

STIMA DELLE AREE FABBRICABILI GENERALITA' e INDICI EDILIZI

L'area edificabile

è una superficie dove, nel rispetto di precise norme, è legalmente possibile l'edificazione perché così risulta dal PRG (Piano Regolatore Generale)

*L'utilizzazione delle aree e la edificazione delle varie zone del territorio comunale, anche in relazione alla destinazione d'uso, sono regolate attraverso **indici e parametri** stabiliti dal PRG e che condizionano, pertanto, il tipo e le dimensioni del fabbricato.*

Il territorio comunale è suddiviso in **Zone Territoriali Omogenee (ZTO)**:

- **Zona A** **centro storico** con edifici ad uso abitativo, uffici, negozi, alberghi ($I_f=5\text{m}^3/\text{m}^2$ per le nuove costruzioni se previste)
- **Zona B** **zona di completamento** con aree parzialmente o totalmente edificate diverse dalla zona A e così classificate:
 - **B1**: aree dove il PRG *non prevede particolari modificazioni* dell'attuale stato di fatto
 - **B2**: aree dove il PRG *prevede interventi di ristrutturazione urbana o edilizia*
 - **B3**: aree per le quali si richiedono *interventi coordinati*
($I_f=7\text{m}^3/\text{m}^2$ per comuni con più di 200 mila abit.; $6\text{m}^3/\text{m}^2$ tra 200 mila e 50 mila abit.; $5\text{m}^3/\text{m}^2$ al di sotto di 50 mila abit.)
- **Zona C** **aree di espansione**, destinate a nuovi complessi insediativi prevalentemente residenziali
- **Zona D** **zona produttiva** con aree destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali, commerciali, artigianali
- **Zona E** **zona agricola** suddivisa in:
 - **E1**: parti di territorio ad *uso agricolo di salvaguardia ambientale* ($I_f=0\text{m}^3/\text{m}^2$)
 - **E2**: parti del territorio ad *uso agricolo produttivo* ($I_f=0,03\text{m}^3/\text{m}^2$)
- **Zona F** **zona d'interesse pubblico** con parti del territorio destinate ad attrezzature pubbliche di interesse generale e/o verde pubblico.
- **Zona G** **fasce cosiddette di "rispetto"** dove vige il **vincolo di inedificabilità**.
- **Zona H** **aree di salvaguardia ambientale, paesaggistica, paesistica e naturalistica**.

Per qualsiasi **operatore che acquista un'area edificabile** ed in particolare per il **costruttore** acquirente è molto importante **conoscere il PRG ed il Regolamento Edilizio Comunale** poiché:

- il **PRG** *disciplina l'uso del suolo nell'ambito del territorio comunale* specificando la *destinazione* nelle diverse zone;
- il **regolamento edilizio comunale** *fissa le norme relative*:
 - alle *altezze massime che possono raggiungere i fabbricati da edificare*;
 - alle *distanze dal bordo stradale e dai fabbricati preesistenti*;
 - *osservanza di determinati caratteri architettonici, ecc.*

Nell'ambito delle diverse zone territoriali sono fissati gli indici massimi di edificabilità (I_f) espressi in m^3/m^2 i quali permettono, al costruttore, di conoscere la cubatura che potrà edificare e tale indice, a parità di altre condizioni, determinerà il valore di mercato dell'area edificabile.

GLI INDICI EDILIZI

Il valore dell'area edificabile è particolarmente influenzato dall'**indice di edificabilità (If)** che è dato dal rapporto tra la cubatura edificabile (m³) e la superficie totale (m²):

$$\text{If} = \text{indice di edificabilità} = \frac{\text{cubatura edificabile (m}^3\text{)}}{\text{superficie totale (m}^2\text{)}} \quad \text{da cui cubatura edif.} = \text{sup. totale} \times \text{If}$$

Tale indice è la base di una qualsiasi programmazione urbanistica

Altri indici da prendere in considerazione sono:

- l'**indice di utilizzazione (Iu)** o **rapporto di copertura** che è dato dal *rapporto tra area copribile dal fabbricato e la superficie totale del lotto*:

$$\text{Iu} = \text{indice di utilizzazione} = \frac{\text{area copribile (m}^2\text{)}}{\text{superficie totale (m}^2\text{)}} \quad \text{da cui sup. copribile} = \text{sup. totale} \times \text{Iu}$$

- l'**indice di intensità (Iin)** che è dato dal *rapporto tra la cubatura edificabile e l'area copribile*:

$$\text{Iin} = \text{indice di intensità} = \frac{\text{cubatura edificabile (m}^3\text{)}}{\text{area copribile (m}^2\text{)}}$$

Dal prodotto tra i due indici scaturisce l'indice di edificabilità:

$$\text{If} = \text{Iu} \times \text{Iin}$$

$$\text{If} = \text{indice di edificabilità} = \frac{\text{area copribile (m}^2\text{)}}{\text{superficie totale (m}^2\text{)}} \times \frac{\text{cubatura edificabile (m}^3\text{)}}{\text{area copribile (m}^2\text{)}} = \frac{\text{cubatura edificabile (m}^3\text{)}}{\text{superficie totale (m}^2\text{)}}$$

Sono da ricordare altri indici edilizi importanti:

- **indice di edificabilità territoriale (It)**: rappresenta la *volumetria max*, misurata in m³/m², che può essere realizzata sulla *superficie territoriale* cioè sulla superficie che non è ancora stata lottizzata la quale comprende anche la superficie da destinare alle opere di urbanizzazione (It = superficie al lordo delle opere di urbanizzazione)
- **indice di edificabilità fondiaria (If)**: rappresenta la *volumetria max* misurata in m³/m² che può essere realizzata sulla *superficie fondiaria*, che rappresenta la *superficie dei lotti*, al netto della superficie da destinare alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria (If = superficie al netto delle opere di urbanizzazione).
- **indice di utilizzazione territoriale (Ut)**: è il rapporto tra la superficie utile dei fabbricati realizzabili e la superficie territoriale
- **indice di utilizzazione fondiaria (Uf)**: è il rapporto tra la superficie utile dei fabbricati realizzabili e la superficie fondiaria

NB.: gli indici It, If, Ut e Uf si utilizzano quando si deve stimare un intero comprensorio non ancora regolamentato e che sarà successivamente diviso in lotti con il piano di lottizzazione mentre, se la stima interessa una singola area fabbricabile, si considerano l'indice di edificabilità If e l'indice Iu o rapporto di copertura.