

COMUNE DI SAN GIOVANNI ILARIONE

Provincia di Verona

P.I.

Elaborato

DEFINIZIONI, PARAMETRI EDILIZI
E METODI DI MISURAZIONE

N.

Maggio
2019

D

SECONDO PIANO DEGLI INTERVENTI

AGGIORNAMENTO CARTOGRAFICO E ADEGUAMENTO NORMATIVO



Progettista

arch. Andrea Mantovani

Responsabile UTC

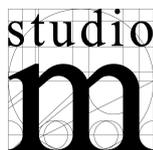
geom. Maurizio Bacco

Sindaco

dott. Luciano Marcazzan

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D. Lgs 82/2005 e s.m.i. e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa

Approvato con DCC n. ____ del ____



**STUDIO DI PROGETTAZIONE URBANA E PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
SISTEMI INFORMATIVI TERRITORIALI E VALUTAZIONE AMBIENTALE**

Via Valpolicella 58, San Pietro In Cariano (VR) - tel. 0457702369 e-mail: a.mantovani@awn.it - PEC: andrea.mantovani2@archiworldpec.it
O.A.P.P.C. della Provincia di Verona n. 993 C.F. MNT NDR 56S11 C215F, P.I. 0221 288 0 237

Gruppo di lavoro: arch. Andrea Mantovani, arch. Daniel Mantovani, pian. terr. Katia Brunelli, arch. Junior Valentina Mantovani

DEFINIZIONI PARAMETRI EDILIZI E METODI DI MISURAZIONE

Art.1 - SUPERFICIE TERRITORIALE (St).

- 1) - E' la superficie di territorio comprendente la superficie fondiaria e le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria.
- 2) - Sono considerate utili, ai fini del calcolo dei volumi ammessi, le aree di rispetto stradale, purché incluse nel perimetro dell'ambito di intervento.

Art.2 - INDICE DI EDIFICABILITA' TERRITORIALE (It).

- 1) - Il rapporto tra volume massimo costruibile e la superficie territoriale interessata all'intervento è definito Indice di Edificabilità Territoriale (It) ed è espresso in mc/mq.
- 2) - Tale indice va applicato solo in sede di Piano Urbanistico Attuativo.
- 3) - L'indice non potrà in nessun caso essere utilizzato in misura inferiore all'80% di quello previsto dalle norme di zona.

Art.3 - SUPERFICIE FONDIARIA (Sf).

- 1) - E' la superficie reale del lotto, derivante dal rilievo topografico al netto delle superfici per opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Art.4 - INDICE DI EDIFICABILITA' FONDIARIO (If).

- 1) - Il rapporto tra il volume massimo costruibile e la superficie fondiaria del lotto ad esso corrispondente è definito Indice Fondiario (If) ed è espresso in mc/mq.
- 2) - Qualora un lotto edificabile risulti compreso in zone diverse, ad esso sarà attribuito un indice di edificabilità Fondiario (If) pari alla media ponderata degli indici spettanti alle singole porzioni di area in proporzione alla loro superficie.
- 3) - Gli altri parametri saranno quelli della zona a maggior indice di edificabilità.
- 4) - L'indice non potrà essere in nessun caso utilizzato in misura inferiore al 75% di quello previsto dalle norme di zona.

Art.5 - SUPERFICIE COPERTA (Sc).

- 1) - E' la proiezione orizzontale dell'edificio sul lotto.
- 2) - Sono esclusi dal computo:
 - balconi, sporti, cornicioni e gronde con sporgenza complessiva non superiore a ml. 1.20;
 - le parti completamente interrate;
 - le serre stagionali, le piscine;
- 3) - Per gli edifici ricadenti in aree produttive sono esclusi dal computo:
 - gli impianti tecnologici quali silos, depositi sostanze pericolose, depuratori che necessitano di installazioni separate dall'edificio principale o che si rendono necessari per adeguamenti a normative speciali, che non abbiano caratteristiche di abitabilità o agibilità.

Art.6 - INDICE DI COPERTURA (Ic).

1) - E' il rapporto tra la superficie coperta massima e la superficie del lotto di edificazione misurata al netto di qualsiasi superficie (esistente o di PI) destinata ad uso pubblico ed è espresso in mq/mq.

Art.7 - LOTTO MINIMO DI INTERVENTO (Lm).

1) - Per lotto minimo di intervento si intende l'area minima richiesta per poter attuare un intervento edilizio diretto.

2) - L'eventuale indicazione è contenuta nelle NTO di zona o nelle note del Repertorio Normativo del Piano degli Interventi.

Art.8 - SUPERFICIE UTILE ABITABILE (Su).

1) - Si intende la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra misurati al netto di muratura, pilastri tramezzi sguinci, vani di porte e finestre, eventuali scale interne, logge e balconi.

Art.10 - SUPERFICIE DI VENDITA DI UN ESERCIZIO COMMERCIALE (Sc).

1) - Si intende come area destinata alla vendita quella occupata da: banchi, scaffalature, casse, spazi espositivi, vetrine, camerini di prova e in genere, ogni altro spazio accessibile al pubblico.

2) - Non costituisce superficie di vendita l'area destinata a magazzini, deposito delle merci, ancorché all'aperto, locali di lavorazione, uffici e servizi, nonché gli spazi comunque inibiti al pubblico; negli esercizi commerciali "self service", non costituisce superficie di vendita la zona compresa tra la linea delle casse e l'uscita.

3) - Per superficie di vendita di un centro commerciale, così come definito dalla L.R. n.28 dicembre 2012 n.50, si intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi di dettaglio in esso presenti.

Art.11 - SAGOMA DELL'EDIFICIO (S).

1) - E' la figura piana definita dal contorno esterno dell'edificio compresi bow windows, con esclusione di quanto non concorre alla definizione della Superficie coperta (Sc), con riferimento a proiezioni sia sul piano orizzontale che su piani verticali.

Art.12 - ALLINEAMENTO (A).

