



Comune di
FUMANE

Provincia di
Verona

P.I.
I fase

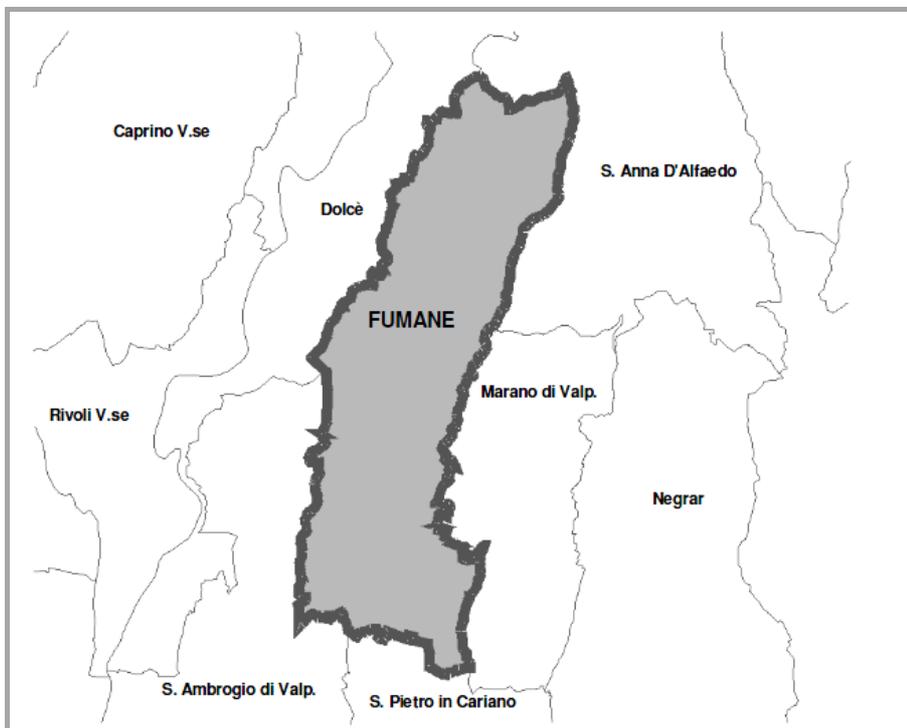
Elaborato

NTO

Scala

All. 02

Parametri edilizi e metodi di misurazione



GRUPPO DI LAVORO

Ufficio Tecnico Comunale
Geom. Alberto Tavellin

Progettista incaricato PI
Arch. Emanuela Volta

COLLABORAZIONI SPECIALISTICHE

Quadro Conoscitivo
Geom. Fabiano Zanini

Comune di Fumane

Sindaco Mirco Corrado Frapporti

Progettista incaricato

Arch. Emanuela Volta

Elaborato adeguato alla DCC n. 31 del 27/07/2016

Arch. Emanuela Volta - Via Belvedere 4/d - 37064 Povegliano V.se (VR)
Tel/Fax 045/6350196 - e-mail: volta.emanuela@gmail.com

Agosto 2016

IL PRESENTE ALLEGATO DEFINISCE I PARAMETRI EDILIZI E I METODI DA UTILIZZARSI NELLE LORO MISURAZIONE.

SUPERFICIE TERRITORIALE (St): E' la superficie di territorio comprendente la superficie fondiaria e le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria. Il rapporto tra volume massimo costruibile e la superficie territoriale interessata all'intervento è definito indice di fabbricabilità territoriale (It).

Tale indice va applicato solo in sede di strumento urbanistico attuativo.

SUPERFICIE FONDIARIA (Sf): la superficie reale del lotto, derivante da rilievo topografico, al netto degli spazi di uso pubblico esistenti e previsti, misurata in proiezione orizzontale. Il rapporto tra il volume massimo costruibile e la superficie fondiaria del lotto ad esso corrispondente è definito indice di fabbricabilità fondiaria (If) ed è espresso in mc/mq,

SUPERFICIE COPERTA (Sc): la proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra e dotate di copertura con estradosso ad una quota maggiore di m 1,00 dal terreno. Qualora la copertura sia inclinata come quota di riferimento si considera il punto più alto della stessa.

Il calcolo della superficie coperta fa riferimento a quella individuata dalla proiezione in pianta di tutte le parti emergenti dal suolo e delimitate dal perimetro delle pareti esterne comprese le scale esterne a sbalzo ed aperte, prive di copertura ad eccezione dello sporto di gronda, di aggetto superiore a m 1,50 e con dislivello superiore a m 1,00 rispetto al piano di riferimento, i balconi aperti di aggetto superiore a m 1,50, le pensiline con aggetto superiore a m1,50, i cornicioni con aggetto superiore a m 1,50, le logge e i porticati di uso privato.

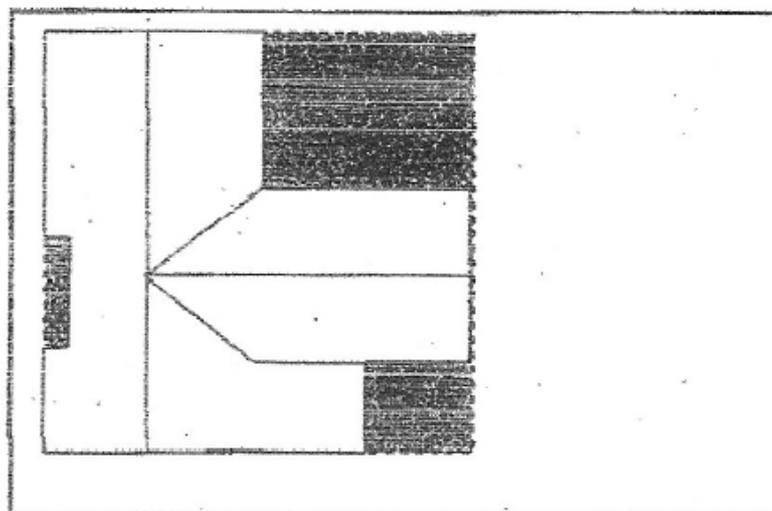
Sono esclusi dal calcolo della superficie coperta:

- i balconi, sporti, cornicioni e gronde con sporgenza complessiva non superiore a ml. 1,20;
- le pensiline a sbalzo, con aggetto non superiore a m 1,20,
- le parti completamente interrate;
- le serre stagionali, le piscine;

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.

