

GRANDEZZE EDILIZIE

Art. 143 SUPERFICIE UTILE (SU)

La superficie utile è la superficie di pavimento dell'alloggio o dell'edificio, al netto di tutte le murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di logge, balconi e simili.

La SU è espressa in metri quadrati (mq).

Art. 144. SUPERFICIE UTILE ABITABILE (SUA)

Ai soli fini del calcolo del costo di costruzione, ai sensi della L. 27.01.1977, n. 10, la superficie utile abitabile di una unità immobiliare (residenziale e non), è costituita dalla somma di tutte le superfici nette di pavimento, a tutti i piani, utilizzate o utilizzabili per le funzioni principali dell'attività cui l'unità immobiliare è destinata.

Si calcola al netto di murature, pilastri, tramezzi, soglie di passaggio da un vano all'altro, strati isolanti, intercapedini, cavedii impiantistici, sguinci e vani di porte e finestre.

La SUA è espressa in metri quadrati (mq.).

Art. 145. SUPERFICIE NON RESIDENZIALE (SNR)

Somma delle superfici destinata a servizi ed accessori a stretto servizio delle residenze che, ai soli fini del calcolo del costo di costruzione, va misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, soglie di passaggio da un vano all'altro, strati isolanti, intercapedini, cavedii impiantistici, sguinci e vani di porte e finestre.

Si intendono per servizi ed accessori:

- spazi condominiali ad uso comune;
- spazi aperti di collegamento quali portici (sono esclusi i porticati ad uso pubblico), ballatoi, gallerie e simili;
- vani e androni di ingresso, porticati e locali (depositi, spazi per riunioni) comuni a più unità abitative;
- scale e ascensori comuni a più unità abitative e scale e ascensori interni alla singola unità abitativa misurate per la sola superficie relativa alla proiezione sul piano di accesso;
- locali e volumi condominiali di servizio e per impianti tecnologici (elettrici, radiotelevisivi ed elettronici, di riscaldamento e climatizzazione, idrosanitari, gas, sollevamento - ascensori e montacarichi -, protezione antincendio), non suscettibili di altri usi ed comunque per le sole parti emergenti dalla linea di gronda o dall'estradosso dell'ultimo solaio;
- cantine, depositi, locali di sgombero privati posti ai piani interrato, seminterrato od anche in sottotetti purché praticabili;
- locali o porzione di essi con altezza non maggiore a 2,20 m;
- balconi, logge, terrazze e ballatoi;
- tettoie e pensiline;
- spazi e locali per parcheggio e autorimesse, singole o comuni, e relativi spazi di manovra e parcheggio - escluse le rampe di accesso - di pertinenza delle unità immobiliari, per le sole superfici eccedenti la misura minima all'art.41 sexsies della L.17.08.1942, n.1150 così come modificato dall'art.2 della L. 24.03.1989, n. 122.

Le SNR non rientranti nelle categorie di cui ai punti precedenti sono considerate come SU.

La SNR è espressa in metri quadrati (mq.).

Art. 146. SUPERFICIE ACCESSORIA (SA)

Somma delle superfici di servizio ed accessorie dell'edificio a stretto servizio delle attività non residenziali (produttive, turistico - ricettive, terziarie, commerciali, direzionali).

Ai soli fini del calcolo del costo di costruzione, va misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, soglie di passaggio da un vano all'altro, strati isolanti, intercapedini, cavedii impiantistici, sguinci e vani di porte e finestre.

Si intendono per servizi ed accessori:

- spazi condominiali;*
- spazi aperti di collegamento quali portici (sono esclusi i porticati ad uso pubblico), ballatoi e simili;*
- vani e androni di ingresso, porticati e locali comuni;*
- scale e ascensori comuni e scale e ascensori interni misurate per la sola superficie relativa alla proiezione sul piano di accesso;*
- locali e volumi comuni di servizio e per impianti tecnologici (elettrici, radiotelevisivi ed elettronici, di riscaldamento e climatizzazione, idrosanitari, gas, sollevamento -ascensori e montacarichi-, protezione antincendio);*
- impianti tecnologici collegati ed a servizio dell'attività prevalente, quali impianti di depurazione, antinquinamento, serbatoi destinati allo stoccaggio di prodotti, gruppi di produzione energetica e similari;*
- cantine, depositi, locali di sgombero privati posti ai piani interrato, seminterrato od anche in sottotetti purché praticabili;*
- locali o porzione di essi con altezza non maggiore a 2,20 m,*
- balconi, logge, terrazze e ballatoi;*
- tettoie e pensiline;*
- spazi e locali per parcheggio e autorimesse pertinenziali, singole o comuni, con relativi spazi di manovra e parcheggio (escluse le rampe di accesso), purché di pertinenza dei fabbricati, per le sole superfici eccedenti la misura minima all'art.41 sexsies della L.17.08.1942, n.1150 così come modificato dall'art.2 della L. 24.03.1989, n. 122.*
- depositi, magazzini, archivi, purché interrati.*

Le SA non rientranti nelle categorie o nelle quantità di cui ai punti precedenti sono considerate come SU.

