

ALLEGATO 1

DEFINIZIONE DEI METODI DI MISURAZIONE DEGLI ELEMENTI GEOMETRICI DELLE COSTRUZIONI

(articolo 36, comma 2, della legge provinciale 4 marzo 2008, n. 1)

(Testo coordinato dell'allegato 1 alla deliberazione della Giunta provinciale n. 2023 di data 3 settembre 2010, con le modifiche introdotte dalle deliberazioni della Giunta provinciale n. 1427 di data 1° luglio 2011, n. 1553 di data 26 luglio 2013 e n. 2088 di data 4 ottobre 2013)

(Come stabilito dal punto 3 della deliberazione della Giunta provinciale n. 1553 di data 26 luglio 2013, le disposizioni di questo testo coordinato si applicano a decorrere dal 1° gennaio 2014)

Art. 1

Disposizioni generali.

1. Le presenti disposizioni definiscono gli elementi geometrici delle costruzioni e i metodi di misurazione degli stessi, ai sensi dell'articolo 36, comma 2, della legge provinciale 4 marzo 2008, n. 1 (Pianificazione urbanistica e governo del territorio), di seguito denominata legge urbanistica provinciale.

Art. 2

Definizione degli elementi geometrici delle costruzioni e criteri di misurazione.

1. Definizioni generali:

- a) **Costruzione:** è qualsiasi opera avente i caratteri della solidità, stabilità ed immobilizzazione rispetto al suolo, anche mediante appoggio o incorporazione o collegamento fisso ad un corpo di fabbrica, indipendentemente dai materiali impiegati per la sua realizzazione, dalla sua destinazione e dal fatto che costituisca volume urbanistico. Costituiscono quindi costruzione, **oltre ai fabbricati o edifici di cui alle lettere c) e c bis)**, i muri ed altri manufatti rilevanti a fini urbanistici e paesaggistici.
- b) **Destinazione d'uso:** è il complesso di usi o di funzioni ammesse dal piano regolatore generale per l'area o per l'edificio. **Rimane ferma la disciplina speciale dei cambi d'uso per la determinazione dello standard di parcheggio e per il calcolo del contributo di concessione.** Si considerano rilevanti a fini urbanistici, e richiedono conseguentemente un titolo edilizio, i seguenti cambi d'uso d'immobili o di singole unità immobiliari:
 - 1) fra le categorie funzionali di cui alle disposizioni dell'articolo 58 della legge in materia di zone territoriali omogenee;
 - 2) nelle aree residenziali o miste, tutti i cambi da una destinazione d'uso ad un'altra (residenza, uffici, servizi, esercizi pubblici, attività commerciale, artigianato, da residenza ordinaria a residenza per il tempo libero e vacanze, alberghiero, extraalberghiero e ricettivo in genere, ecc.).
- c) **Edificio o fabbricato:** è qualsiasi manufatto che dia origine a volume edilizio o a superficie coperta come definiti dalle presenti disposizioni;

- c bis) **Fabbricato pertinenziale**: è il manufatto accessorio al servizio durevole di un edificio principale, secondo le previsioni tipologiche e dimensionali stabilite dagli strumenti urbanistici comunali, e comunque avente un volume non superiore al 20 per cento del predetto edificio;
- d) **Fronte o facciata**: è la proiezione ortogonale al piano della facciata, incluse la parti arretrate.
- e) **Lotto**: è la porzione unitaria di terreno per l'utilizzazione edificatoria dei suoli (lotto edificatorio). Esso può essere costituito anche da più particelle catastali, purché aventi la medesima destinazione urbanistica. Si definisce lotto minimo o massimo l'area minima o massima della superficie fondiaria richiesta per un intervento edilizio. Non possono essere computate, ai fini della individuazione del lotto, superfici appartenenti alla medesima particella catastale che risultino separate da superfici con destinazione d'uso diversa. La viabilità pubblica interrompe in ogni caso la contiguità e l'omogeneità di destinazione d'uso.
- f) **Piano di spiccatto**: è la superficie del terreno naturale o del terreno sistemato (se a quota inferiore) o la superficie del terreno risultante dall'attuazione degli strumenti attuativi del PRG o da concessioni edilizie **in base ad adeguate motivazioni in relazione a particolari caratteristiche morfologiche dei siti e alle quote delle strade, delle infrastrutture e dei terreni confinanti**. Non si tiene conto degli accessi al piano interrato;
- g) **Sedime**: è l'ingombro massimo risultante dalla proiezione ortogonale, sul piano orizzontale, di tutte le parti fuori terra di un edificio, con esclusione degli aggetti che non costituiscono volume indipendentemente dalle loro dimensioni;
- h) **Volumi tecnici**: sono i volumi strettamente necessari a contenere quelle parti degli impianti tecnici che non possono, per esigenze di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio.