SUPERFICIE DI INVILUPPO (Si): Per superficie di inviluppo si intende la superficie della figura geometrica semplice, in generale quadrangolare, nella quale risulta inscritta la superficie coperta dell'edificio principale e dei corpi aggiunti. Non vengono considerate parte della superficie di inviluppo le superfetazioni degradate.



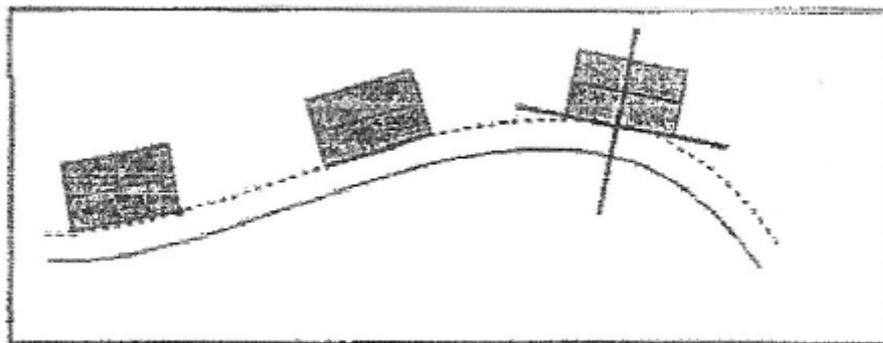
LOTTO MINIMO DI INTERVENTO (Lm): Per lotto minimo di intervento si intende l'area minima richiesta per poter attuare un intervento edilizio diretto. Le norme tecniche di attuazione del PI provvedono a determinare la superficie minima per ciascuna zona omogenea.

SUPERFICIE UTILE ABITABILE (Su): 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.

SUPERFICIE LORDA: Per superficie lorda, ai soli fini urbanistici, si intende la somma delle superfici misurate al perimetro esterno di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati dell'edificio comprese le pensiline con aggetto superiore a m 1,20, le logge ed i porticati ad uso privato.

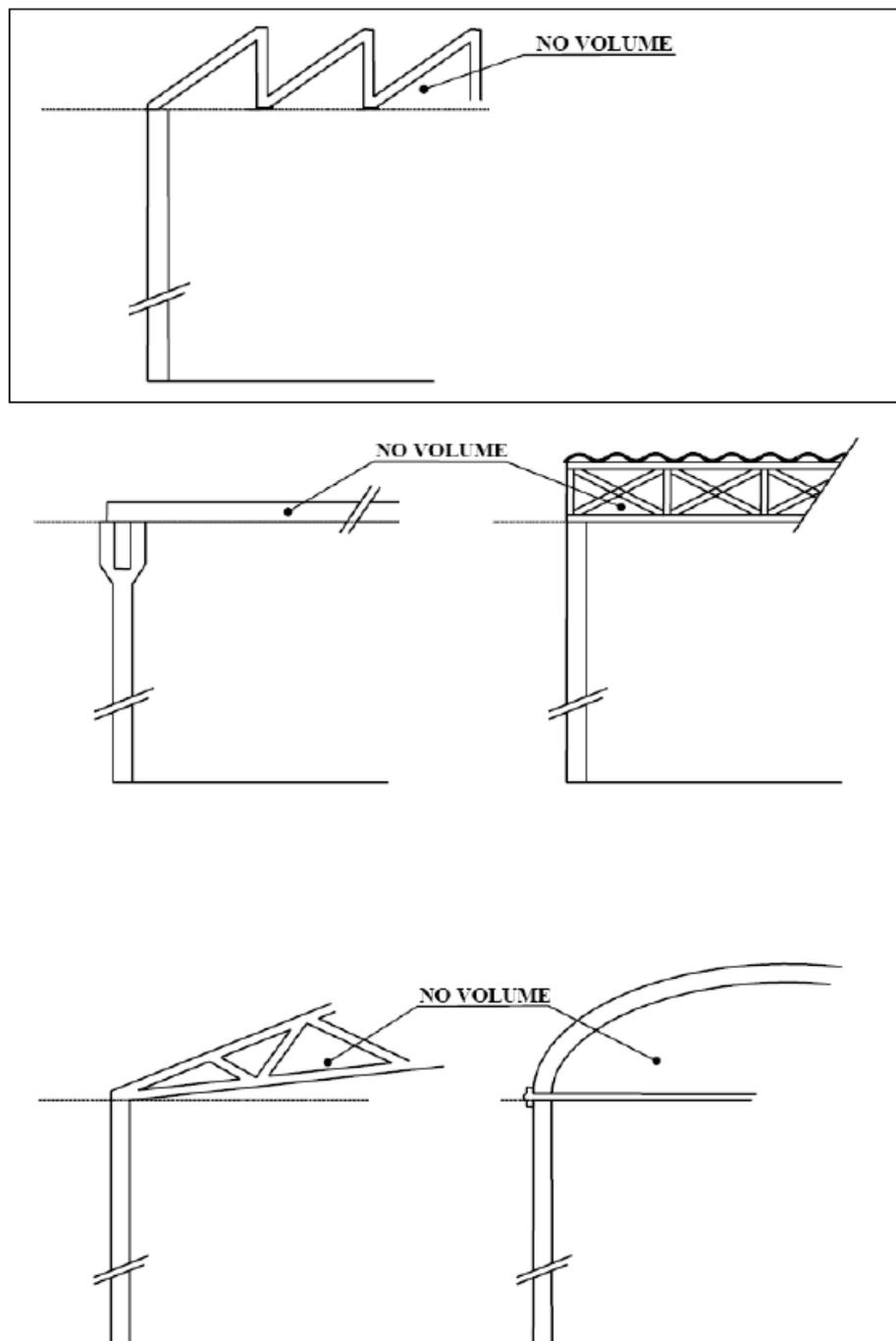
SAGOMA DELL'EDIFICIO (S): E' la figura piana definita dal contorno esterno dell'edificio compresi bow windows, con esclusione di quanto non concorre alla definizione della Superficie coperta, con riferimento a proiezioni sia sul piano orizzontale che su piani verticali.

ALLINEAMENTO (A): Indica il fronte di edificazione, su cui una costruzione, ricostruzione e/ o ampliamento si deve attestare. 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.



