

## ART. 85

### PARAMETRI, INDICI EDILIZI E DISTANZE

Il processo edilizio è regolato dai seguenti parametri:

#### 1) SU = SUPERFICIE UTILE ABITABILE

E' costituita dalla superficie di pavimento degli ambienti e degli accessori interni, misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio da un vano all'altro, degli sguinci di porte e finestre e delle scale interne.

*Sono escluse dal computo della SU le seguenti superfici, misurate al netto dei muri perimetrali e di quelli interni:*

*cantinuole, soffitte, tavernette con altezza inferiore a mt. 2.70, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi-corridoi e altri locali comuni a più unità immobiliari, centrali termiche, autorimesse sia singole che comuni, androni di ingresso, porticati liberi, logge e balconi. Tali superfici vengono definite Superfici Non Residenziali (SNR) se a stretto servizio delle residenze, o Superfici Accessorie (SA) se a stretto servizio di attività.*

Le caratteristiche dimensionali degli ambienti, sia residenziali che non, sono definite dal vigente Regolamento Edilizio, dal D.M. 05.07.1975, nonché da specifiche norme di settore per gli ambienti non destinati alla residenza, ad eccezione della superficie minima del locale bagno, che dovrà essere pari o superiore a mq 4.00, comprensiva di eventuale antibagno. Tale misura può essere derogata solo per ulteriori bagni presenti nella stessa unità immobiliare.

*Le altezze minime dei locali sono stabilite dal precedente art. 42.*

Al fine della verifica di suddette dimensioni, si considera unico ambiente quando esista tra due locali un'apertura, priva di infisso, pari o superiore a mt 2.00 di larghezza.

I soppalchi dovranno avere un'altezza media utile non inferiore a mt 2.20 e garantire un'altezza del vano sottostante che rispetti le norme vigenti in funzione della destinazione d'uso del vano stesso. Non sono considerati soppalchi quelle strutture aventi una larghezza inferiori a mt. 1.40.

#### 2) SUL = SUPERFICIE UTILE LORDA

La Superficie utile lorda dell'edificio è data dalla somma delle superfici lorde di tutti i piani del fabbricato, compresi i muri perimetrali ed interni vani ascensori e scale, fuori ed entro terra, conteggiate per ogni piano.

Sono escluse dal computo della SUL le seguenti superfici, misurate sul confine di proprietà:

- a) servizi ausiliari ad uso esclusivo degli inquilini, quali: corridoi comuni, androni d'ingresso comuni ecc;
- b) autorimesse e relativi collegamenti verticali che non eccedono le superfici destinate a parcheggi privati di tipo P2 fissate per ogni uso urbano al successivo art. 20;

c) cantine, archivi, depositi di servizio, nei casi in cui l'altezza massima dei locali ad essi adibiti non sia superiore a mt. 2.40, e comunque per una percentuale complessiva non superiore al 20% dell'intera S.U.L. dell'unità immobiliare. In ogni caso la SU per questa tipologia di vano non dovrà superare mq. 9.00. Qualora la SU di detti vani sia superiore a mq. 9.00, verrà computata come SUL l'intera superficie;

d) servizi tecnici generali, quali C.T., sala contatori, cabine MT/bt ecc.;

e) portici di uso pubblico;

f) logge, porticati e balconi coperti, non eccedenti i mt. 1.40 di profondità calpestabile, nonché pensiline prive di pilastri di sostegno verticale. Se eccede si computa la parte in eccedenza;

g) sottotetti per le porzioni di altezza utile interna fino a m. 1.80 a copertura piana, oppure per l'intero sottotetto se a falde inclinate e con altezza massima inferiore a m. 3.00 e comunque con altezza media inferiore a m. 2.40. In questo caso l'accesso al sottotetto dovrà avvenire con scala retrattile e comunque non fissa. Qualora il sottotetto sia servito da scale fisse, saranno esclusi dalla Sul, le porzioni di superfici adibite a depositi occasionali con H max < a mt. 2.40 e H media < a mt. 1.40 per le coperture inclinate e di H fino a mt. 1.80 per le coperture piane;

h) costruzioni leggere per arredi, gazebi o depositi da giardino con altezza media non superiore a mt. 2.30 e superficie utile non superiore a mq.10, staccati da qualsiasi edificio;

i) strutture leggere, quali pergolati o simili privi di strutture verticali di tamponamento, che non siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, prive di copertura permanente costituita da materiali impermeabili quali laterizi, legno, lastre in fibrocemento, plexiglas, o similari, anche a ridosso degli edifici, nel rispetto delle composizioni volumetriche degli stessi, ad esclusione di quelli classificati in zona A. In ogni caso la superficie coperta di tali strutture non potrà superare il 20% della superficie coperta dell'unità immobiliare principale e non superiori a mt. 3.00 di H max.