1) - Indica il fronte di edificazione, su cui una costruzione, ricostruzione e/o ampliamento si deve attestare.

2) - L'allineamento è una norma di corretta prescrizione, e nel caso esso sia posto lungo una strada individua la distanza di rispetto della strada stessa (fig. 1).

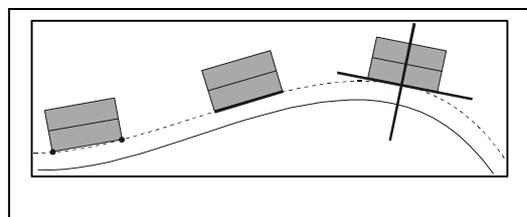


Figura 1

Art.13 - PIANO DI CAMPAGNA (Pc).

1) - Per piano di campagna si intende la quota media della linea centrale della strada prospiciente il fabbricato. Nel caso in cui il piano di campagna non sia individuabile, si considera quota del piano di campagna la quota media dell'area di sedime del fabbricato prima dell'intervento.

Art.14 - ALTEZZA DEI VANI (Hv).

1) - I vani vanno misurati da pavimento a soffitto; nel caso di soffitto a travatura a vista, l'altezza va misurata all'intradosso del solaio se lo spazio netto tra le travi è maggiore o uguale di due volte la larghezza del trave stesso, all'intradosso delle travi nel caso la distanza sia inferiore (fig. 2);

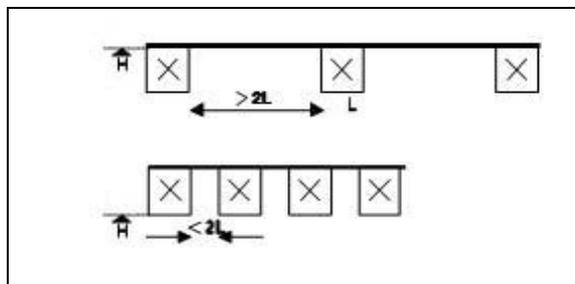


Figura 2

2) - Nel caso di vani con solai inclinati l'altezza del vano è pari alla media delle altezze (fig. 3);
3) - Nel caso di vani ad altezze diverse l'altezza di regolamento sarà verificata per ciascuna parte del vano (fig. 4).

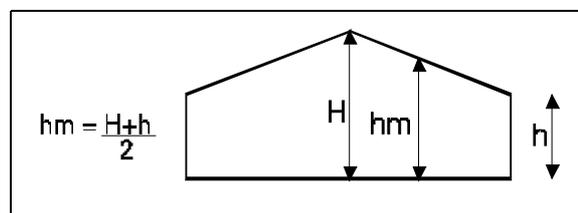


Figura 3

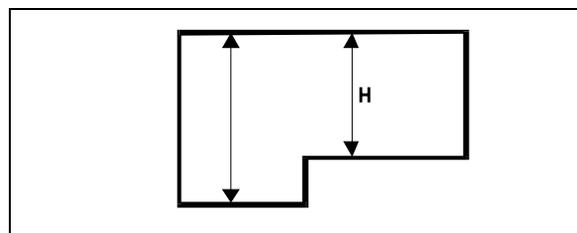


Figura 4

Art.15 - ALTEZZA DELL'EDIFICIO (H).

1) - L'altezza dell'edificio corrisponde alla differenza tra la quota massima e la quota minima come sotto definite.

2) - Metodi di misurazione:

- su terreno piano: si misura sul fronte più alto a partire dalla quota naturale del terreno, o da quella del terreno sistemato se quest'ultima risultasse più bassa, sino all'intersezione dell'intradosso del solaio di copertura, o della pietra di gronda, con il filo esterno della muratura perimetrale (Fig. 5);
- su terreno inclinato: l'altezza viene misurata nel valore medio delle altezze

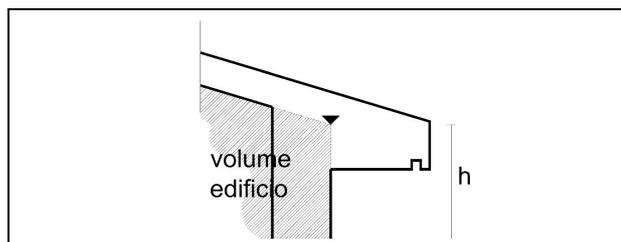
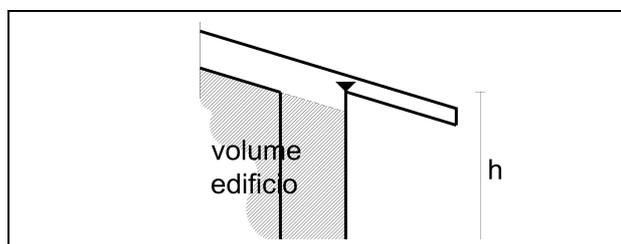


Figura 5

medie di ogni singolo fronte (fig. 6): la quota di riferimento 0.00 corrisponderà alla più bassa quota del terreno;

- La sistemazione del terreno naturale non può comprendere modifiche di quota superiore al metro.

3) - Nel caso di gruppi di edifici l'altezza sarà misurata per ciascuno di essi (fig. 7);

- nel caso di applicazione nell'ambito di uno strumento attuativo sarà misurata a partire dalla quota del terreno sistemato.

(Sono fatte salve le previsioni della legge regionale 30.7.96, n. 21.)

