

Art. 09 - Definizioni e grandezze edilizie – ambientali

1. La disciplina del PI si applica sulla base delle seguenti definizioni, grandezze edilizie ed ambientali:

N.	Acronimo	Definizione
01	SUL	<p>Superficie utile lorda (SUL): misura in mq. la somma delle superfici lorde dell'Unità edilizia, comprese entro il perimetro esterno delle murature, di tutti i piani fuori ed entro terra degli edifici, qualunque sia la loro destinazione d'uso, al netto di disposizioni incentivanti in materia di energie rinnovabili e di sostenibilità degli edifici.</p> <p>Dal computo della SUL <u>sono escluse</u> le seguenti superfici accessorie, purché esplicitamente individuate e contabilizzate nel progetto edilizio:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) le superfici di accesso alle unita' edilizie (vani corsa e vani sbarco degli ascensori, scale e tappeti mobili; androni d'ingresso); b) locali o volumi tecnici di impianti produttivi, comunque localizzati; coperture stagionali (massimo 6 mesi) di impianti sportivi e ricreativi. c) spazi non interamente chiusi - anche se coperti - quali logge, balconi, terrazzi coperti, altane, porticati al piano-terra, questi ultimi aperti su almeno due lati e tutte le rientranze; d) locali completamente interrati o emergenti non oltre m. 1,00 fuori terra, misurati fino all'intradosso del solaio, se destinati a funzioni accessorie ed asserviti alle unità edilizie o immobiliari (locali tecnici, cantine, depositi non operativi, autorimesse e parcheggi P1. Tali locali, se esterni alla SC, devono rispettare la disciplina ecologico ed ambientale ed essere completamente interrati ; e) le superfici per locali accessori fuori terra non superiori al 20% dell'"unita' edilizia di cui fanno parte da adibire a rimessa di veicoli o deposito biciclette o allo stoccaggio temporaneo e alle raccolte differenziate dei rifiuti. Tali superfici avranno altezza interna netta massima misurata all'intradosso non superiore a ml. 2,40, e dovranno prevedere l'accesso dalle parti comuni o dall'area a parcheggio o dall'esterno dell'unità edilizia; f) superfici non abitabili ricavati tra l'intradosso del solaio di copertura e l'estradosso del solaio dell'ultimo livello di calpestio, per le parti aventi altezza interna netta inferiore a m. 1,80; g) superfici strettamente funzionali al risparmio energetico ed idrico ed alle fonti di energia rinnovabile (es.:serre bioclimatiche, torri o camini di ventilazione) h) le superfici pubbliche o vincolate ad uso pubblico a favore del Comune mediante convenzione e/o atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto; i) manufatti in legno privi di qualsiasi fondazione stabile adibiti a magazzino/deposito attrezzi per giardinaggio o al gioco dei bambini fino ad una superficie coperta (SC) massima di mq. 10 e di altezza in gronda non sup. a ml. 2,20 di pertinenza degli edifici residenziali o per la coltivazione di terreni, nel rispetto - ai fini delle distanze - delle norme del Codice Civile. Tali manufatti non potranno mai rientrare in operazioni di condono o in trasformazioni in annessi. Come manufatti accessori alle residenze sono ammessi nel numero massimo di uno per ogni unità abitativa su area di proprietà o con diritto d'uso esclusivo; nei condomini, sulle aree scoperte non assegnate in uso esclusivo a singole unità immobiliari è ammesso un solo manufatto. Tali manufatti non potranno mai rientrare in operazioni di condono o in trasformazioni in annessi. Per la coltivazione di terreni sono ammessi nel limite massimo di uno per fondo (mappali in proprietà o affitto contigui). In caso di fondi superiori a mq. 2000 la superficie SC del manufatto può arrivare ad un massimo di mq. 15, con le stesse altezze massime. Tali manufatti non possono essere realizzati in aderenza o in modo cumulativo e devono essere rimossi al venire meno delle necessità per le quali sono stati realizzati oppure qualora divengano fatiscenti ed indecorosi. Tali manufatti non potranno mai rientrare in operazioni di condono o in trasformazioni in annessi.