VOLUME DEL FABBRICATO: è la somma dei prodotti delle aree lorde di ogni piano (determinate come la superficie coperta) per le relative altezze così determinate:

- per il piano terra o seminterrato, come differenza tra la quota di caposaldo e l'intradosso del solaio di soffittatura;
- per i piani superiori, come differenza tra la quota di intradosso del solaio di calpestio e la quota di intradosso del solaio di soffittatura, o quota media dello stesso qualora fosse inclinato (Vd. Schemi)

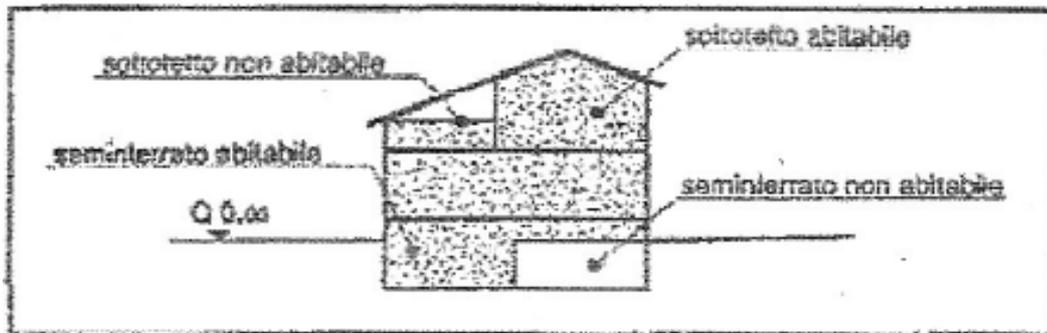


Nel calcolo del volume non si considerano:

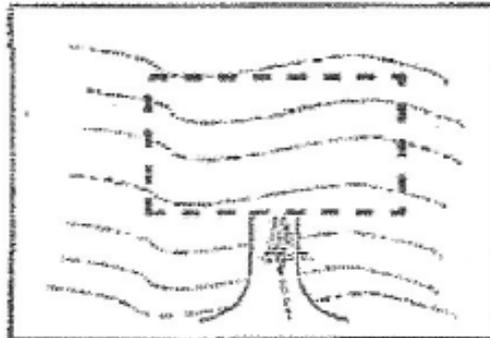
- parti di locali non abitabili al di sopra dell'altezza del fabbricato;
- parti di locali non abitabili al di sotto della quota di imposta del fabbricato
- logge rientranti con profondità non superiore a ml. 1,20;
- i porticati sottostanti a loggiati. Si conteggiano come superfici e volume i porticati realizzati oltre il P.T.;
- i porticati di uso pubblico;
- i porticati di edifici uni o bifamiliari aventi una dimensione massima pari a $\frac{1}{4}$ della superficie coperta e $\frac{1}{2}$ per gli edifici uni o bifamiliari non superiori a mq. 50.

Vanno compresi:

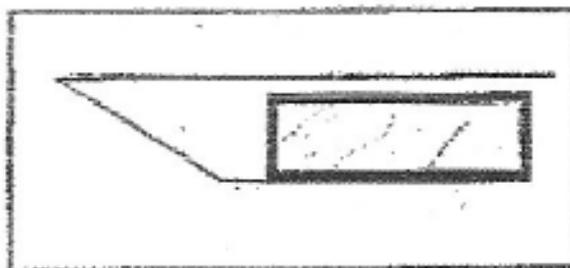
- locali interrati, per la parte al di sopra della quota d'imposta, o seminterrati aventi caratteristiche di abitabilità (sono fatte salve le previsioni della LRV n° 21/1996 e smi)



VOLUME INTERRATO ISOLATO: 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 controterra per tutti i lati ad esclusione dello spazio necessario per contenere l'accesso.



Non è consentita la costruzione di volumi interrati con accessi dall'esterno in situazioni morfologiche che richiedano l'esecuzione di rampe di accesso.

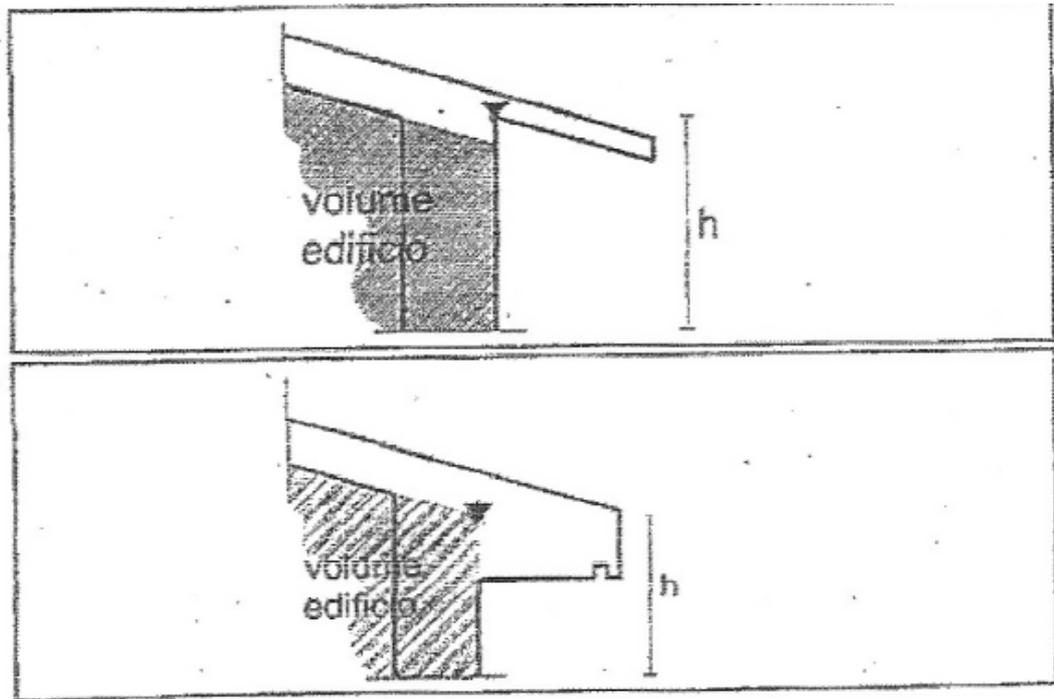


E' vietata l'esecuzione di aperture, lucernari, camini di locali interrati.