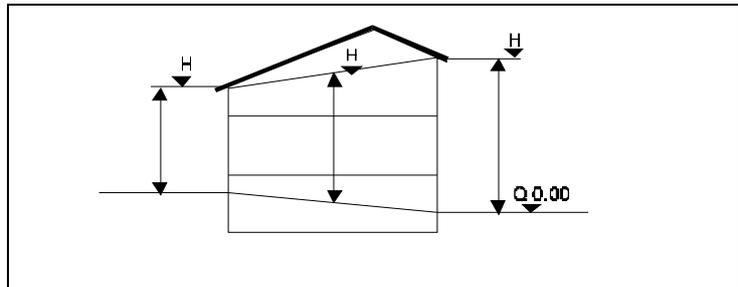
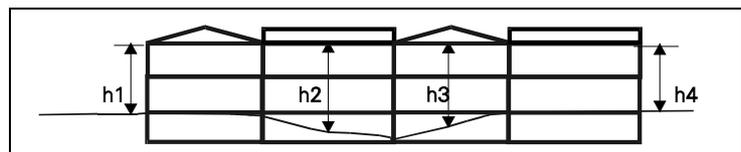


Figura 6



$$H = (h1 + h2 + h3 + h4) : 4$$

Figura 7

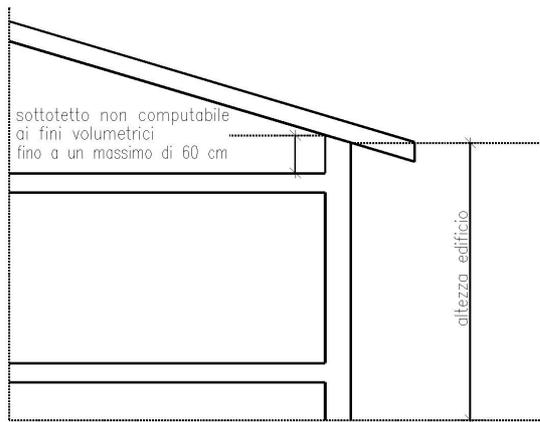


Fig. A edificio con dislivello fino a un massimo di 60 cm e gronda inclinata.

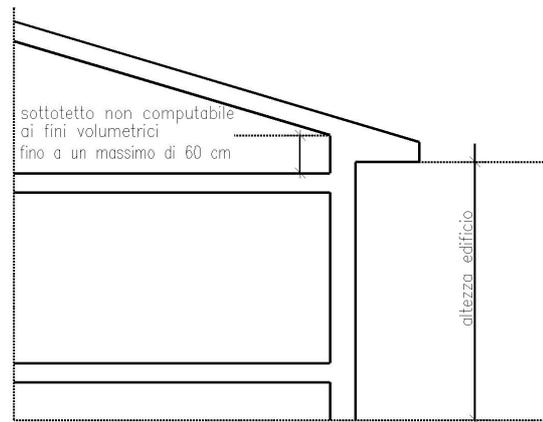


Fig. B edificio con dislivello fino a un massimo di 60 cm e gronda piana.

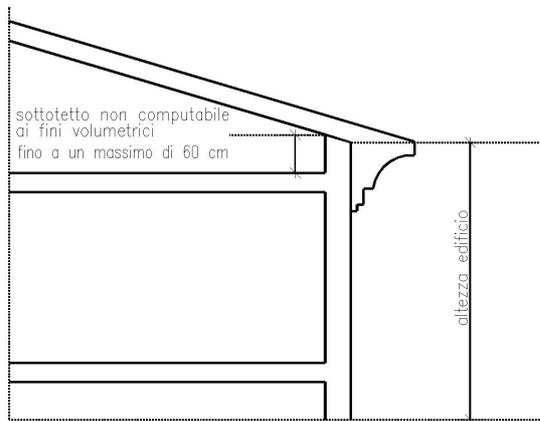


Fig. C edificio con dislivello fino a un massimo di 60 cm e gronda sotto l'intradosso del solaio dell'ultimo piano abitabile.

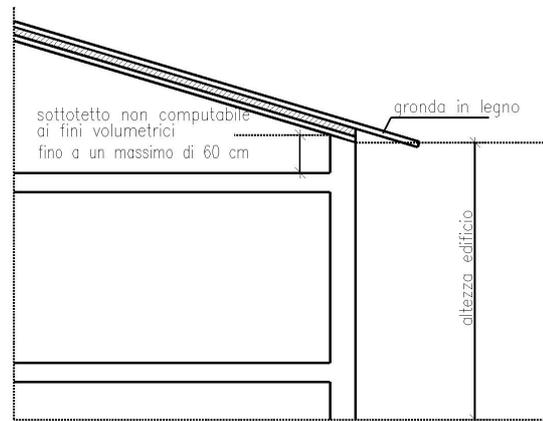


Fig. D edificio con dislivello fino a un massimo di 60 cm con tetto ventilato e gronda inclinata.

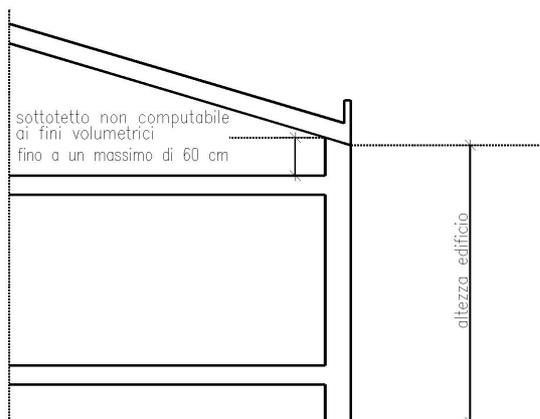


Fig. E edificio con dislivello fino a un massimo di 60 cm senza cornice di gronda.

