/2016, n. 125/CU
- Provv. Conf. Unificata 01/04/2009, n. 21/CU
- L. 17/08/1942, n. 1150

## GIURISPRUDENZA

### *STANDARD E PARAMETRI URBANISTICI ED INDICI EDILIZI*

#### 1. Standard e parametri per la pianificazione urbanistica

- Sent. C. Stato 22/01/2013, n. 354
- Sent. C. Stato 27/10/2011, n. 5759
- Sent. TAR. Liguria 23/12/2009, n. 3895
- Sent. TAR. Abruzzo 11/05/2009, n. 336
- Sent. TAR. Lombardia 30/08/2007, n. 832
- Sent. C. Stato 27/01/2003, n. 419

##### 1.1. La zonizzazione e le prescrizioni statali di carattere urbanistico ad essa correlate

- Sent. C. Stato 04/09/2013, n. 4445

#### 2. Definizione di parametri e indici urbanistici ed edilizi

- Sent. C. Stato 01/07/2015, n. 3251

##### 2.1. Volume di un fabbricato (calcolato in m<sup>3</sup>)

- Sent. TAR. Campania 02/07/2015, n. 3490
- Sent. TAR. Campania 30/03/2015, n. 1869
- Sent. TAR. Emilia Romagna 13/03/2015, n. 275
- Sent. TAR. Puglia 09/01/2014, n. 12

##### 2.2. Parametri edilizi ed urbanistici, distanze, contributo di costruzione

- Sent. TAR. Lombardia 16/06/2016, n. 1208
- Sent. C. Cass. 27/05/2016, n. 11049
- Sent. TAR. Campania 02/07/2015, n. 3490
- Sent. TAR. Campania 07/01/2011, n. 16
- Sent. TAR. Puglia 15/01/2005, n. 143

#### 3. Monetizzazione degli standard urbanistici

- Dec. C. Stato 17/09/2010, n. 6950

## RIFERIMENTI REGIONALI

- Interventi straordinari sul patrimonio edilizio esistente - Piano casa - Recupero a fini abitativi dei sottotetti e dei locali interrati e seminterrati esistenti

# SCHEDE OPERATIVE

## STANDARD E PARAMETRI URBANISTICI ED INDICI EDILIZI

### Premessa

I parametri urbanistici sono le “grandezze” di base da considerare per la pianificazione urbanistica e, di conseguenza, per l'attività edificatoria ed edilizia in genere che deve svolgersi in attuazione con tale pianificazione. Quando il “parametro” è espresso tramite un rapporto tra grandezze, prende usualmente il nome di “indice” (es. indice di fabbricazione).

Le norme urbanistiche infatti impongono determinati rapporti tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, diversi secondo le “vocazioni” delle “zone urbanistiche”. Si dicono, in particolare, “standard urbanistici”, i rapporti massimi tra insediamenti e aree destinate a spazi pubblici (aree per l'istruzione, per attrezzature di interesse comune, per il verde attrezzato, per i parcheggi).

I parametri e gli indici urbanistici ed edili trovano perciò applicazione:

- al momento dell'elaborazione della pianificazione urbanistica che deve assicurare determinati rapporti tra aree a diversa vocazione;

- al momento della verifica se l'intervento edilizio progetto è in linea con la suddetta pianificazione e con i parametri ed indici stessi (se ad esempio rispetta le altezze, i volumi, gli indici di fabbricabilità) rapporti che devono trovare espressione nella pianificazione approvata;

- al momento dell'autorizzazione d'interventi edilizi di nuova costruzione e ampliamento che sono subordinati alla presenza di aree destinate alla collettività e a parcheggi sufficienti proporzionate alla volumetria che si intende realizzare. Laddove non siano reperibili sufficienti aree, il Comune può accettare di “monetizzarle”, vale a dire percepire una somma di denaro rappresentativa delle aree che non ha potuto conseguire per destinarle agli usi di cui sopra.

I parametri ed indici in discorso vanno considerati da chi è interessato a eseguire interventi edilizi anche perché essi (in particolare, la superficie nelle sue varie accezioni e il volume) concorrono per il calcolo di oneri di urbanizzazione e il costo di costruzione.

Parametri ed indici urbanistici ed edilizi si rinviengono nei Regolamenti edilizi e nelle Norme tecniche di attuazione degli strumenti urbanistici.

### 1. Standard e parametri per la pianificazione urbanistica

Le norme statali (per quanto di maggior rilievo il D.M. 2 aprile 1968) dettano prescrizioni e parametri per l'urbanizzazione e l'attività edilizia cui devono attenersi gli enti locali nell'esercitare le loro funzioni di governo del territorio (adozione e approvazione degli strumenti urbanistici, anche attuativi, e delle relative norme tecniche).

Norme regionali e comunali possono prevedere prescrizioni e parametri più rigidi (es. minori altezze, maggiori distanze, minori indici di fabbricabilità - cfr. Cons. Stato, sez. VI, 27 gennaio 2003, n. 419), ma non più permissivi delle norme statali <sup>N1</sup>.

In particolare i Comuni non possono emanare norme e procedere alla formazione e revisione degli strumenti urbanistici in violazione del D.M. 2 aprile 1968 ed ogni previsione regolamentare in contrasto coi limiti minimi dal D.M. medesimo stabiliti è illegittima e va annullata, ove oggetto di impugnazione, o comunque stante la sua automatica sostituzione con le clausole legali dettate dalla fonte sovraordinata (Cons. Stato, sez. IV, 27 ottobre 2011, n. 5759; vedi anche Cons. Stato, sez. IV, 22 gennaio 2013, n. 354).