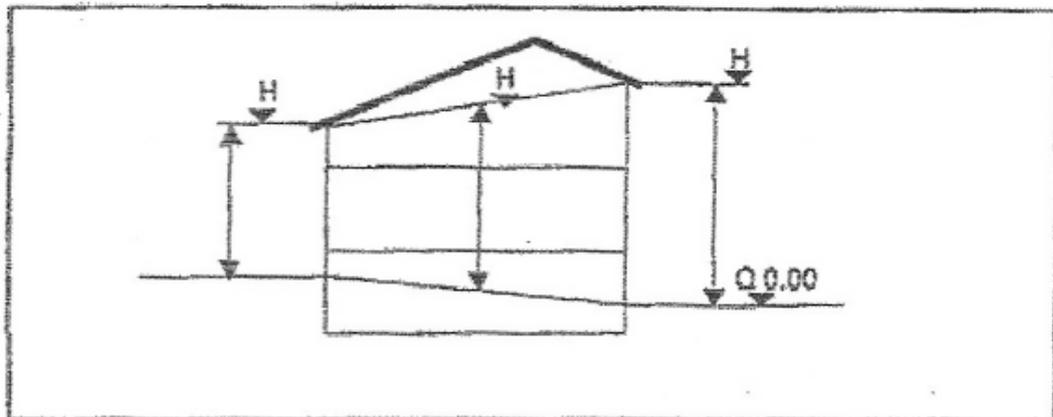
ALTEZZA DEGLI EDIFICI E SUA MISURAZIONE: l'altezza degli edifici corrisponde alla differenza tra la quota massima e la quota minima come sotto definite.

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 con il filo esterno della misurazione perimetrale.

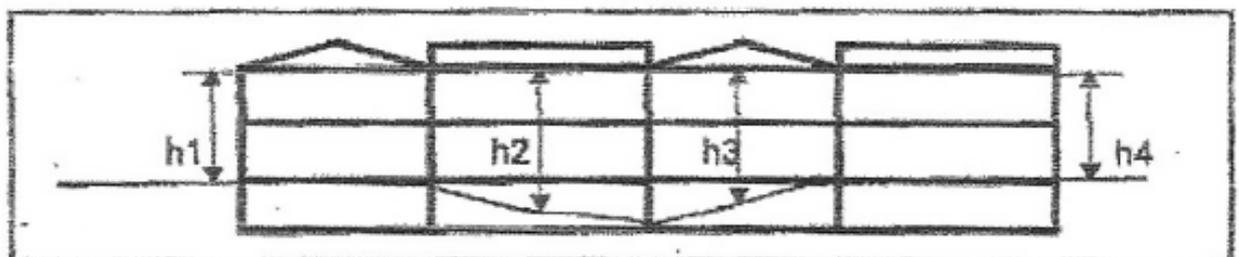


- Su terreno inclinato: l'altezza viene misurata nel valore medio delle altezze medie di ogni singolo fronte: la quota di riferimento 0.00 corrisponderà alla più bassa quota del terreno.

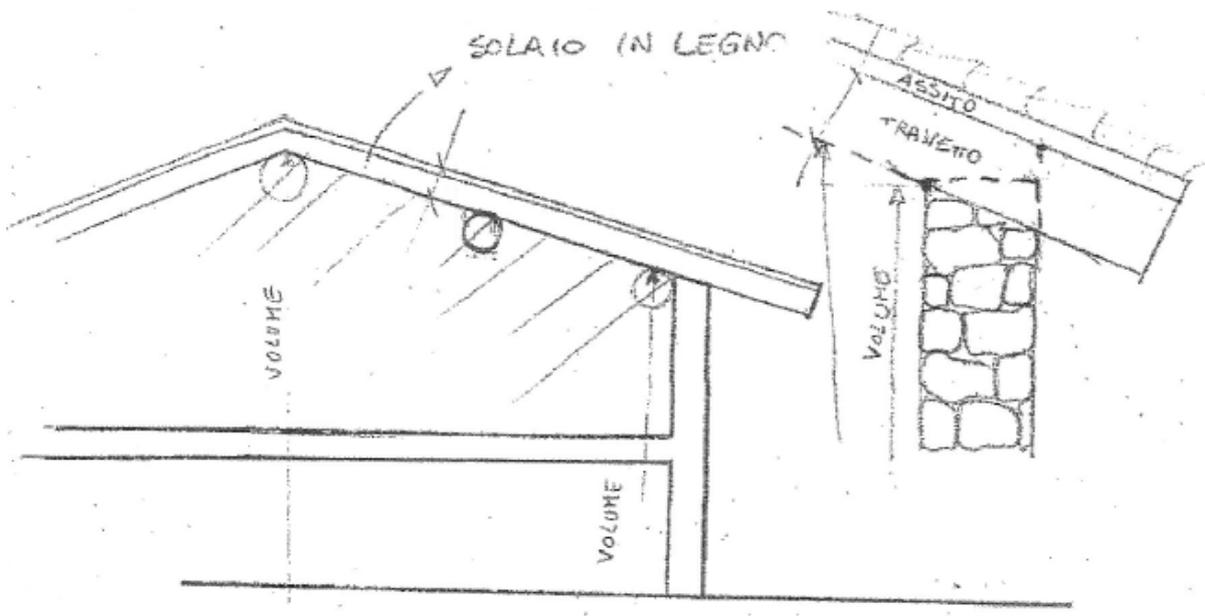
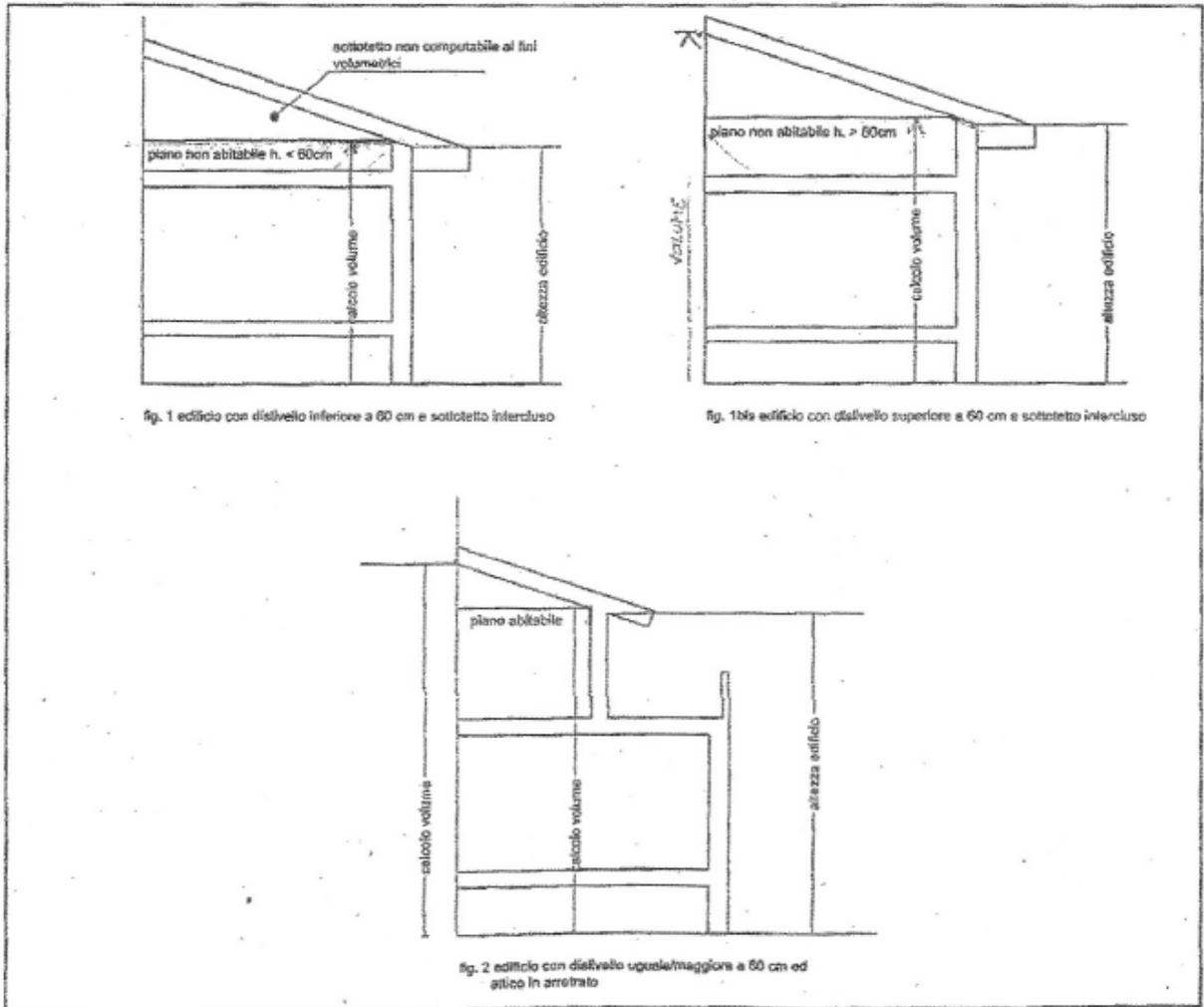