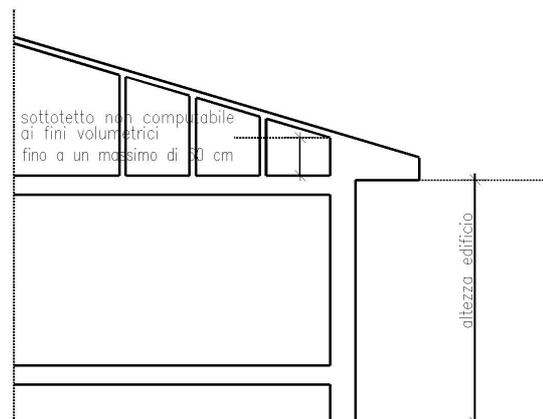


Fig. F edificio con dislivello fino a un massimo di 60 cm e sottotetto intercluso a "muricci e tavelloni"

Figura 8/a

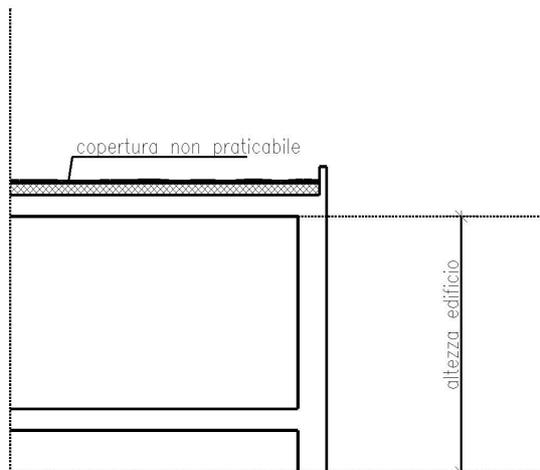


Fig. G edificio con copertura piana non praticabile.

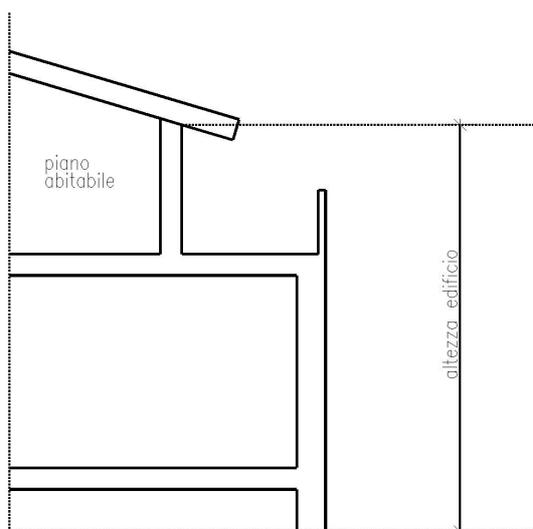


Fig. H edificio con dislivello maggiore di 60 cm ed attico in arretrato. (qualora si verificano le condizioni di cui alla fig. n. 1)

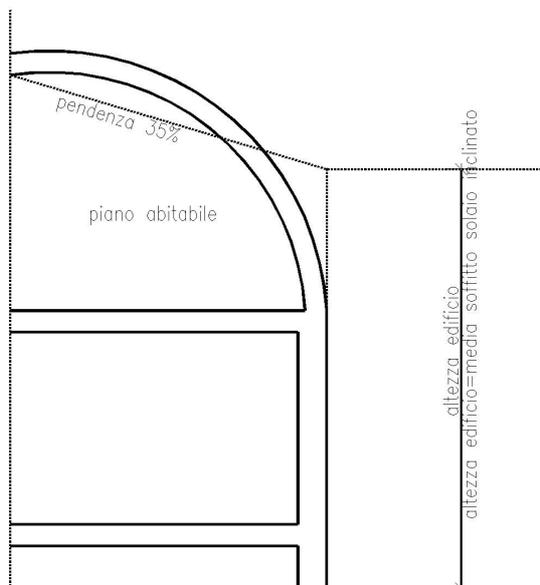


Fig. I edificio con copertura ad andamento variabile con proiezione della pendenza superiore all'intradosso del solaio dell'ultimo piano abitabile.

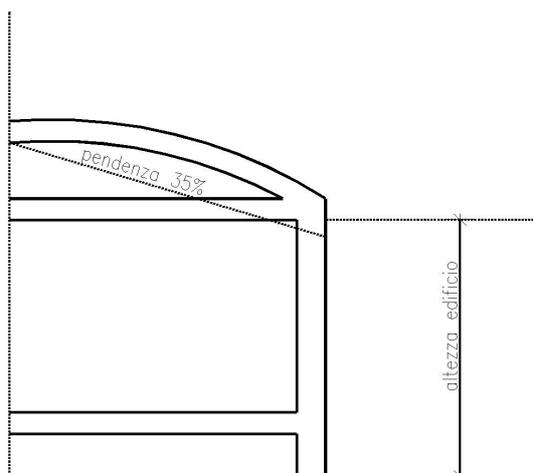


Fig. L edificio con copertura ad andamento variabile con proiezione della pendenza inferiore all'intradosso del solaio dell'ultimo piano abitabile.

Figura 8/b

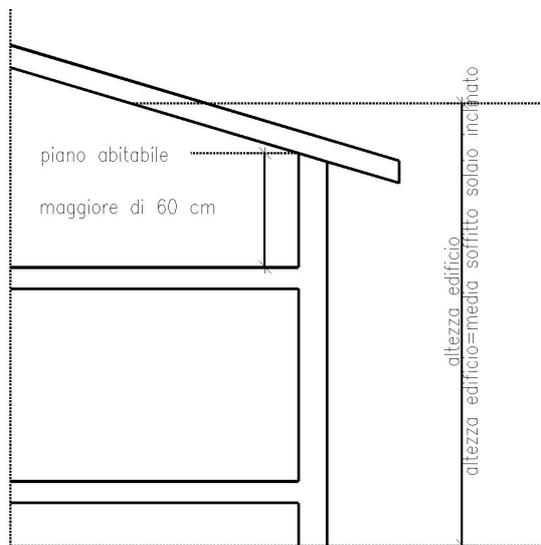


Fig. M edificio con dislivello maggiore di 60 cm e gronda inclinata.