2. Grandezze, simboli e misure:

- a) **Altezza dell'edificio/corpo di fabbrica (H)** [m]: è la distanza misurata fra il piano di spiccatto e l'estradosso dell'ultimo solaio, in caso di tetti piani, o a metà falda in caso di copertura inclinata. Per la determinazione dell'altezza non si computano il manto o il pavimento di copertura, le opere volte a favorire il risparmio energetico, nel rispetto di quanto stabilito dalle disposizioni attuative dell'articolo 86, comma 3, lettera a), della legge urbanistica provinciale, come da schema esemplificativo allegato, i volumi tecnici nonché le rampe e scale necessarie per dare accesso ai piani interrati. In caso di coperture curve, discontinue, o comunque caratterizzate da geometrie diverse, l'altezza si misura con riferimento ad un tetto virtuale, piano o a falde, anche per singoli corpi di fabbrica, che le inscriva totalmente;
- b) **Altezza di interpiano (h)** [m]: è la differenza tra le quote di calpestio di due solai misurata sulla medesima verticale;
- c) **Altezza utile (h_u)** [m]: è la differenza tra la quota dell'intradosso del solaio (o del controsoffitto) e la quota del piano di calpestio di un locale; nel caso di soffitti inclinati o discontinui, si calcola la media ponderale.
- d) **Distanza dalle strade (D_s)** [m]: è disciplinata dall'articolo 64 della legge e dalle relative disposizioni attuative.
- e) **Distanze tra gli edifici o dai confini (D_e, D_c)** [m]: è il distacco tra due costruzioni o tra una costruzione e il confine. Si applicano le disposizioni attuative dell'articolo 58 della legge urbanistica provinciale.
- f) **Superficie coperta (S_c)** [m² o ha]: è il sedime comprensivo di tutti gli aggetti rilevanti ai fini delle distanze.
- g) **Superficie fondiaria (S_f)** [m² o ha]: è la superficie reale dell'area compresa in zone a destinazione omogenea, effettivamente utilizzabile a fini edificatori. Si ottiene

- detraendo dalla superficie territoriale la superficie destinata alle opere di urbanizzazione secondaria, la viabilità pubblica o aperta al pubblico transito e comprende invece le strade private e gli spazi di uso privato;
- h) **Superficie permeabile (S_p)**: è la superficie permeabile che deve consentire alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente le falde acquifere e non può essere interessata da alcuna pavimentazione impermeabile o da manufatti che, in superficie o in profondità, impediscano tale permeabilità
 - i) **Superficie territoriale (S_t) [m^2 o ha]**: è un'ambito territoriale suscettibile di trasformazione urbanistica sulla base di una progettazione unitaria. Costituisce la superficie totale reale dell'ambito, comprese le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
 - j) **Superficie utile lorda (S_{ul}) [m^2]**: è la somma delle superfici di tutti i piani, con esclusione dei **piani interrati, dei sottotetti privi dei requisiti di altezza richiesti per l'abitabilità, dei porticati al piano terreno e dei balconi - anche se rientranti - purché aperti su almeno un lato nonché dei vani scala esterni aperti** ;
 - k) **Superficie utile netta (S_{un}) [m^2]**: è la superficie utile lorda diminuita della superficie dei muri perimetrali e divisori dell'edificio, dei vani scala, vani ascensore e relativi muri, centrali termiche, di climatizzazione ed elettriche, nonché degli ingressi al piano terra, qualora costituiscano parti comuni;
 - l) **Volume edificio (V_e) [m^3]**: è il volume complessivo esistente o di progetto di un edificio entro e fuori terra. Ai fini urbanistici un corpo chiuso su almeno cinque lati è considerato volume edificio; **non costituiscono volume le rientranze degli edifici nonché i balconi al piano terra con appoggi i balconi sostenuti da pilastri o tiranti** ;
 - m) **Volume entro terra o interrato (V_i) [m^3]**: è il volume completamente interrato.
 - n) **Volume fuori terra (V_{ft}) [m^3]**: è il volume emergente dal piano di spiccato.

Art. 3

Norme finali.

1. Le disposizioni di questo Allegato prevalgono su quelle degli strumenti di pianificazione comunale, ai sensi dell'articolo 36, comma 2, della legge urbanistica provinciale.

2. Se gli strumenti di pianificazione comunale sono privi di previsioni specifiche concernenti le tipologie e dimensioni dei fabbricati pertinenziali, fino all'adozione della relativa disciplina, spetta alla commissione edilizia la valutazione in merito alla conformità degli interventi alla definizione di cui all'articolo 2, comma 1, lettera c bis) di questo Allegato.

SCHEMA ESEMPLIFICATIVO

