



Integrazione dell'art. 35 del Regolamento Edilizio con la definizione della superficie utile lorda (S.U.L.) (*approvazione delibera di C.C. n. 69 del 27/11/2008*)

Art. 35 : Indici e parametri urbanistici

Superficie utile lorda (S.U.L.)

E' la somma delle superfici di tutti i piani fuori ed entro terra misurati al lordo degli elementi verticali con esclusione:

- a) dei porticati a piano terreno asserviti ad uso pubblico;
- b) delle logge e porticati fino al 15% della superficie coperta dell'unità immobiliare (per le residenze), la parte eccedente viene computata al 50 % della superficie coperta;
- c) 50% della superficie coperta delle tettoie e porticati di attività industriali/produttive/agricole;
- d) dei balconi a sbalzo e delle terrazze scoperte, delle pensiline, degli aggetti di copertura, fino ad una profondità di 170 cm.;
- e) delle pensiline e degli aggetti di copertura dei fabbricati industriali, fino ad una profondità di 400 cm., la parte eccedente è computata al 50% della superficie;
- f) delle scale interne ed esterne per lo sviluppo in superficie coperta, ad eccezione del piano di imposta della scala (il vano scala viene computato nel calcolo della S.U.L. una sola volta indipendentemente dal suo sviluppo in piani);
- g) dei locali per volumi tecnici, anche se emergenti dalla copertura del fabbricato, quali torrini dei macchinari degli ascensori, torrini delle scale, impianti tecnologici, vani degli ascensori; delle parti comuni destinate all'ingresso ed al collegamento negli edifici costituiti da più unità immobiliari, quali androni di ingresso, scale condominiali, passerelle e ballatoi, ascensori, ecc. (fermo restando che gli stessi elementi costituiscono S.U.L. quando interni a singole unità immobiliari);
- h) del primo piano completamente interrato, rispetto alla quota originaria del piano di campagna, purché di altezza interna netta non superiore a ml. 2,50, precisandosi come nel caso di terreni comunque inclinati si debba assumere come riferimento, la quota altimetrica più bassa del piano di campagna originario, al di sotto della quale dovrà svilupparsi il vano interrato;
- i) dei parcheggi coperti completamente interrati o comunque sottostanti la quota originaria del piano di campagna, precisandosi come nel caso di terreni comunque inclinati si debba assumere come riferimento, la quota altimetrica più bassa del piano di campagna originario, anche oltre il primo piano completamente interrato;
- j) delle autorimesse con altezza massima utile interna pari a 2,40 ml, dimensionate ai sensi dell'art. 2 della L. 24.03.1989 n. 122, poste al piano terreno dei fabbricati e all'interno della sagoma dell'edificio, intendendo per sagoma dell'edificio la proiezione verticale a terra della superficie coperta dei piani in elevazione, con esclusione del terrestre.
- k) dei locali ad uso di cantina e/o ripostigli per ricovero attrezzi per manutenzione orti e giardini (inferiore a 9 mq./alloggio altezza massima interna ml. 2.50);
- l) delle soffitte ed dei locali sottotetto non abitabili o agibili. Ai fini dell'esclusione della superficie utile lorda della costruzione, i sottotetti non abitabili o agibili devono rispettare le seguenti caratteristiche e prescrizioni: altezza al perimetro misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio di copertura non superiore a mt. 1,20; altezza al colmo misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio di copertura non superiore a mt. 3,00; pendenza delle falde di copertura non superiore al 35%; superficie complessiva di illuminazione ed areazione non superiore ad 1/20

della superficie di calpestio; superficie di ogni finestra od aperture verso l'esterno di superficie ciascuna non superiore a 1,20 mq.. Dette prescrizioni devono essere rispettate sia per il sottotetto formato da locale unico e sia per i locali che dividono il sottotetto in parti a differente sezione verticale.

- q) dei cavedi, chiostrine e simili.
- r) dei volumi tecnici per le attività produttive /industriali.

In applicazione dell'Art. 146 comma 2 della LR 1/2005, sono inoltre esclusi dai computo urbanistico della superficie utile lorda (SUL) le seguenti parti degli edifici destinati ad uso residenziale e terziario (turistico ricettivo, commerciale e direzionale), se espressamente finalizzate all'ottenimento del comfort ambientale e al miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici :

- ✓ Verande e serre solari non riscaldate con funzione di captazione solare che abbiano la superficie esterna, riferita a pareti e copertura, vetrata per almeno il 90 per cento.
- ✓ Spazi collettivi interni coperti o racchiusi da vetrate quali corti chiuse, spazi condominiali coperti e climatizzati naturalmente, progettati al fine di migliorare il microclima del complesso edilizio, con incidenza fino ad un massimo del 15 per cento della superficie coperta dell'edificio.
- ✓ I vani tecnici e gli spazi necessari a contenere gli impianti e gli accessori per l'uso di energie rinnovabili;
- ✓ i locali atti a contenere le cisterne di accumulo dell'acqua piovana;
- ✓ le gronde e gli aggetti laterali di falda, i portici coperti o scoperti e le pensiline in aggetto progettati ai fini delle schermature dell'irraggiamento solare, come pure i diaframmi forati di facciata, i brise soleil comunque orientati, ed in genere tutte quelle strutture o quei dispositivi che contribuiscono a favorire il contenimento dell'energia utilizzata per il riscaldamento e/o il raffrescamento dell'involucro edilizio e dei relativi ambienti.

Sono inoltre esclusi dalla superficie utile lorda gli extra spessori necessari al risparmio dell'energia di riscaldamento invernale e/o di raffrescamento estivo:

- ✓ la parte delle murature esterne, siano esse portanti o tamponature eccedenti i 30 cm di spessore finito, qualora riducano almeno del 10% i limiti di trasmittanza previsti dal Dlgs 192/2005.

La verifica del rispetto delle altezze nei casi di cui al presente articolo deve essere fatta con riferimento agli elementi orizzontali strutturali, con espressa esclusione, quindi, dei controsoffitti.

Capannori 23/10/2008