

25 marzo 2019 - sede OIBA - Regolamento Edilizio Tipo

DEFINIZIONI UNIFORMI

numero	voce	acronimo	definizione Conferenza Unificata del 20 Ottobre 2016	definizione Delibera Giunta Regione Puglia n.2250 del 21 dicembre 2017
8	Superficie Coperta	SCo	Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e degli sporti inferiori a 1,50 m	<u>Specificazione applicativa:</u> La superficie coperta deve riferirsi all'intero edificio o fabbricato nella parte fuori terra
12	Superficie Totale	ST	Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio	<u>Specificazione applicativa:</u> Sono esclusi dal computo della superficie totale i maggiori spessori delle murature esterne, siano esse tamponature o muri portanti, oltre i trenta centimetri, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche nelle nuove costruzioni e nel recupero degli edifici esistenti (art.11 co.1 della LR 13/2008)
13	Superficie Lorda	SL	Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie	<u>Specificazione applicativa:</u> La superficie lorda deve riferirsi all'intero edificio o fabbricato, entro e fuori terra. Sono comprese nella superficie lorda le verande e i piani di calpestio dei soppalchi, nonché murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.
14	Superficie Utile	SU	Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre	
15	Superficie Accessoria	SA	Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre. La superficie accessoria può ricomprendere: <ul style="list-style-type: none"> • i portici e le gallerie pedonali; • i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze; • le tettoie con profondità superiore a m 1,50; le tettoie aventi profondità inferiore a m 1,50 sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile; • le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra e i relativi corridoi di servizio; 	<u>Specificazione applicativa:</u> Il regolamento edilizio può stabilire la quantità massima dei locali cantina, dei locali di servizio o di deposito, realizzabili in rapporto alle unità immobiliari. Per quanto riguarda la misurazione del sottotetto, punto e), si intende l'altezza lorda di cui alla definizione n.26 La SA comprende unicamente le superfici e gli ambienti pertinenziali e aventi rapporto di strumentalità rispetto all'edificio ed alle unità immobiliari che lo compongono

- i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,80, ad esclusione dei sottotetti aventi accesso diretto da una unità immobiliare e che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile;
- i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta;
- spazi o locali destinati alla sosta ed al ricovero degli autoveicoli, **ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;**
- le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. **Gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali sono esclusi dal computo sia della superficie accessoria, sia dalla superficie utile.**

- le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi, gli spazi comuni di collegamento verticale (vani scala e vani degli ascensori) e gli androni condominiali.

16 Superficie Complessiva SC Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria

17 Superficie Calpestabile SCa Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA) di pavimento

18 Sagoma Conformazione planovolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori ad 1,50 m. Specificazione applicativa: **I vani tecnici sono compresi nella sagoma dell'edificio**

19 Volume Totale o Volumetria Complessiva Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda Specificazione applicativa: Al fine del calcolo del volume la superficie lorda dei soppalchi di ciascun piano è calcolata al netto di eventuali soppalchi

23 Sottotetto Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante. Specificazione applicativa: Tutti gli spazi aventi funzione di isolamento termoacustico con copertura avente intradosso sia inclinato che orizzontale, collocati all'ultimo piano dell'edificio

26 Altezza Lorda HL Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sottostante. **Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.**