È peraltro riconosciuto agli enti locali il potere:

- di derogare al D.M. suddetto in alcuni speciali casi di adozione di piani particolareggiati, piani di lottizzazione, piani di recupero con la funzione di determinare l'ordinato assetto di un certo territorio comunale (T.A.R. Lombardia-Brescia, sez. I, 30 agosto 2007, n. 832);

- di cercare, qualora sia dimostrata l'impossibilità di raggiungere la quantità minima di spazi a standard su aree idonee, gli spazi stessi nelle immediate adiacenze, oppure su aree accessibili tenendo conto dei raggi di influenza delle singole attrezzature e della organizzazione dei trasporti pubblici.

Per quanto riguarda le norme regionali, era comunemente affermato che neppure esse possono derogare alla normativa statale in materia (T.A.R. Liguria-Genova, sez. I, 23 dicembre 2009, n. 3895; T.A.R. Abruzzo-Pescara, sez. I, 11 maggio 2009, n. 336).

Successivamente però, l'art. 2-*bis*, D.P.R. n. 380 del 2001 <sup>N2</sup> ha stabilito che le Regioni e le Province autonome di Trento e di Bolzano possono prevedere, con proprie leggi e regolamenti, disposizioni derogatorie al decreto 2 aprile 1968 <sup>N3</sup>, e possono dettare disposizioni sugli spazi da destinare agli insediamenti residenziali, a quelli produttivi, a quelli riservati alle attività collettive, al verde e ai parcheggi,

nell'ambito della definizione o revisione di strumenti urbanistici comunque funzionali a un assetto complessivo e unitario o di specifiche aree territoriali.  
Il D.M. 2 aprile 1968 non ha efficacia diretta nei rapporti tra privati in assenza di regolamentazione urbanistica locale.

#### *Note*

- <sup>N1</sup> Ciò per una ritenuta, ancorché non indiscutibile forza normativa primaria del D.M. 2 aprile 1968 (Cons. Stato, sez. IV, 22 gennaio 2013, n. 354; Cons. Stato, sez. IV, 21 ottobre 2013, n. 5108; e Cons. Stato, sez. IV, 27 ottobre 2011, n. 5759 riconoscono al D.M. la forza di norma di valore primario). Tuttavia a tale decreto, emanato privo di numero e senza il parere del Consiglio di Stato, potrebbe non essere riconosciuta tale natura.
- <sup>N2</sup> Introdotto dall'art. 30, comma, 1, lett. a), del D.L. 21 giugno 2013, n. 69, convertito dalla L. 9 agosto 2013, n. 98.
- <sup>N3</sup> Il decreto è usualmente citato, anche da norme di legge, con il n. 1444, che tuttavia non corrisponde a numerazione assegnata dal Ministero della giustizia: il medesimo decreto è stato infatti pubblicato nella Gazzetta Ufficiale (v. G.U. n. 97 del 16 aprile 1968) privo di numero. Del resto gli atti numerati del 1968 arrivano appena al n. 1232 (D.L. del 18 dicembre 1968).

### **1.1. La zonizzazione e le prescrizioni statali di carattere urbanistico ad essa correlate**

Spetta ai Comuni in sede di adozione degli strumenti urbanistici dividere il territorio comunale in zone territoriali omogenee cui corrispondono prescrizioni di carattere urbanistico loro dedicate.

#### **Zone A - Centri storici**

Trattasi delle parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi (art. 2, D.M. 2 aprile 1968).<sup>N3</sup>

#### *Limiti di densità edilizia*

Per le operazioni di risanamento conservativo ed altre trasformazioni conservative, le densità edilizie di zona e fondiaria non debbono superare quelle preesistenti, computate senza tener conto delle sovrastrutture di epoca recente prive di valore storico-artistico.

Per le eventuali nuove costruzioni ammesse, la densità fondiaria non deve superare il 50% della densità fondiaria media della zona e, in nessun caso, 5 mc/mq (art. 7, D.M. 2 aprile 1968).

#### *Rapporti massimi tra gli spazi per insediamenti produttivi e gli spazi pubblici o parcheggi*

Nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi (in aggiunta a quella prevista dalle norme relative alla riserva di spazi per parcheggi: art. 41-*sexies* della L. n. 1150 del 1942 inserito dall'art. 18 della L. n. 765 del 1967); tale quantità è ridotta alla metà, purché siano previste adeguate attrezzature integrative (art. 5, D.M. 2 aprile 1968).

#### *Altezza degli edifici*

Per le operazioni di risanamento conservativo non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti, computate senza tener conto di sovrastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture.

Per le eventuali trasformazioni o nuove costruzioni che risultino ammissibili, l'altezza massima di ogni edificio non può superare l'altezza degli edifici circostanti di carattere storico-artistico (art. 8, D.M. 2 aprile 1968).

#### **Zone B - Zone di espansione**

Trattasi delle parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A): si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc/mq (art. 2, D.M. 2 aprile 1968).

#### *Limiti di densità edilizia*

Le densità territoriali e fondiaria sono stabilite in sede di formazione degli strumenti urbanistici tenendo conto delle esigenze igieniche, di decongestionamento urbano e delle quantità minime di spazi previste dagli articoli 3, 4 e 5, D.M. 2 aprile 1968. Qualora le previsioni di piano consentano trasformazioni per singoli edifici mediante demolizione e ricostruzione, non sono ammesse densità fondiaria superiori ai seguenti limiti:

- 7 mc/mq per comuni superiori ai 200mila abitanti;