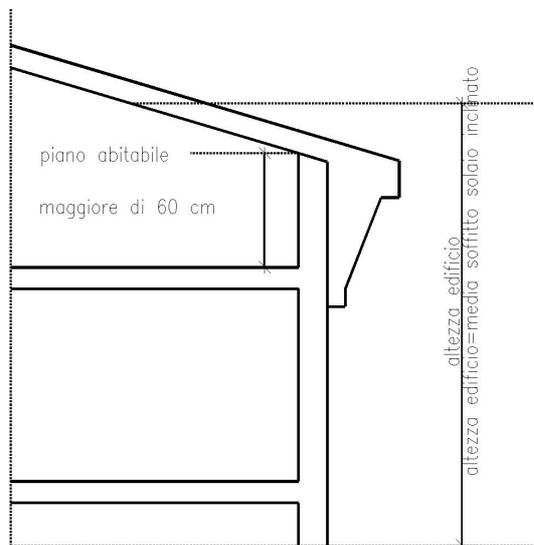


Fig. N edificio con dislivello maggiore di 60 cm e gronda sotto l'intradosso del solaio dell'ultimo piano abitabile.

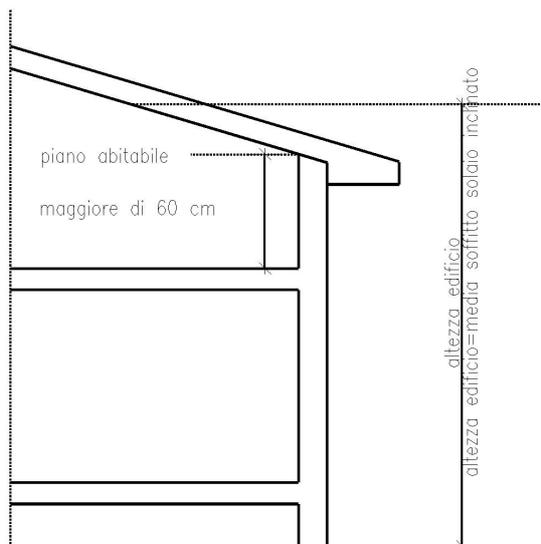


Fig. O edificio con dislivello maggiore di 60 cm e gronda piana.

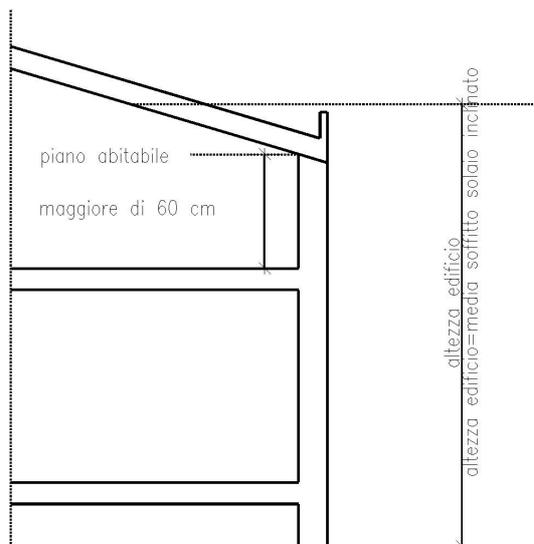
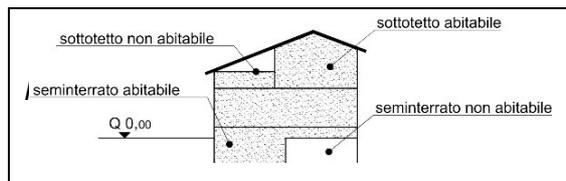


Fig. P edificio con dislivello maggiore di 60 cm senza cornice di gronda.

Figura 8/c

Art.16 - VOLUME DELL'EDIFICIO (V).

- 1) - E' il solido emergente dal terreno.
- 2) - Vengono escluse dal computo:
- parti di locali non abitabili o vani tecnici al di sopra dell'altezza del fabbricato;
 - parti di locali non abitabili o vani tecnici al di sotto della quota d'imposta del fabbricato;
 - le logge rientranti con profondità non superiore a ml 1.20;
 - i porticati sottostanti a loggiati
 - si conteggiano come superfici e volume i porticati realizzati oltre il P.T.
 - i porticati d'uso pubblico;
 - i porticati di edifici uni o bifamiliari aventi una dimensione massima pari ad 1/4 della superficie coperta e 1/2 per gli edifici uni o bifamiliari non superiori a mq. 50,0.
- 3) - Vanno compresi:
- locali interrati, per la parte al di sopra della quota d'imposta, o seminterrati aventi caratteristiche di abitabilità.
- 4) - Nel caso fossero superati i parametri sopra esposti, i volumi vanno conteggiati per intero.
- 5) - Possono essere applicati gli scomputi previsti dalla L.R. n.21 del 30.07.96.
- 6) - I vani tecnici o volumi tecnici ai fini dell'esclusione del calcolo del volume si intendono i volumi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, ascensore, televisivo, di ventilazione o antincendio) che non possono per normativa o funzionalità trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche.(es. extra corsa ascensore, canne fumarie di ventilazione, serbatoi idrici ecc.).
- 7) - Per gli interventi di edilizia sostenibile (protocollo ITACA) viene ammessa la possibilità di scomputare i volumi tecnologici (dimostrando che contribuiscono alla produzione od al risparmio energetico) ed i volumi delle murature perimetrali, secondo i criteri, le modalità e le procedure previste dalla L.R. 09.03.2007, n.4, e dalle linee guida definite con provvedimenti della Giunta Regionale n.1579 del 17.06.2008, n.2063 del 07.07.2009 e n.2499 del 04.08.2009, su cui l'amministrazione regionale basa la valutazione della qualità ambientale ed energetica espressa dai singoli interventi, ai fini dell'ammissibilità degli stessi alla contribuzione regionale, nonché ai fini dello scomputo della superficie e delle volumetrie. Gli interventi proposti per poter essere considerati meritevoli di essere promossi ai sensi della succitata L.R. 4/2007, ed in applicazione dell'allegato "B" alla D.G.R. n.1579/2008 e allegato "B" alla D.G.R. n. 2063/2009" Linee guida in materia di edilizia sostenibile", nonché dell'allegato "A" alla D.G.R. 2499/2009, devono totalizzare un punteggio non inferiore a "+1".