Le opere di cui alle lett. h) e i) non necessitano di alcun titolo abilitativo in quanto non rientranti nel concetto di costruzione. E' generalmente ammessa l'installazione di una struttura per ogni unità abitativa, da non collocarsi preferibilmente sul fronte principale dell'edificio o sul fronte prospiciente vie o parcheggi pubblici o parchi pubblici.

Negli edifici di nuova costruzione non vengono considerate SUL le sporgenze tecnico-estetiche quali finti colonnati o simili, inoltre lo spessore dei muri perimetrali viene conteggiato convenzionalmente per la dimensione di cm. 30, qualora sia effettivamente superiore. Per le predette esclusioni è comunque fatto salvo il rispetto delle distanze minime reali dai confini e tra i fabbricati, misurati come di seguito meglio specificato.

Per gli edifici esistenti è consentito, senza che sia considerato aumento di SUL, l'aumento di spessore di murature o altre strutture perimetrali esterne fino a cm. 15 solamente se realizzato per esigenze di isolamento o di inerzia termica o per realizzazione di pareti ventilate, senza verifica delle distanze. Per le coperture l'aumento di spessore consentito, senza che ciò sia considerato aumento volumetrico, è di cm. 20.

Nel solo caso delle abitazioni agricole si considerano come ammissibili nell'abitazione agricola, ma non conteggiabili nella relativa Sul, spazi di servizio ed accessori (cantine, ricoveri, rimesse, garage, piccoli magazzini, legnaie, soffitte e simili) anche qualora i relativi locali presentano i requisiti di abitabilità fissati dal Regolamento Edilizio Comunale.

La Sul si computa in mq.

### 3) **V = VOLUME**

Il volume degli edifici si computa in mc. vuoto per pieno, come sommatoria dei prodotti delle Superfici utili lorde dei vari piani per le altezze effettive da pavimento a intradosso del solaio soprastante.

*Qualora l'ultimo piano abitabile (esclusi i sottotetti) abbia copertura non orizzontale ma inclinata, nel rispetto delle altezze minime di cui al precedente art. 42, il volume sarà dato dal prodotto della superficie utile lorda per un'altezza convenzionale di mt. 2.70, a condizione che l'intersezione interna tra il muro esterno e lo spiccatto della copertura non superi mt. 3.00 misurati al sottotrave della copertura stessa.*

*Il volume (non conteggiato) soprastante la misura convenzionale, non potrà essere utilizzato in nessun modo per superfici utili o accessorie, quali soppalchi o simili, anche con interventi successivi o con strutture precarie o facilmente rimovibili.*

### 4) **P = NUMERO DEI PIANI**

E' il numero dei piani abitabili, anche solo in parte, e cioè dei piani che contribuiscono a determinare la Superficie utile.

### 5) **HF = ALTEZZA DI CIASCUN FRONTE DI FABBRICATO.**

L'altezza dei fronti dei fabbricati è rappresentata dalla differenza tra il piano di calpestio esterno al fabbricato, inteso come piano prevalente del terreno circostante il fabbricato nella sua configurazione finale, sia esso fronte stradale che marciapiede di corte privata, e la linea di intersezione tra la struttura verticale e quella di copertura, sia orizzontale che inclinata. In caso di altezze diverse tra le estremità dell'edificio, si considera l'altezza maggiore. Nel caso in cui il piano di calpestio interno del lotto superi di cm. 80 il piano di calpestio del marciapiede stradale, la misurazione dell'altezza dei fronti farà riferimento alla quota di calpestio del marciapiede stradale stesso.

L'HF si utilizza ai fini della verifica delle distanze dei confini, dalle strade e tra pareti finestrate.

### 6) **H = Altezza di fabbricato:**

L'altezza di fabbricato è la media espressa in mt. delle altezze delle varie fronti, sono esclusi dai limiti di altezza i manufatti tecnologici, quali tralicci per le linee elettriche, torri piezometriche e per telecomunicazioni, ciminiere, extracorsa degli ascensori, vani tecnici particolari ed ammissibili per analogia.

### 7) **SC = SUPERFICIE COPERTA**

La Superficie coperta degli edifici, espressa in mq, è data dalla proiezione orizzontale dei fili esterni delle strutture e dei tamponamenti perimetrali reali, escluse pensiline fino a mt. 1.40 e balconi aperti senza copertura, con aggetto fino a mt. 1.40 calpestabili, nonché le scale esterne con pianerottolo di arrivo a quota non superiore a mt. 1.50 rispetto il piano di calpestio esterno.

La Superficie dei volumi aggettanti (bow-windows) è sempre computata, sono inoltre computati i portici e loggiati, anche se completamente aperti.

Le strutture leggere da giardino, con altezza inferiore a mt 2.30, anche chiuse, di dimensione non superiore ai 10 mq non costituiscono superficie coperta. Non costituiscono altresì superficie coperta le strutture prive di copertura permanente costituita da materiali impermeabili non superiori al 20% della S.C. dell'unità immobiliare principale di cui al precedente punto 2 lett. h) e i).

### 8) **SF = SUPERFICIE FONDIARIA**

Nel caso di Piano Urbanistico Attuativo, per Superficie fondiaria, sulla quale applicare l'indice di fabbricabilità fondiaria IT e di utilizzazione fondiaria UF, si intende quella parte di area che risulta dalla Superficie territoriale St, come definita dalle N.T.A. del P.R.G., deducendo le superfici per opere di urbanizzazione primaria e secondaria, ed altre eventuali superfici non direttamente utilizzabili ai fini del processo edilizio.

La superficie fondiaria può essere suddivisa in lotti fino alla superficie minima di intervento, definita dal PRG o Piani Attuativi, che rappresenta la minima dimensione fondiaria sottoponibile a permesso di costruzione.

Nel caso di intervento diretto la Superficie fondiaria corrisponde alla superficie del lotto a cui applicare l'indice di utilizzazione fondiaria If.

La Superficie fondiaria è espressa in mq.

#### **9) IF = INDICE DI FABBRICABILITÀ FONDIARIA**

Rappresenta il valore massimo ammissibile in mc/mq. di volume edificabile per ogni mq. di Sf.

#### **10) UF = INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA**

Rappresenta il rapporto massimo ammissibile tra la Superficie utile abitabile di un fabbricato (Su) e la Superficie fondiaria (Sf): è espresso in mq/mq.

#### **11) Q<sub>MAX</sub> = RAPPORTO MASSIMO DI COPERTURA**

Rappresenta il rapporto massimo ammissibile in mq/mq. fissato in percentuale fra la Superficie coperta e la Superficie fondiaria, come definite dalle presenti Norme.

#### **12) DEFINIZIONE DI SAGOMA**

La sagoma è la figura definita dal contorno esterno dell'edificio (compreso bow-windows, esclusi sporti aggettanti, balconi aperti, scale esterne con pianerottolo di arrivo a quota non superiore a mt. 1.50 rispetto il piano di calpestio esterno, fino a mt. 1.40 calpestabili in larghezza) con riferimento a proiezioni sia sul piano orizzontale che sui piani verticali.

#### **13) UI = UNITÀ IMMOBILIARE**

Si intende per Unità immobiliare la minima entità edilizia censita nel catasto urbano, con o senza area di pertinenza, capace di assolvere autonomamente alle funzioni secondo cui essa è censita (esempio: appartamento, negozio, laboratorio artigiano, ecc.).

#### **14) UF = UNITÀ FONDIARIA**

Si intende per Unità fondiaria l'entità edilizia contenente una o più unità immobiliari, configuratesi, dal punto di vista storico, spaziale, statico e funzionale, come immobile a sé stante, anche se costruito in aderenza.

#### **15) DISTANZE TRA FABBRICATI, DALLE STRADE, DAI CONFINI DI PROPRIETÀ E DAI CONFINI DI ZONA**

Il calcolo delle distanze, le cui particolari definizioni e misure sono contenute nelle N.T.A. del P.R.G., si effettua con misure perpendicolari sia sulla figura piana rappresentata dalla superficie coperta dell'edificio, così come definita dal punto 7 del presente articolo, che sulla linea di confine.