<p>27 Altezza del Fronte HF</p>	<p>L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata:</p> <ul style="list-style-type: none"> • all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto; • all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane. 	<p><u>Specificazione applicativa:</u> Nel caso di terreno in pendenza l'estremità inferiore dell'altezza del fronte coincide con la quota media del terreno o della sistemazione esterna posta in aderenza all'edificio esistente o previsto in progetto.</p> <p>Ai fini del rispetto delle altezze massime stabilite dai piani urbanistici generali ed esecutivi, all'altezza del fronte come definita deve essere computato:</p> <ul style="list-style-type: none"> • lo spessore del solaio di copertura dell'ultimo piano; • le eventuali altezze determinate da coperture inclinate o a volta qualora gli strumenti urbanistici generali ed esecutivi vigenti lo prevedano; • l'altezza della corrispondente parete esterna dell'eventuale corpo arretrato all'ultimo piano
<p>28 Altezza dell'edificio H</p>	<p>Altezza massima tra quella dei vari fronti</p>	<p><u>Specificazione applicativa:</u> Nel caso di terreno in pendenza l'altezza viene determinata dal valore medio delle altezze di ogni singolo fronte. Questa definizione si applica ai fini del rispetto delle altezze massime stabilite dai piani urbanistici generali o esecutivi.</p>
<p>29 Altezza utile HU</p>	<p>Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio soprastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.</p>	
<p>30 Distanze D</p>	<p>Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici e costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.</p>	<p><u>Specificazione applicativa:</u> Richiamando la definizione n.18, ai fini del computo delle distanze assumono rilievo gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m, in quanto compresi nella sagoma</p> <p>Per distanze prescritte si intendono:</p> <ul style="list-style-type: none"> • quelle relative alle "distanze legali tra proprietà" (tra edificio ed edificio, tra edificio e confine, tra albero e confine) così come stabilite dal Codice Civile (art. dal 873 al 907) • quelle relative alle distanze degli edifici in relazione alle diverse zone territoriali omogenee così come stabilite dal D.M. n.1444 del 2 aprile 1968 • quelle relative alle distanze dal confine stradale dell'edificio, così come stabilite dal Codice della Strada (D.Lgs. N. 285 del 30 aprile 1992).
<p>45 Profilo perimetrale esterno</p>		<p>Per profilo perimetrale esterno di un edificio si intende l'involucro sia fuori terra che entro terra dell'edificio.</p>

46	Volume edificabile	Ve	<p>Il volume edificabile (Ve) è la massima volumetria di progetto ammissibile, derivante dal Volume Totale dell'edificio (definizione 19: somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda) sottraendo le volumetrie derivanti dalle superfici accessorie (somma delle superfici accessorie di ciascun piano per le relative altezze lorde), comprensive di murature, pilastri, tramezzi (mezzerie), sguinci, vani di porte e finestre.</p> <p>Specificazione applicativa: Il volume edificabile è richiamato negli indici di edificabilità territoriale (Ift) e fondiaria (Iff).</p> <p>I Comuni, in base ai propri strumenti urbanistici generali ed esecutivi vigenti, devono individuare le superfici accessorie che non determinano volumetria.</p>
----	--------------------	----	--

48	Superfici escluse dal computo della SU e della SA		<p>Non costituiscono né superficie utile né superficie accessoria:</p> <p>a) i porticati o le gallerie gravati da servitù di uso pubblico;</p> <p>b) gli spazi scoperti a terra (cortili, chiostrine, giardini) sia privati che comuni;</p> <p>c) le pensiline (definizione n.38);</p> <p>d) le tettoie con profondità inferiore a 1,50 m;</p> <p>e) i tetti verdi non praticabili (definizione n.52);</p> <p>f) i lastrici solari, a condizione che siano condominiali ed accessibili solo da spazi comuni (vedi definizione n.52);</p> <p>g) i pergolati a terra (definizione n.53);</p> <p>h) i locali con altezza inferiore a m 1,80;</p> <p>i) volumi o vani tecnici (definizione n.41);</p> <p>j) le serre solari, per le quali sussista atto di vincolo circa tale destinazione e che abbiano dimensioni comunque non superiore al 15% della superficie utile delle unità abitative realizzate (art.11 co.1 della LR 13/2008, e definizione n.51);</p> <p>k) cortili o spazi comuni degli edifici adibiti a residenza e attività terziarie o produttive destinati al deposito attrezzato di biciclette (art.13 co.5 della LR 1/2013)</p>
----	---	--	---

OSSERVATORIO	attività di monitoraggio Art. 3 (Monitoraggio, aggiornamenti ed ulteriori semplificazioni), comma 1 dell'INTESA. Costituzione del gruppo di lavoro composto da Governo, Regioni ed ANCI
APPLICAZIONE	L.R. n.11 del 18 maggio 2017 - "Regolamento Edilizio Tipo" L.R. n.46 del 27 novembre 2017 - "Modifiche agli articoli 2 e 3 della legge regionale 18 maggio 2017, n.11 (Regolamento Edilizio Tipo)"