La dimostrazione del raggiungimento del punteggio attraverso la compilazione delle apposite schede deve essere accompagnato da asseveramento da parte di un professionista e firmata dal richiedente. Al fine di assicurare una idonea qualità della prestazione complessiva agli interventi di edilizia sostenibile non saranno prese in considerazione le valutazioni:

- che presentino una trattazione parziale delle schede;
- che comprendano una o più schede per le quali il punteggio attribuito è di valore negativo;
- che abbiano totalizzato un punteggio complessivo inferiore a "+1".

Attestazione di conformità sarà allegata alla dichiarazione di fine lavori in caso di Permesso di Costruire o al certificato di collaudo in caso di D.I.A. / S.C.I.A. Gli scomputi di superficie e volumetrici ai sensi della legge 21/96 e quelli secondo il protocollo ITACA sopra elencati non possono essere sommati.

Art.17 - VOLUME INTERRATO ISOLATO (Vii).

1) - Per volume interrato isolato si intende il volume di un corpo di fabbrica che non sopravanza in ogni suo punto la linea naturale del terreno ed è contro terra per tutti i lati ad esclusione dello spazio necessario per consentirne l'accesso (fig. 10).

2) - E' vietata l'esecuzione di altre aperture oltre le bocche da lupo.

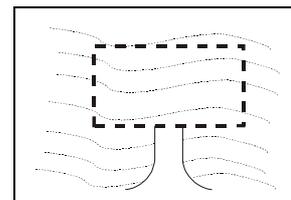


Figura 10

Art.18 - DISTANZE

1) - Si definisce genericamente "distanza" lo stacco tra i limiti di un edificio ed i punti fissi dati, che possono essere costituiti dai limiti di altri edifici, di altri corpi di fabbrica dello stesso edificio, del lotto di pertinenza, di cigli stradali, ferroviari ed acquei. In tutte le zone ed aree, le nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti devono rispettare le seguenti distanze, salvo diverse prescrizioni contenute nelle presenti Norme, nel Repertorio Normativo o negli strumenti urbanistici attuativi.

Art.19 - DISTACCHI TRA EDIFICI E DISTANZE DAI CONFINI (De/Dc).

1) - I distacchi tra gli edifici e le distanze dai confini vengono misurati in direzione radiale. (fig. 11a e 11b).

2) - Nel caso di edifici che non si fronteggiano la distanza, misurata radialmente, dovrà essere almeno uguale all'altezza del fabbricato più alto e comunque non inferiore a ml.10. (fig. 12).

3) - Salvo diversa previsione del Repertorio normativo delle Norme Tecniche Operative, fatto salvo quanto previsto dal Codice Civile, si intendono vincolanti le seguenti distanze:

- nel caso di edifici di cui si fronteggiano anche una sola parete la distanza minima (D) anche per pareti non finestrate è fissata in ml. 10;
- nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente che non comportino variazioni della sagoma della pianta sono ammesse le distanze preesistenti.
- Nelle zone A e A1 è ammesso, nei casi di edifici che si fronteggiano in pianta o in altezza, il loro ampliamento senza diminuire le distanze esistenti. I corpi di fabbrica ampliati od innalzati non devono superare l'altezza di m.10,0 ed i tre piani abitabili compreso l'eventuale sottotetto se abitabile.

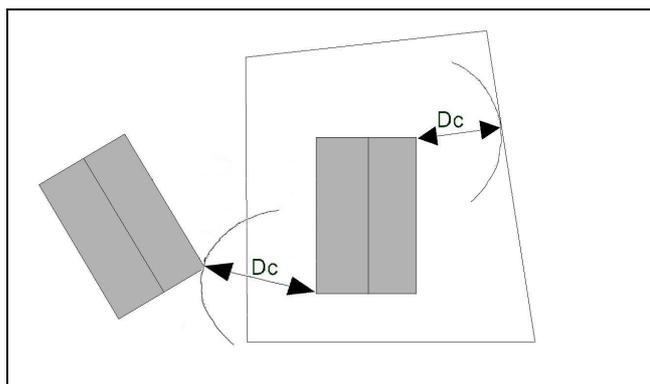


Figura 11 a

Figura 11 b

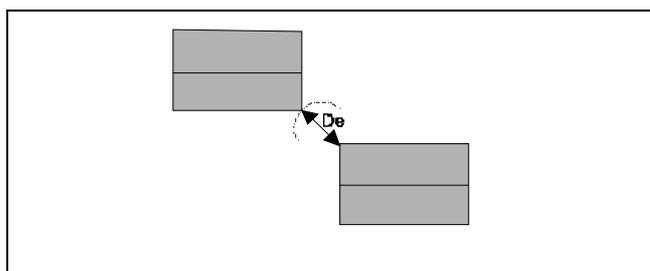


Figura 12

Art.20 - DISTANZE TRA EDIFICI (De).

1) - Ai sensi dell'articolo 9 del D.M.1444 le distanze minime misurate in direzione radiale alle fonti in proiezione orizzontale tra i fabbricati per le diverse zone territoriali omogenee sono stabilite come segue:

- nelle ZTO A e A1, per le operazioni di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiunte in epoca recente prive di valore storico, artistico ed ambientale. Nelle zone A e A1 è ammesso, nei casi di edifici che si fronteggiano in pianta o in altezza, il loro ampliamento senza diminuire le distanze esistenti. I

corpi di fabbrica ampliati od innalzati non devono superare l'altezza di m.10,0 ed i tre piani abitabili compreso l'eventuale sottotetto se abitabili.

- In tutte le altre zone, salvo particolari disposizioni di zona, è prescritta una distanza minima, tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, pari a m.10; nelle zone di espansione residenziale è altresì prescritta, tra pareti finestrate di edifici antistanti, una distanza minima non inferiore all'altezza del fabbricato più alto;
- la distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, limitatamente alla parte sovrapponibile, non deve essere inferiore a m.10 e comunque per le zone di tipo "C", non inferiore all'altezza del fabbricato più alto; a tal fine non vengono considerati edifici le pertinenze non abitabili con altezza massima di m.2.40, con superficie minore di mq.8 amovibili e privi di fondazioni, esistenti nel lotto contiguo o sul lotto oggetto di intervento.