Le SA è espressa in metri quadrati.

Art. 147. SUPERFICIE LORDA DI PIANO (SL)

Superficie di un piano compresa entro il profilo esterno delle pareti.

Le SL è espressa in metri quadrati.

Art. 148. VOLUME COMPLESSIVO DI UN EDIFICIO (VC)

Il volume di un edificio, ai fini del rispetto degli indici di edificabilità territoriale o fondiaria, è la somma del volume lordo di ogni singolo piano fuori terra pari al prodotto della superficie lorda di piano per l'altezza relativa al piano stesso, misurata con le stesse regole di cui al capitolo ALTEZZE e con le seguenti modalità:

- piano seminterrato: l'altezza va misurata tra le quote di estradosso del solaio e la più bassa delle seguenti quote: spazio pubblico (marciapiede, strada, piazza, eccetera) o piano di sistemazione esterna. Nel caso che tale quota sia variabile lungo il perimetro dell'edificio, l'altezza ai fini del calcolo del volume, viene calcolata rispetto alla media ponderale delle quote.*
- piano terra e piani in elevazione: l'altezza va misurata tra le quote di estradosso dei solai;*
- nel caso di copertura inclinata (a tetto) l'altezza è misurata tra l'estradosso del solaio inferiore e la congiungente tra la verticale esterna del muro perimetrale e l'estradosso della falda di copertura;*

- nel caso di copertura a volta l'altezza va misurata tra l'estradosso del solaio inferiore ed il punto di incontro tra la linea virtuale, con inclinazione del 35%, congiungente la verticale esterna del muro perimetrale con l'intradosso della chiave o del punto più alto della volta; se tale punto di incontro ricade all'interno della sagoma dell'edificio l'altezza va invece misurata in riferimento al punto di imposta della volta sull'estradosso della stessa.
- nel caso che l'inclinazione della falda sia maggiore del 35 % tale altezza viene aumentata dei 2/3 dell'altezza calcolata dal punto di congiunzione, tra la verticale esterna del muro perimetrale e l'estradosso della falda di copertura, ed il al colmo del tetto;
- qualora l'edificio sia composto da vari corpi di fabbrica, dalla somma dei relativi prodotti analogamente calcolati.

Ai fini del rispetto degli indici di edificabilità territoriale o fondiaria, o del rispetto delle volumetrie massime ammissibili, sono esclusi dal computo del volume:

- a) i volumi interrati, misurati in riferimento alla superficie del terreno circostante secondo la sistemazione prevista dal progetto approvato;
- b) i cavedi tecnici e le intercapedini verticali, i vespai e le intercapedini sotto il pavimento;
- c) i portici;
- d) le logge;
- e) le pensiline e le tettoie pertinenziali;
- f) i maggiori spessori delle pareti perimetrali esterne, nella parte eccedente i 30 centimetri nel caso di nuove costruzioni ed i 50 centimetri nel caso di recupero di edifici esistenti, fino ad un massimo di ulteriori 20 centimetri;
- a) i maggiori spessori dei solai orizzontali e delle coperture, anche inclinate, nella parte eccedente la misura media di 25 centimetri e fino ad un massimo di ulteriori 10 centimetri;
- g) le maggiori altezze interne nette dei vani di unità residenziali, nella parte eccedente le misure minime di metri 2,70 e di metri 2,40 previste dai regolamenti edilizi comunali, fino ad un massimo di ulteriori 30 centimetri,
- b) le maggiori altezze dovute alla realizzazione di coperture verdi, sino ad un massimo di cm 40, che possono aggiungersi ai maggiori spessori consentiti dalla L.R. 22.04.2005 n.4;
- h) le autorimesse singole o collettive fuori terra di cui all'art. 41-sexies della L.17.08.1942, n.1150 ed i volumi tecnici, a condizione che il richiedente si impegni con atto unilaterale d'obbligo a non modificarne la destinazione d'uso;
- i) i volumi dei vani scala (compresi gli ascensori) e degli androni di accesso agli edifici. Questi ultimi s'intendono vincolati a tale uso e non diversamente utilizzabili.

Sono invece inclusi nel calcolo del volume:

- a) i corpi sporgenti ed i locali accessori e di servizio distaccati dall'edificio principale;
- b) i piani seminterrati per la parte emergente la quota di sistemazione di progetto;
- c) Nel caso di ampliamenti di costruzioni esistenti, il loro volume deve essere calcolato con le modalità previste dal presente articolo.

Il VC è espresso in metri cubi