

Definizioni e procedure di misurazione

1 Edifici e parti di edificio

1.1 Edifici

Per edifici s'intendono costruzioni inserite nel terreno che presentano una copertura fissa ed eventualmente ulteriori chiusure per la protezione di persone, animali o oggetti e che dispongono di un'altezza e di una superficie edificata minime prescritte dalla legge.

1.2 Edifici chiusi e parti di edificio chiusi

Sono considerati edifici chiusi e parti di edificio chiusi gli edifici e le parti di edificio coperti e chiusi contenuti nel perimetro della superficie edificata.

1.3 Edifici aperti e parti di edificio aperti

Sono considerati edifici e parti di edificio aperti gli edifici e le parti di edificio non completamente chiusi.

1.4 Edifici principali

Per edifici principali s'intendono edifici chiusi che servono per le funzioni abitative, lavoro, ristoro, formazione, consumo, approvvigionamento così come per le utilizzazioni commerciali e sono utilizzati per questi scopi.

1.5 Costruzioni accessorie

Le costruzioni accessorie sono edifici e parti di edificio chiusi nei quali non sono possibili le funzioni abitative, lavoro, ristoro, formazione, consumo, approvvigionamento così come le utilizzazioni commerciali.

1.6 Piccole costruzioni

Per piccole costruzioni s'intendono gli edifici accessori; vale a dire, piccole costruzioni indipendenti o piccoli fabbricati.

Le piccole costruzioni comportano dimensioni ridotte in altezza e in superficie edificata oppure in lunghezza della costruzione.

1.7 Parti di edificio sporgenti

Le parti sporgenti sono quelle parti di edificio che sporgono fino ad una misura determinata oltre la facciata.

1.8 Costruzioni interrato

Le costruzioni interrate sono costruzioni e fabbricati, o parti di essi, che almeno in parte si trovano completamente sotto il livello del terreno esistente, ad eccezione dell'accesso.

1.9 Costruzioni seminterrate

Le costruzioni seminterrate sono costruzioni e fabbricati, o parti di essi, che almeno in parte si trovano sotto il livello del terreno esistente o modificato.

La parte fuori dal terreno è limitata dall'altezza della parte di edificio più alta sopra la quota di riferimento oppure dall'altezza delle facciate visibili.

1.10 Superficie edificata

Per superficie edificata s'intende la proiezione sul piano orizzontale del volume costruito fuori terra, nelle sue dimensioni esterne (ingombro).

Per volume costruito fuori terra di un edificio principale s'intendono i volumi costruiti dell'edificio senza costruzioni annesse e senza le parti di edificio sporgenti sopra il relativo terreno determinante.

1.11 Superficie edificata computabile

Per superficie edificata computabile s'intende la proiezione sul piano orizzontale del volume dell'edificio fuori terra nelle sue dimensioni esterne, comprese le parti di edificio sporgenti.

Le superfici sotto le pensiline aperte sono computabili solo se viene superata la dimensione massima ammessa per le parti di edificio sporgenti.

Nella superficie edificata computabile rientrano gli edifici principali, le costruzioni accessorie e le piccoli costruzioni così come le parti fuori terra delle costruzioni seminterrate.

2. Dimensioni dell'edificio

2.1 Lunghezza dell'edificio

Per lunghezza dell'edificio s'intende il lato maggiore del rettangolo di minore superficie che contiene la superficie edificata (ingombro) dell'edificio.

2.2 Larghezza dell'edificio

Per larghezza dell'edificio s'intende il lato minore del rettangolo di minore superficie che contiene la superficie edificata (ingombro) dell'edificio.

2.3 Linea delle facciate

Per linea delle facciate s'intende la linea esterna della superficie edificata degli edifici principali, delle costruzioni accessorie e delle piccole costruzioni.

3. Altezze

3.1 Terreno determinante

Normalmente per terreno determinante s'intende la configurazione del terreno naturale costruito.

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.

Laddove è prevista una diversa configurazione del terreno tramite scavi o sistemazioni, il terreno determinante può essere definito diversamente dal terreno naturale con una procedura pianificatoria.

3.2 Quota di riferimento

La quota di riferimento è un punto di misura per la definizione delle altezze di un edificio.

La quota di riferimento è situata sul terreno determinante, nella proiezione normale sul piano orizzontale del punto mediano della superficie dell'edificio.

3.3 Altezza dell'edificio

L'altezza di un edificio è misurata dalla quota di riferimento al filo superiore del pavimento sopra l'ultimo piano.

Per gli edifici con pianta irregolare, a gradoni o con piani sfalsati costruiti in pendio o articolati sulla verticale o per le costruzioni in pendio, l'altezza è misurata per ogni parte del singolo edificio.

In caso di tetto piano, il filo superiore del pavimento corrisponde alla quota del tetto piano finito.

3.4 Altezza al colmo

L'altezza al colmo è misurata dalla quota di riferimento al punto più alto del tetto piano o del colmo.