Nel caso di gruppi di edifici l'altezza sarà misurata per ciascuno di essi;

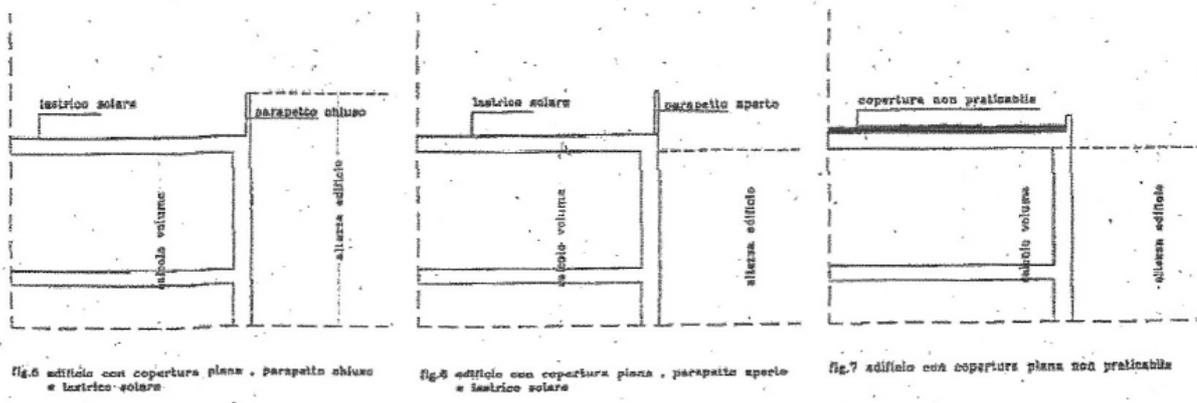
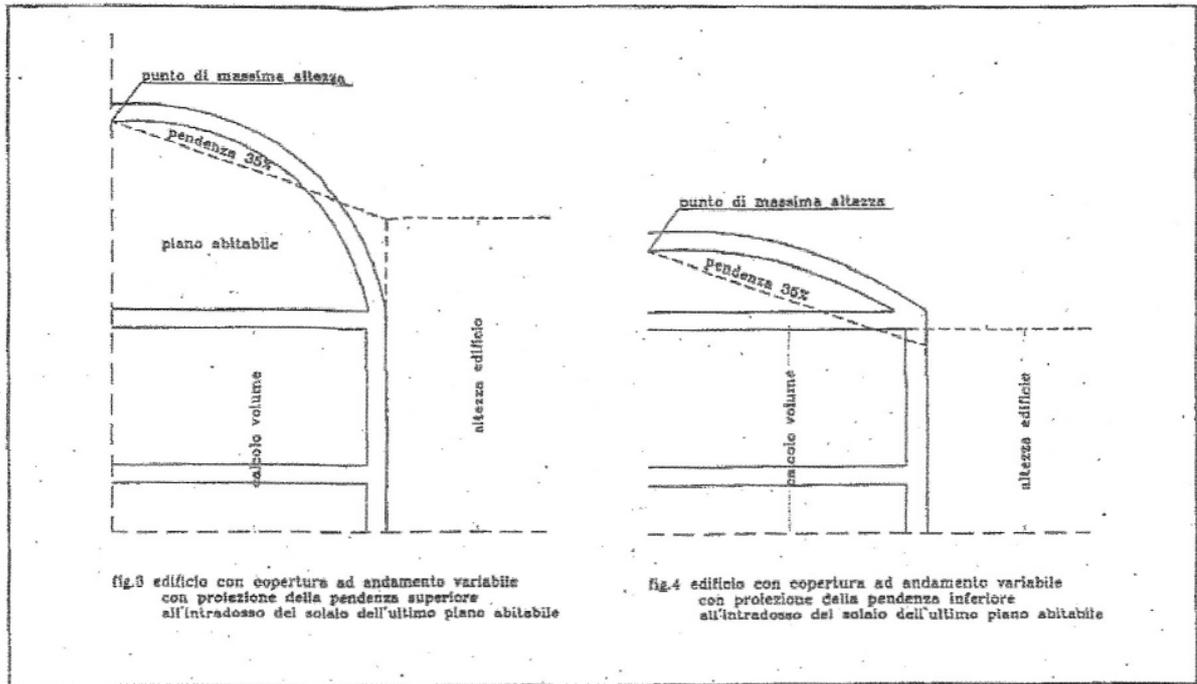
- nel caso di applicazione nell'ambito di uno strumento attuativo, l'altezza sarà misurata a partire dalla quota del terreno sistemato.



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

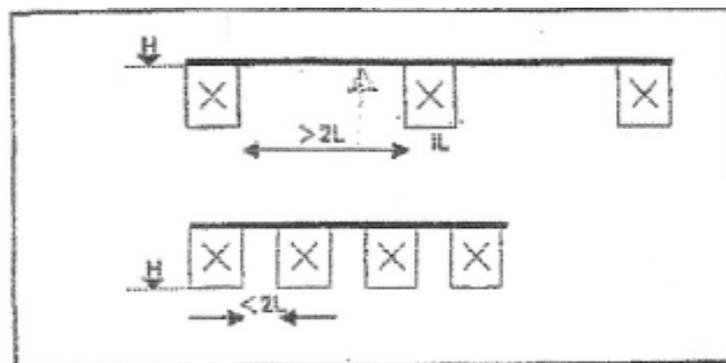


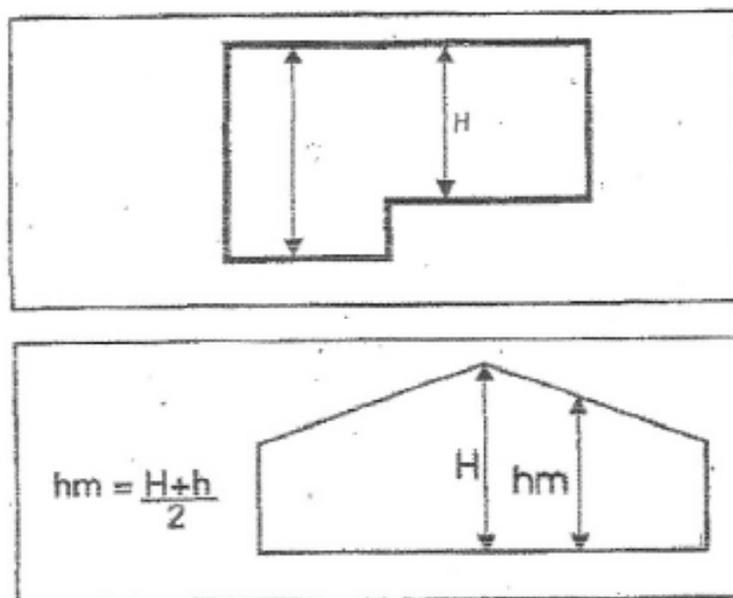
Calcolo volume sotto solaio in legno



ALTEZZA DEI VANI (Hv): 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 tra le travi è maggiore di due volte la larghezza del trave stesso, all'intradosso delle travi nel caso la distanza sia inferiore. Nel caso di vani con solai inclinati l'altezza del vano è la media delle altezze.

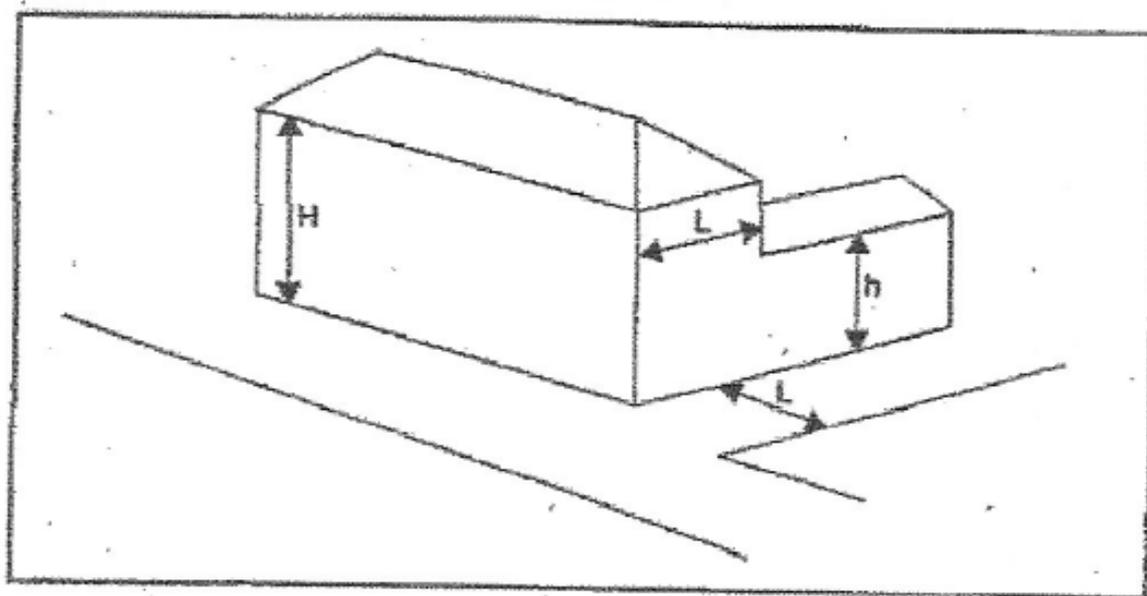
Nel caso di vani ad altezze diverse l'altezza di regolamento sarà verificata per ciascuna parte del vano.





PIANO PRATICABILE: qualsiasi livello dell'edificio che abbia anche un solo vano accessibile con strutture di collegamento verticale, fisse, e suscettibile di avere qualsiasi destinazione d'uso, sia principale che accessoria, esclusi i volumi tecnici;

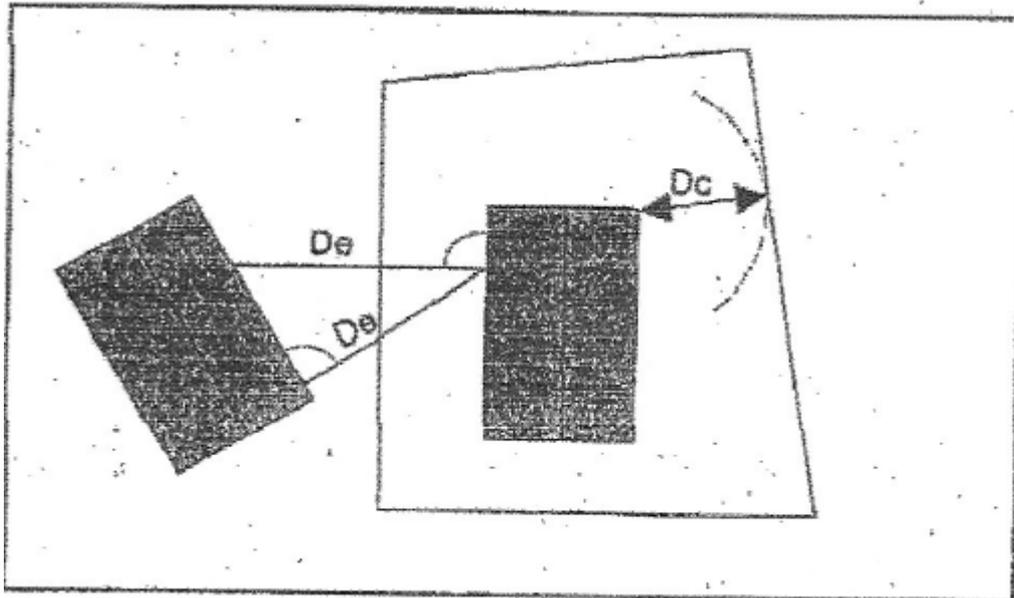
ALTEZZE EDIFICI PROSPETTANTI STRADE: Negli edifici d'angolo su strade di diversa larghezza è consentito l'impiego dell'altezza maggiore (H) per uno sviluppo non superiore alla larghezza della strada minore (L) sul fronte che vi prospetta.



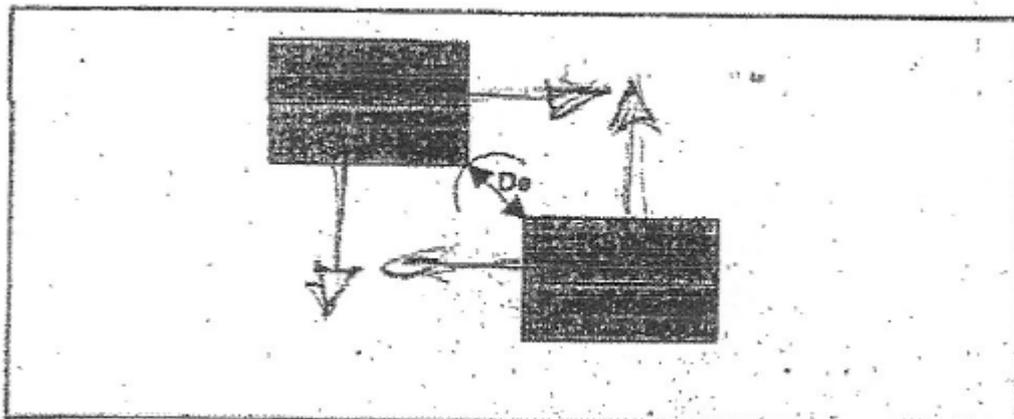
DISTANZA DAI CONFINI (Dc) e DISTANZE TRA EDIFICI (De):

La distanza dai confini è la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale e ortogonale al confine stesso, della superficie coperta dai confini di proprietà.

La distanza minima dei fabbricati dai confini va misurata radialmente con centro sugli angoli degli edifici stessi.



Nel caso di edifici che non si fronteggiano, la distanza, misurata radialmente, dovrà essere almeno uguale all'altezza del fabbricato più alto e comunque ai sensi del codice civile.



Salvo diversa previsione delle Norme Tecniche Operative, fatto salvo quanto previsto dal Codice Civile, si intendono vincolanti le seguenti distanze:

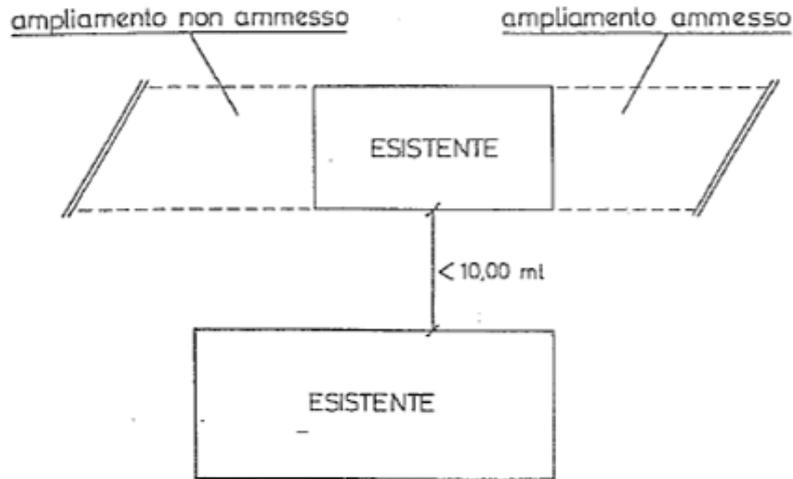
- nel caso di edifici di cui si fronteggiano anche una sola parete la distanza minima anche per pareti non finestrate è fissata a ml 10,00.
- Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente che non comportino variazioni della sagoma della pianta sono ammesse le distanze preesistenti.

Nessun punto del fabbricato può distare da un altro edificio meno delle misure minime prescritte, fatta eccezione per i balconi aperti, le pensiline e le gronde, con sporgenza fino a 1,20 m, gli sporti ornamentali di modesta entità con funzione meramente decorativa o di rifinitura.

Sono ammesse le costruzioni in aderenza anche di fabbricati preesistenti sino all'altezza massima del fabbricato limitrofo. Per maggiori altezze, fatte salve le relative norme di zona, ci si conformerà a quanto disposto dal codice civile.

Il distacco tra corpi di fabbrica di uno stesso edificio non è da valutarsi secondo quanto previsto dalle norme di zona a condizione che le rientranze abbiano una profondità non superiore alla metà della loro larghezza.

La misura radiale non si applica nel caso di ampliamenti di fabbricati esistenti purché non si riduca ulteriormente la distanza tra gli stessi e che nell'ampliamento non abbiano a fronteggiarsi. Vd. Schema seguente

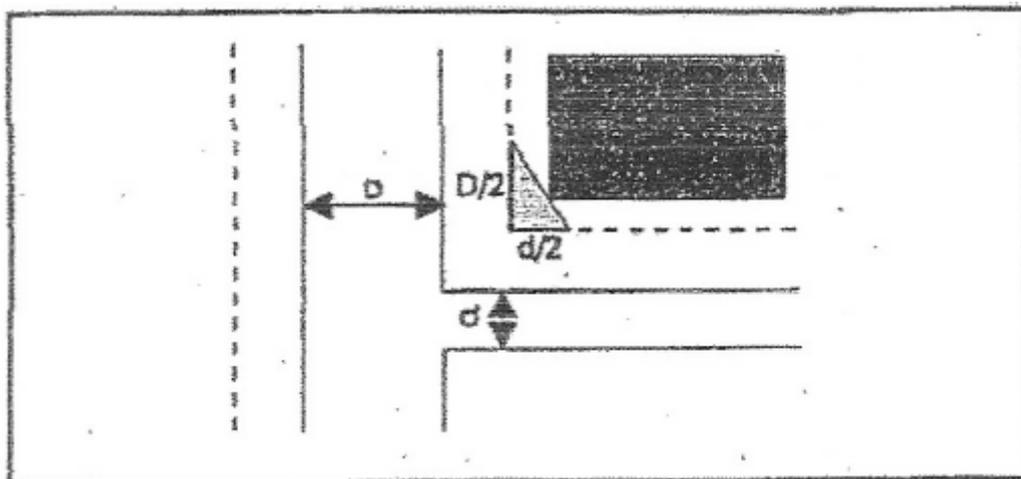


DISTANZE DALLE STRADE:

Le distanze dalle strade vengono misurate con le medesime modalità determinate per le distanze dai confini.

L'obbligo di rispettare allineamenti è specificato dalle NTO o è indicato nelle tavole di progetto.

In zona agricola le costruzioni in lotti compresi tra due strade devono rispettare, oltre alla distanza prevista dalle norme di piano, un arretramento dall'incrocio corrispondente al triangolo con lati contro confine pari alla metà della larghezza della strada su cui si affacciano.



Dove le NTO o altri elaborati di progetto del PI non precisino distanze specifiche, si intendono vincolanti:

- nel caso di nuove costruzioni: quelle previste dal Codice Civile
- Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente che non comportino variazioni della sagoma: quelle preesistenti.

NUMERO DEI PIANI: E' il numero dei piani abitabili fuori terra, compreso l'eventuale piano in ritiro (attico, mansarda). 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.

I soppalchi non costituiscono piano abitabile quando siano aperti per almeno un lato sul locale sottostante e formino con esso inscindibile unità abitativa.

PIANO FUORI TERRA O PIANO TERRA:

Si definisce piano seminterrato il piano di un edificio il cui soffitto si trovi in ogni suo punto perimetrale ad una quota uguale o superiore a quella del terreno circostante. Sono considerati piani fuori terra le porzioni di un piano il cui pavimento si trovi nelle condizioni di cui sopra.

PIANO SEMINTERRATO:

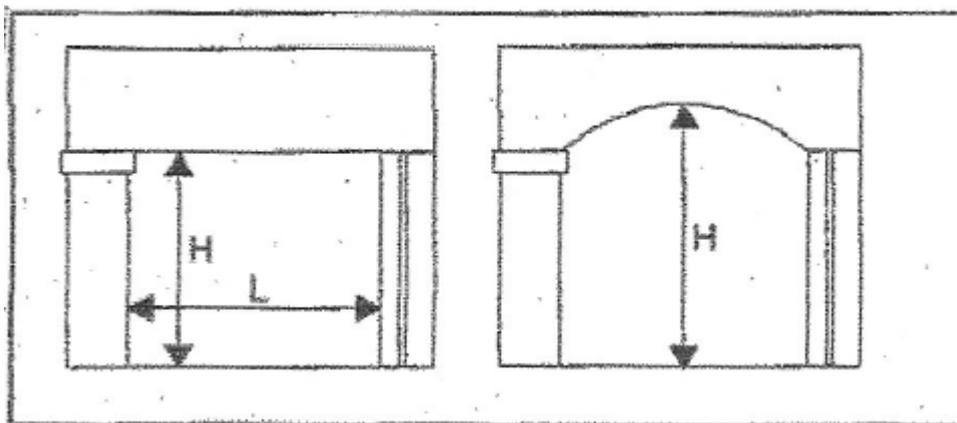
Si definisce piano seminterrato il piano di un edificio il cui soffitto si trovi in ogni suo punto perimetrale a una quota uguale o superiore a ml. 1,00 rispetto a quella del terreno circostante.

PORTICATI:

Per portici e porticati si intendono manufatti con coperture sostenute da murature o pilastri di cui almeno due lati siano liberi. Non si considerano porticati elementi con queste caratteristiche realizzati oltre il piano terra.

La larghezza dei porticati (L) viene misurata tra il paramento interno degli elementi di sostegno ed il filo esterno del muro di fondo.

Nel caso di copertura a volte l'altezza sarà verificata nel punto massimo.



SCALE ESTERNE:

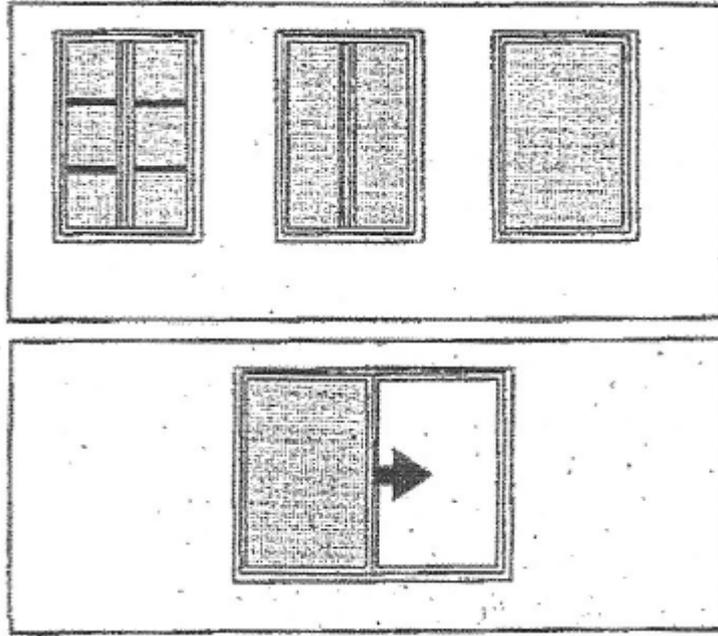
Sono ammesse scale esterne:

- qualora necessarie per motivi di sicurezza dell'edificio in rispondenza a norme di legge;
- nelle tipologie a ballatoio;
- negli edifici esistenti, qualora si adeguino alla tipologia di riferimento a ballatoio.

SUPERFICIE ILLUMINATE E DI AREAZIONE (Sia):

La superficie illuminante viene computata in base al serramento apribile, escludendo la cassa ancorata alla muratura.

La superficie di areazione 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.



UNITA' ABITATIVA:

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 28 mq. per una persona e di 38 mq. per due persone.