02	SUV	Superficie utile virtuale SUV: esprime in termini di superficie utile la consistenza edilizia di un fabbricato esistente e corrisponde al suo Volume fuori terra, come risultante dal titolo abilitativo o, in assenza, dal suo Volume comprendente anche i volumi chiusi verticalmente su tre lati, diviso per l'altezza virtuale di cui all'art. 184; in caso di destinazioni produttive o rurali rilasciate prima dell'approvazione del PI, la superficie risultante dal titolo abilitativo viene considerata la SUL di riferimento. Tale parametro va utilizzato solo per determinare la potenzialità edificatoria di un lotto edificato prima della data di approvazione del PI o per la verifica della SUL di progetto in caso di ricomposizione o di aumento fuori sagoma della sul mediante nuove costruzioni.
03	H	<p>Altezza degli edifici: misura la differenza in ogni punto tra la quota di sistemazione esterna e la quota della linea di gronda; la quota di sistemazione esterna coincide con la quota naturale del terreno consolidata nel tempo salvo che per motivate esigenze non sia determinata una diversa quota nel progetto allegato al titolo abilitativo ovvero nel provvedimento di validazione del Comune che stabilisce linee e quote; la linea di gronda è data dall'intersezione tra l'intradosso del solaio di copertura (a falda inclinata o a terrazzo) e il piano verticale di facciata. Qualora il solaio di copertura a falde superi la pendenza del 35%, il risultato della suddetta misurazione è incrementato di metà della differenza di quota tra linea di gronda e linea di colmo. Possono superare l'altezza massima consentita solo i volumi tecnici e gli impianti tecnologici (quali: serbatoi di acqua, extracorsa ascensori, vano scale, camini, centrali di riscaldamento e condizionamento, impianti di comunicazione elettronica ed impianti per la produzione di energie rinnovabili, ecc.).</p> <p>Salvi i casi puntualmente disciplinati dal PI e dai PUA, resta fermo il rispetto delle altezze massime e delle distanze minime inderogabili tra fabbricati previste dal D.M. 1444/68. Le deroghe previste dal DM 1444/68 operano solo all'interno dell'ambito del PUA o della previsione puntuale del PI che le approva.</p> <p>Le altezze massime di intradosso dei solai (da pavimento a struttura solaio superiore) sono quelle indicate dall'art. 184 aumentate del 50%. Sono fatti salvi specifici casi motivati da esigenze tecniche o architettoniche disciplinate all'interno di un pua o approvate con validazione dirigenziale.</p>
04	P	<p>Numero dei piani: rappresenta il numero minimo/massimo dei piani fuori terra ammessi in un determinato tessuto. Lo spazio posto tra il piano orizzontale di calpestio e l'intradosso del solaio orizzontale superiore o della copertura è un piano, indipendentemente dall'altezza.</p> <p>Non si conteggiano nel numero dei piani:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) quelli seminterrati a condizione che l'intradosso del solaio orizzontale superiore emerga non oltre 100 cm. dalla quota di sistemazione esterna; b) quelli sotto il tetto, purchè abbiano le seguenti caratteristiche: <ul style="list-style-type: none"> - piano orizzontale di calpestio ad una quota non superiore a 60 cm rispetto alla linea di gronda esterna. - altezza netta interna, misurata all'intradosso della struttura, non superiore in alcun punto a 3,50 m - pendenza della copertura non superiore al 35% c) i piani "pilotis", qualora l'intradosso del solaio orizzontale superiore non emerga oltre 2,40 m dalla quota di sistemazione esterna. d) i volumi di cui al punto 01 lett.a-b del presente articolo.
05	V	<p>Volume del fabbricato: misurato in metri cubi (mc), è la somma dei prodotti della superficie utile lorda di ciascun piano (SUL), al netto di eventuali soppalchi, per l'altezza misurata tra i piani di calpestio del piano medesimo ed il piano di calpestio superiore.</p> <p>Un volume esistente è giuridicamente rilevante se legittimamente realizzato o legalmente legittimato, anche in relazione alla destinazione d'uso ed alla categoria urbanistica di appartenenza.</p>
06	DC	Distanza dai confini: rappresenta la lunghezza minima tra il filo di fabbricazione di

		una costruzione e la linea di confine della proprietà; è rappresentata dal raggio della minima circonferenza avente centro in uno dei due elementi e tangente all'altro. Ai fini della presente norma, il filo di fabbricazione, è dato dal perimetro esterno delle pareti della costruzione, con esclusione degli elementi decorativi, dei cornicioni, delle pensiline, dei balconi e delle altre analoghe opere, aggettanti per non più di 1,50 m; sono inclusi nel perimetro anzidetto i "bow window", le verande, gli elementi portanti verticali in risalto, gli spazi porticati, i vani semiaperti di scale ed ascensori. Sono sempre esclusi i manufatti in legno di cui al precedente n. 01 lett. I. Salvo che non sia diversamente stabilito dalle presenti norme, tale distacco viene fissato in via generale, ad esclusione della Città Storica, in mt. 5,00, con possibilità di diminuzione in caso di accordo tra confinanti registrato e trascritto. E' ammessa la sopraelevazione in confine e la costruzione in aderenza al fabbricato in confine.
07	DS	Distanza degli edifici dalle strade: rappresenta la lunghezza tra il filo di fabbricazione di una costruzione e il confine di una strada o, in assenza di questo, dal ciglio di una strada; è rappresentata dal raggio della minima circonferenza avente centro in uno dei due elementi e tangente all'altro.
08	DE	Distanza fuori terra tra edifici: rappresenta la distanza minima fuori terra tra filo di fabbricazione di una costruzione e filo di fabbricazione di un'altra costruzione, anche parzialmente fronteggiante, in conformità al disposto del D.M. 1444/68, misurata con il metodo della proiezione orizzontale a terra (lineare e non radiale). Ai fini della presente norma, il filo di fabbricazione, è dato dal perimetro esterno delle pareti della costruzione, con esclusione degli elementi decorativi, dei cornicioni, delle pensiline, dei balconi e delle altre analoghe opere, aggettanti per non più di 1,50 m; sono inclusi nel perimetro anzidetto i "bow window", le verande, gli elementi portanti verticali in risalto, gli spazi porticati, i vani semiaperti di scale e gli abbaini di forma non tradizionale (ovvero quelli di dimensioni massime eccedenti in altezza i 120 cm, in larghezza i 100 cm ed in profondità i 250 cm). Sono sempre esclusi i manufatti in legno di cui al precedente n. 01 lett. i. Salvo che non sia diversamente stabilito dalle presenti norme, il distacco tra pareti, di cui almeno una finestrata, viene fissato in via generale in mt. 10,00 fatti salvi i casi puntualmente disciplinati dal PI e dai PUA. Gli interventi volti all'adeguamento sismico dell'intera struttura, che comportino la variazione di altezza dell'edificio per la realizzazione di cordoli sommitali, rientrano nell'intervento di ristrutturazione edilizia e non di ampliamento.
09	AC	Area di concentrazione edilizia: con riferimento alla Città della trasformazione, rappresenta l'area nella quale va concentrata l'edificazione; essa fa parte della Superficie fondiaria SF.
10	VM	Verde di mitigazione con valenza ecologica: con riferimento alla Città della trasformazione, rappresenta l'area privata soggetta a vincolo di destinazione a verde di mitigazione, priva di elementi costruiti sottostanti e impermeabilizzazioni e attrezzata con prato, arbusti, alberi di alto fusto, secondo i parametri prescritti dalle presenti norme; in essa possono essere realizzate attrezzature private per lo sport e la ricreazione secondo le previsioni dei PUA e delle convenzioni di comparto.
11	VS	Verde, servizi pubblici e d'interesse collettivo: con riferimento alla Città della trasformazione, rappresenta l'area da cedere al Comune o da vincolare a VM; oltre alla quota di standard urbanistici, può comprendere anche suoli per la realizzazione di infrastrutture per la mobilità, per altre attrezzature pubbliche d'interesse generale, per l'Edilizia residenziale sociale (Art. 1, comma 258, legge 244/2007 e art. 39 L.R. 11/2004), nonché VM che può rimanere di proprietà privata con vincolo di destinazione a verde privato registrato e trascritto a favore del Comune.
12		Destinazione d'uso degli edifici: la destinazione d'uso legittimamente esistente o legittimata o quella assentita con il provvedimento abilitativo previsto dall'ordinamento in conformità con le disposizioni sugli usi del territorio previsti dalle presenti norme. I mutamenti di destinazione d'uso, ancorché meramente funzionali, devono rispettare le disposizioni sugli usi del territorio previsti dalle presenti norme.

2. Le definizioni che precedono sono abrogate dalla data di efficacia della variante di adeguamento alle nuove definizioni uniformi aventi incidenza urbanistica approvata ai sensi dell'art. 48-ter, comma 4, della L.R. 11/2004.