

Definizioni e procedure di misurazione

1. Terreno

1.1 Terreno determinante

Per terreno determinante s'intende la configurazione naturale del terreno. Se questa configurazione non può più essere determinata a seguito di precedenti scavi o sistemazioni del terreno, essa va presunta dalla conformazione naturale dei dintorni. Per motivi pianificatori o d'urbanizzazione, il terreno determinante può essere definito con una procedura pianificatoria o con una procedura di autorizzazione edilizia.

2. Edifici

2.1 Edifici

Per edifici s'intendono costruzioni inserite nel terreno che presentano una copertura fissa e, di regola, ulteriori chiusure per la protezione di persone, animali o beni.

2.2 Piccole costruzioni

Per piccole costruzioni s'intendono edifici indipendenti che non superano le dimensioni ammesse e che comprendono solo superfici utili secondarie.

2.3 Costruzioni accessorie (annessi)

Le costruzioni accessorie sono annessi ad un altro edificio, non superano le dimensioni ammesse e comprendono solo superfici utili secondarie.

2.4 Costruzioni interrato

Le costruzioni interrato sono edifici che, ad eccezione dell'accesso, delle ringhiere e dei parapetti si trovano completamente sotto il livello del terreno determinante o sistemato.

2.5 Costruzioni seminterrate

Le costruzioni seminterrate sono edifici che si trovano sopra il livello del terreno determinante o modificato, al massimo fino alla misura ammessa.

3. Parti di edificio

3.1 Piano della facciata

Per facciata s'intende la superficie esterna verticale formata dalla linea verticale tra i punti più esterni del volume dell'edificio sopra il terreno determinante: non vengono considerate le parti di edificio sporgenti e le parti di edificio arretrate di poco conto.

3.2 Base delle facciate

La base delle facciate è l'intersezione delle facciate con il terreno determinante.

3.3 Base delle facciate proiettata

La base delle facciate proiettata è la proiezione della base delle facciate sul piano di misurazione ufficiale.

3.4 Parti di edificio sporgenti

Le parti sporgenti possono sporgere al massimo fino alla misura ammessa in profondità oltre il piano della facciata e, ad eccezione delle gronde, non devono superare rispettivamente la misura ammessa in larghezza e la porzione ammessa relativa alla parte di riferimento della facciata.

3.5 Parti di edificio arretrate

Le parti di edificio rientranti sono parti di facciate arretrate rispetto alla facciata principale.

4. Dimensioni dell'edificio

4.1 Lunghezza dell'edificio

Per lunghezza dell'edificio s'intende il lato maggiore del rettangolo di minore superficie che comprende la base delle facciate proiettata.

4.2 Larghezza dell'edificio

Per larghezza dell'edificio s'intende il lato minore del rettangolo di minore superficie che comprende la base delle facciate proiettata.

5. Altezze

5.1 Altezza generale

L'altezza generale è misurata dal punto più alto della struttura del tetto al punto perpendicolare più basso sul terreno determinante.

5.2 Altezza delle facciate

L'altezza delle facciate è la misura tra il punto più alto della linea di congiunzione tra la facciata e il filo superiore della struttura del tetto e il punto più basso della corrispondente linea di facciata.

5.3 Altezza alla radice

L'altezza alla radice del sottotetto è la differenza tra la quota del filo superiore del pavimento grezzo del sottotetto e la quota dell'intersezione del piano della facciata con il filo superiore della struttura del tetto.

5.4 Altezza in luce (altezza finita)

L'altezza in luce rappresenta la differenza di quota tra il filo superiore del pavimento finito e il filo inferiore del soffitto finito o della travatura, se l'utilizzazione di un piano è determinata dalla travatura.

6. Piani

6.1 Piani normali (piani tipo)

Sono considerati piani interi (normali/tipo) tutti i piani degli edifici, eccetto i piani interrati, i piani mansardati e gli piani attici.

Per gli edifici contigui o per gli edifici a gradoni o con piani sfalsati costruiti in pendio o articolati sulla verticale, il numero di piani interi (normali/tipo) viene calcolato separatamente per ogni parte del singolo edificio o per ogni singolo edificio.

6.2 Piani interrati

Sono considerati piani interrati i piani la cui media del filo superiore del pavimento finito, misurato sul piano della facciata, si trova al massimo entro la misura ammessa oltre la base delle facciate.

6.3 Piani mansardati

I piani mansardati sono i piani la cui altezza alla radice del sottotetto che li contiene non supera la misura ammessa.

6.4 Piano arretrato (attico)

L'attico deve essere arretrato di una misura determinata rispetto al piano inferiore, lungo almeno un'intera facciata.

7. Distanze

7.1 Distanza dai confini

La distanza dai confini è la distanza tra la base della facciata proiettata e i confini della particella.

7.2 Distanza tra edifici

La distanza tra edifici è la distanza tra le basi delle facciate proiettate di due edifici.

7.3 Linee d'arretramento

Le linee d'arretramento limitano l'edificio e servono in particolare per la protezione d'impianti o superfici – esistenti o pianificate – o per la concezione architettonica.

7.4 Settore di costruzione

Il settore di costruzione comprende l'area edificabile stabilita in deroga alle prescrizioni sulla distanza e alle linee di edificazione, in una procedura dei piani di utilizzazione.

8. Indici d'utilizzazione

8.1 Superficie edificata netta

La superficie edificabile netta (SEN) comprende le superfici o le parti del fondo che si trovano nella rispettiva zona edificabile.

Nella superficie edificabile del fondo sono computate le superfici di accesso.

Non sono invece computate le superfici di urbanizzazione primaria, secondaria e di base.

8.2 Indice di superfici di piano

L'indice delle superfici di piano (ISP) è il rapporto tra la somma di tutte le superfici di piano e la superficie edificabile netta.

La somma di tutte le superfici di piano SP è composta di:

- superficie utile principale SUP;
- superficie utile secondaria SUS;
- superficie di circolazione SCIR;
- superficie di costruzione SC;
- superficie delle installazioni SI.

Non sono computate le superfici la cui altezza in luce è inferiore alla misura minima prescritta dal legislatore.

$$\text{Indice delle superfici di piano} = \frac{\text{somma di tutte le superfici di piano}}{\text{superficie edificabile netta}} \quad \text{ISP} = \frac{\Sigma \text{SP}}{\text{SEN}}$$

8.3 Indice di edificabilità

L'indice di edificabilità (IE) è il rapporto tra il volume dell'edificio sul terreno determinante (V_{Ed}) e la superficie edificabile del fondo.

Per volume dell'edificio sul terreno determinante s'intende il volume di un edificio nelle sue dimensioni esterne.

I volumi di parti di edificio aperte che sono delimitati per meno della metà da chiusure (per esempio, pareti) sono computati con una quota determinata.

$$\text{Indice di edificabilità} = \frac{\text{volume dell'edificio sul terreno determinante}}{\text{superficie edificabile netta}} \quad \text{IE} = \frac{\text{VEd}}{\text{SEN}}$$

8.4 Indice di occupazione

L'indice di occupazione (IO) è il rapporto tra la superficie edificata del fondo e la superficie edificabile del fondo.

$$\text{Indice di occupazione} = \frac{\text{superficie edificata del fondo}}{\text{superficie edificabile netta}} \quad \text{IO} = \frac{\text{SeE}}{\text{SEN}}$$

Per superficie edificata del fondo s'intende la superficie compresa all'interno delle basi delle facciate.

8.5 Indice delle aree verdi

L'indice delle aree verdi (IAE) è il rapporto tra l'area verde computabile e la superficie edificabile netta.

Per area verde computabile s'intendono le superfici (di terreno) naturali e/o alberate di un fondo che non sono impermeabili e non sono utilizzate come superfici di deposito.

$$\text{Indice delle aree verdi} = \frac{\text{area verde computabile}}{\text{superficie edificabile netta}} \qquad \text{IAE} = \frac{\text{AEc}}{\text{SEN}}$$