3.5 Altezza alla radice

L'altezza alla radice è misurata dal pavimento finito del piano mansardato all'intersezione delle facciate esterne con il filo superiore del tetto.

3.6 Altezza delle facciate

L'altezza delle facciate è misurata dal terreno accertato all'intersezione con la gronda del piano utile più alto (incl. altezza alla radice). In caso di scavi, fa stato il piano più basso del terreno.

Per le facciate con timpano, l'altezza è misurata dal terreno accertato al punto mediano della linea di congiunzione tra i punti di misurazione dell'altezza alla radice.

Per le costruzioni a tetto piano, l'altezza delle facciate è misurata al parapetto sopra la gronda, tranne quando il parapetto è arretrato rispetto alle facciate di una misura determinata. Sono considerati parapetti anche le chiusure traforate, come per esempio le ringhiere.

4. Piani

4.1 Piano normale (piano tipo)

Sono considerati piani interi tutti i piani utilizzabili degli edifici principali, eccetto i piani interrati, i piani mansardati o arretrati.

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

4.2 Piano interrato

Sono considerati piani interrati i piani le cui solette dei pavimenti grezzi non si trovano sopra la quota di riferimento, oppure lo sono solo fino a un'altezza determinata,.

4.3 Piano mansardato

I piani mansardati sono i piani la cui altezza alla radice non supera una misura determinata.

4.4 Piano arretrato (attico)

Per attico s'intende un piano supplementare, posto su un tetto piano, arretrato di una misura determinata rispetto al piano normale sottostante. Il piano arretrato costituisce un ulteriore ultimo piano sul tetto piano.

L'arretramento dell'attico rispetto al piano sottostante deve concernere almeno un'intera facciata.

4.5 Altezza in luce (altezza finita)

L'altezza in luce rappresenta la differenza di altezza tra il filo superiore del pavimento finito e il filo inferiore del soffitto o della travatura finiti.

In caso di soletta su travi, l'altezza finita viene misurata dal filo superiore del pavimento al filo inferiore della travatura, se l'utilizzazione di un piano è determinata dalle travature.

5. Distanze

5.1 Distanza dai confini

La distanza dai confini è la distanza minima tra la linea di facciata e il confine di proprietà e viene misurata perpendicolarmente alla facciata nonché in linea radiale rispetto all'angolo dell'edificio.

Non vanno considerate le parti di edificio sporgenti e le costruzioni accessorie.

5.2 Distanza tra edifici

La distanza tra edifici determina la distanza minima necessaria tra le facciate di due edifici.

6. Limiti di costruzione

6.1 Linee di edificazione

Le linee di edificazione delimitano il terreno edificabile da quello non edificabile, sostituendo le prescrizioni generali sulle distanze.

6.2 Distanza tra le linee di edificazione

La distanza tra le linee di edificazione rappresenta la distanza tra due linee di edificazione ed è perpendicolare alle linee stesse.

6.3 Area edificabile

L'area edificabile comprende tutte le parti della superficie del fondo sulle quali è possibile edificare.

7 Indici di utilizzazione

7.1 Superficie edificata del fondo

La superficie edificata del fondo (SE) 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 all'edificio.

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

7.2 Indice delle superfici

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

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 occupazione della costruzione SO;
- superficie delle installazioni SI.

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

7.3 Indice di edificabilità

L'indice di edificabilità (IE) è il rapporto tra il volume dell'edificio fuori terra e la superficie edificabile del fondo.

Per volume dell'edificio fuori terra s'intende il volume di un edificio nelle sue dimensioni esterne sul terreno determinante, escluse le parti di edificio aperte (non completamente chiuse).

$$\text{Indice di edificabilità} = \frac{\text{volume dell'edificio fuori terra}}{\text{superficie edificabile del fondo}} \quad \text{IE} = \frac{\text{VEft}}{\text{SeF}}$$

7.4 Indice di occupazione

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

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

7.5 Indice delle aree verdi

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

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

$$\text{Indice delle aree verdi} = \frac{\text{area verde computabile}}{\text{superficie edificabile del fondo}} \quad \text{IAE} = \frac{\text{AEc}}{\text{SeF}}$$

Appendice (per la consultazione):

Indice di sfruttamento

L'indice di sfruttamento (IS) è il rapporto tra la somma delle superfici di piano edificate e la superficie edificabile del fondo.

Per superficie di piano edificata SPe s'intende la somma di tutte le superfici di piano degli edifici principali.

La superficie di piano edificata SPe è composta di:

- superficie utile principale SUP;
- superficie di circolazione SCIR;
- superficie di occupazione della costruzione SO.

$$\text{Indice di sfruttamento} = \frac{\text{superfici di piano edificate}}{\text{superficie edificabile del fondo}} \quad \text{IS} = \frac{\sum \text{SPe}}{\text{SeF}}$$