Art.21 - DISTANZE TRA EDIFICI CON STRADE INTERPOSTE (Des).

1) - Le distanze minime tra edifici, tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco e a servizio di singoli edifici od insediamenti), debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- m.5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a m.7;
- m.7,5 per lato, per strade di larghezza compresa tra m.7 e m.15;
- m.10 per lato, per strade di larghezza superiore a m.15.

2) - Qualora le distanze tra edifici, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza dell'edificio più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.

3) - In ogni caso è prescritta una distanza minima di m.5 tra pareti entrambe non finestrate di edifici contrapposti

Art.22 - DISTANZE TRA CORPI DI FABBRICA DELLO STESSO EDIFICIO (Dse).

1) - La distanza tra pareti finestrate e pareti di corpi di fabbrica antistanti dello stesso edificio, limitatamente alla parte sovrapponibile, non deve essere inferiore:

- alla semisomma delle altezze dei corpi di fabbrica con un minimo di m.10;
- a m.5 in ogni altro caso
- il distacco non viene computato nelle rientranze degli edifici qualora il rapporto tra profondità e larghezza delle rientranze sia inferiore a 1/3.

Art.23 - DISTANZE DAGLI SCOLI DEMANIALI (Dsm).

1) - I nuovi fabbricati e gli ampliamenti dei fabbricati esistenti devono distaccarsi dal ciglio delle sponde e delle arginature, non meno di m.10; dette costruzioni devono ottenere anche la concessione idraulica da parte della autorità competente.

2) - Le nuove recinzioni devono distaccarsi dal ciglio dello scolo d'acqua a non meno di m.4,0 e devono ottenere anche l'autorizzazione idraulica da parte della autorità competente.

Art.24 - DISTACCHI E DISTANZE PARTICOLARI

1) - Quando l'applicazione delle norme relative ai distacchi ed alle distanze alteri in maniera negativa l'assetto di allineamenti stradali preesistenti il Responsabile del Settore può determinare l'applicazione di questi ultimi, salvo compromissioni alla sicurezza stradale.

2) - La disciplina relativa ai distacchi ed alle distanze prevista dal Repertorio Normativo non si applica:

- ai manufatti ed impianti tecnologici di modesta entità, quali cabine elettriche e telefoniche, di decompressione della rete del gas ecc.;

- ai manufatti relativi alla rete dei percorsi pedonali e ciclabili, quali sovrappassi rampe, scale mobili e percorsi sopraelevati;
- alle strutture di arredo urbano di uso pubblico, quali chioschi, pensiline bus, cabine, opere artistiche;
- ai manufatti completamente interrati;
- ai volumi tecnici;
- ai muri di cinta sino ai ml. 3 di altezza;
- le opere di coibentazione termica delle pareti esterne degli edifici sino ad un massimo di ispessimento delle murature di cm. 15.

Art.25 - GRADO DI PROTEZIONE INTERVENTO (Gp). INTERVENTI SULL'EDIFICIO ESISTENTE.

1) - Il grado di protezione viene assegnato agli edifici meritevoli di protezione al fine di limitare le opere edilizie a particolari categorie. Si applicano gli interventi ammessi dalle Norme Tecniche Operative.

Art.26 - LOCALI AGIBILI (Lab).

1) - Sono gli spazi ove si svolgono, con presenza continuativa di persone, le attività qualificanti la destinazione d'uso attribuita all'immobile.

Art.27 - LOCALI ACCESSORI (Lac).

1) - Sono gli spazi complementari di servizio e di transito di un manufatto edilizio quali:

- servizi igienici e bagni;
- vani scala, corridoi e disimpegni;
- magazzini, ripostigli, depositi in genere non vigilati;
- garages di solo posteggio;
- salette per macchinari non presidiati;

Art.28 - PIANO TERRA O FUORI TERRA (Pft).

1) - Per piano fuori terra si intende un piano il cui pavimento si trovi in ogni suo punto perimetrale ad una quota uguale o superiore a quella del terreno circostante.

Art.29 - PIANO SOTTOTETTO (Pst).

1) - Si definisce sottotetto, il volume sovrastante l'ultimo piano degli edifici destinati, in tutto o in parte, a residenza, con copertura a falde inclinata, e può comunque essere realizzata sullo stesso piano di calpestio dei vani abitabili.

2) - Nei sottotetti con altezza media fino a m. 2,20 sono ammesse esclusivamente destinazioni d'uso accessori alla residenza.

3) - Nella progettazione si dovrà assicurare una corretta illuminazione e aerazione dei locali.

4) - Nei sottotetti l'altezza media fino a m 2,20, viene calcolata come la media ponderale tra il volume lordo del piano sottotetto, riferito alla superficie coperta dell'ultimo piano dell'edificio, e la superficie lorda dell'ultimo solaio piano.

5) - L'altezza massima interna del sottotetto non abitabile è pari a ml.3,30.

6) - Sono esclusi dal calcolo dell'altezza media, pari a ml.2,20 gli spazi emergenti la falda di copertura degli abbaini.

7) - Le falde di copertura del sottotetto non possono avere pendenza inferiore al 30% e superiore al 45%, sono escluse coperture piane ed a volta.

8) - Per quanto attiene il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti alla data di adozione del PAT, si applicano le disposizioni di cui agli art. 2 e 3 della L.R. N°12 del 06/04/1999.

Art.30 - NUMERO DEI PIANI (Np).

- 1) - E' il numero totale dei piani abitabili fuori terra, compreso l'eventuale piano in ritiro (attico, mansarda).
- 2) - I soppalchi non costituiscono piano abitabile quando siano aperti per almeno un lato sul locale sottostante e formino con esso inscindibile unità abitativa.

Art.31 - PORTICATI.

- 1) - Per portici e porticati si intendono manufatti con coperture sostenute da murature o pilastri di cui almeno due lati siano liberi.
- 2) - Non si considerano porticati elementi con queste caratteristiche realizzati oltre il piano terra.
- 3) - La larghezza dei porticati (L) viene misurata tra il paramento interno degli elementi di sostegno ed il filo esterno del muro di fondo (fig. 13).
- 4) - Nel caso di copertura a volta l'altezza sarà verificata nel punto massimo (fig. 14).

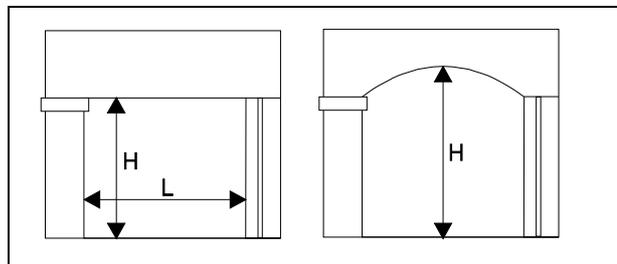


Figura 13

Figura 14

Art.32 - SCALE ESTERNE.

- 1) - Le scale esterne sono ammesse solo se a servizio esclusivo del piano rialzato sino al raggiungimento di una quota massima di ml 1,50 rispetto al terreno circostante l'edificio o qualora necessarie per motivi di sicurezza dell'edificio in rispondenza a norme di legge;

Art.33 - SUPERFICIE ILLUMINANTE E DI AREAIONE (Sia).

- 1) - La superficie illuminante viene computata in base al serramento apribile, escludendo la cassa ancorata alla muratura (fig. 15).
- 2) - Nel caso di porte-finestre viene computata la superficie eccedente 0,70 m da pavimento.
- 3) - La superficie di areaione viene valutata misurando le parti realmente apribili, escludendo pertanto tutte le parti con vetri fissi. Nel caso di serramenti scorrevoli verranno computati per la metà della loro superficie complessiva (fig. 16).

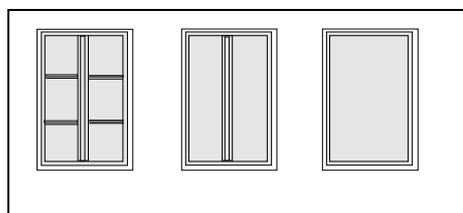


Figura 15

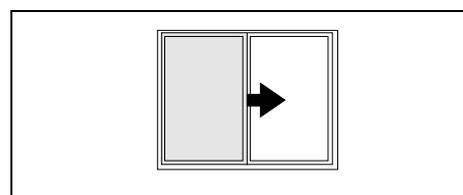


Figura 16

Art.34 - UNITA' ABITATIVA (Ua).

- 1) - Per essere tale deve essere composta almeno da una stanza e da un servizio igienico entrambe con presa di luce diretta dall'esterno diversa dalla porta d'accesso ed avere una dimensione minima di mq. 28 per una persona e mq. 38 per due persone.

QUADRO DELLE DEFINIZIONI UNIFORMI DEL REGOLAMENTO EDILIZIO TIPO

Le seguenti 28 “Definizioni Uniformi” di cui all'allegato A dell'intesa tra il Governo, le Regioni ed i Comuni del 20.10.2016, aventi incidenza sulle previsioni dimensionali, esplicheranno la loro efficacia giuridica a seguito dell'entrata in vigore del primo strumento urbanistico (PI) approvato successivamente all'entrata in vigore del Regolamento Edilizio Tipo di cui all'articolo 4, comma 1-sexies del DPR 6 giugno 2001, n. 380.

Le voci n. 9 e 27 non sono “Definizioni Uniformi”

	VOCI - ACRONIMO	DESCRIZIONE
1	Superficie territoriale ST	Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.
2	Superficie fondiaria SF	Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. E' costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.
3	Indice di edificabilità territoriale - IT	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.
4	Indice di edificabilità fondiaria - IF	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.
5	Carico urbanistico CU	Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.
6	Dotazioni Territoriali DT	Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.
7	Sedime	Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.
8	Superficie coperta SC	Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50 m
9	Superficie permeabile SP	Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.
10	Indice di permeabilità IPT/IPF	Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).
11	Indice di copertura IC	Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.
12	Superficie totale ST	Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.
13	Superficie lorda SL	Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.
14	Superficie utile SU	Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.
15	Superficie accessoria	Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto

	SA	<p>di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre. La superficie accessoria può ricomprendere, per esempio:</p> <ul style="list-style-type: none"> • i portici e le gallerie pedonali; • i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze; • le tettoie con profondità superiore a m 1,50; le tettoie aventi profondità inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile; • le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra e i relativi corridoi di servizio; • i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,80, ad esclusione dei sottotetti aventi accesso diretto da una unità immobiliare e che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile; • i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta; • spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale; • le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali sono esclusi dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile.
16	Superficie complessiva - SC	Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria ($SC=SU+60\% SA$).
17	Superficie calpestabile	Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA) di pavimento.
18	Sagoma	Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m.
19	Volume totale o volumetria complessiva	Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.
20	Piano fuori terra	Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.
21	Piano seminterrato	Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.
22	Piano interrato	Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.
23	Sottotetto	Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante
24	Soppalco	Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.
25	Numero dei piani	E' il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).
26	Altezza lorda	Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.
27	Altezza del fronte	L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata: <ul style="list-style-type: none"> - all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto; - all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la

		linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.
28	Altezza dell'edificio	Altezza massima tra quella dei vari fronti.
29	Altezza utile	Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.
30	Distanze	Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.
31	Volume tecnico	Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.).
32	Edificio	Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.
33	Edificio Unifamiliare	Per edificio unifamiliare si intende quello riferito ad un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.
34	Pertinenza	Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessorietà.
35	Balcone	Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.
36	Ballatoio	Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto.
37	Loggia/Loggiato	Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.
38	Pensilina	Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.
39	Portico/Porticato	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.
40	Terrazza	Elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.
41	Tettoia	Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.
42	Veranda	Locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili.