

Calcolo delle superfici di piano

Istruzioni per il calcolo delle
superficie di piano in caso di
costruzioni fuori dalle zone
edificabili

ottobre 2014

Introduzione

All'interno delle zone edificabili, le superfici vengono definite nella legge edilizia del comune (art. 37 segg. OPTC). Gli edifici e gli impianti fuori delle zone edificabili (EFZ) sono invece disciplinati dal diritto federale. La legge federale sulla pianificazione del territorio (LPT) e la relativa ordinanza (OPT) distinguono tra superficie conforme alla zona, superficie utile lorda (SUL) e superficie accessoria lorda (SAL). Il primo tipo di superficie comprende p. es. le stalle situate nella zona agricola. Tra le SUL rientrano le superfici abitabili. Le superfici accessorie (cantina, balcone, locale tecnico, ecc.) vengono attribuite alla SAL. «Lorda» perché vi sono incluse anche le pareti. Nella maggior parte dei casi, la SUL è rilevante in caso di ampliamento o di ristrutturazione di case di vacanza (cascine). Essa è però anche importante nel caso di abitazioni per i gestori di aziende agricole. Nelle presenti istruzioni desideriamo illustrarvi come avviene il calcolo per la maggior parte dei casi: un edificio abitativo non conforme alla zona, quindi non sfruttato a scopo agricolo sito in zona agricola.

Termini

Superficie utile lorda (SUL)

La SUL comprende principalmente i locali destinati all'abitazione o al lavoro nelle costruzioni principali, annesse e accessorie (camere, cucina, bagno/WC, soggiorno, giardini d'inverno, officine, ecc.), nonché i loro accessi (corridoi, controporta chiusi e scale esterne, ecc.) e piani intermedi. Gli spazi sono considerati SUL indipendentemente dal fatto se si trovano in superficie o sottoterra.

Superficie accessoria lorda (SAL)

Sono di regola considerati SAL cantine, solai, essiccatoi, lavanderie, ripostigli, autorimesse, locali per il riscaldamento e le cisterne, pergole e superfici di deposito, casette da giardino e depositi attrezzi, legnaie, ecc. che fanno parte di appartamenti.

Che cosa viene calcolato?

La SUL e la SAL vanno dichiarate separatamente. Si tratta della somma di tutte le superfici di piano (senza stalla o rimessa), inclusi i muri interni ed esterni fino a uno spessore di 30 cm. In caso di edifici a più piani, il vano scale superiore va dedotto dalla superficie. Per le altezze dei locali (proprio in caso di tetto a falde) fanno stato le regole seguenti (ill. 1):

- | Nel calcolo SUL vengono computate sia nella situazione iniziale, sia nel progetto, soltanto le superfici la cui altezza libera dei locali supera 1,60 m.
- | Le superfici in un locale con un'altezza libera compresa tra 1,00 m e 1,60 m sono considerate SAL se conformemente alla loro utilizzazione dovrebbero essere attribuite alla SUL.
- | Le superfici inferiori a 1,00 m non vengono computate né nella SUL, né nella SAL.

Per evitare abusi, in caso di piani con un'altezza libera superiore a 4,20 m, nel progetto viene calcolato un piano per 2,70 m di altezza. Non ne deriva però il diritto di raddoppiare la SUL rispetto alla

situazione iniziale in caso di altezza del locale esistente superiore a 4,20 m.

Condizioni

Rientrano nel campo d'applicazione dell'art. 24c LPT gli edifici e gli impianti fuori delle zone edificabili (EFZ) legalmente costruiti prima del 1° luglio 1972. Se al momento della presentazione della domanda di costruzione l'edificio può ancora essere utilizzato conformemente alla sua destinazione, esso può essere rinnovato, parzialmente trasformato, moderatamente ampliato o, in casi eccezionali, ricostruito. Le case rurali e le cascine costruite dopo il 1972 che non vengono però più utilizzate per l'agricoltura rientrano nel campo d'applicazione dell'art. 24d LPT.

In questo caso non è ammessa la demolizione con ricostruzione. Modifiche di EFZ sono ammesse se l'identità dell'edificio o dell'impianto unitamente ai dintorni rimane conservata nei tratti essenziali. Sono ammessi miglioramenti volti a cambiare l'aspetto esterno. Stato di riferimento determinante per la valutazione dell'identità è di regola il 1° luglio 1972. Di conseguenza, vanno sommati tutti gli ampliamenti avvenuti dopo questa data.

In ogni caso è fatta salva la compatibilità con le importanti esigenze della pianificazione territoriale (art. 1 e 3 LPT). Inoltre, anche cosiddetti interessi preponderanti possono impedire un ampliamento (pericoli naturali, protezione dell'ambiente, ecc.).

Cosa può essere fatto come?

Principi

In linea di principio, all'interno del volume esistente dell'edificio la SUL e la SAL esistenti il 1° luglio 1972 possono essere ampliate fino al 60%. Ampliamenti verso l'esterno possono ammontare al massimo al 30%, o a max. 100 m². Modifiche dell'aspetto esterno di un edificio possono essere autorizzate se servono a:

- | un'utilizzazione a scopo abitativo conforme agli standard attuali (p. es. WC assente),
- | un risanamento energetico o per
- | migliorare l'integrazione nel paesaggio.

Ricostruzione

Edifici abitativi costruiti prima del 1972 possono essere ricostruiti soltanto se al momento della loro distruzione o della demolizione erano ancora utilizzabili secondo la destinazione e vi era ancora un interesse alla loro utilizzazione (art. 24c LPT). Nel caso di edifici abitati in origine soltanto temporaneamente (cascine), i lavori di demolizione e di ricostruzione non devono comportare una modifica rilevante della loro utilizzazione (art. 42 cpv. 3 lett. c OPT). Ciò significa che se si intende trasformare in casetta di vacanza una cascina agricola non utilizzata da anni, essa non può essere demolita e ricostruita. In tal caso è ammesso soltanto un risanamento completo.

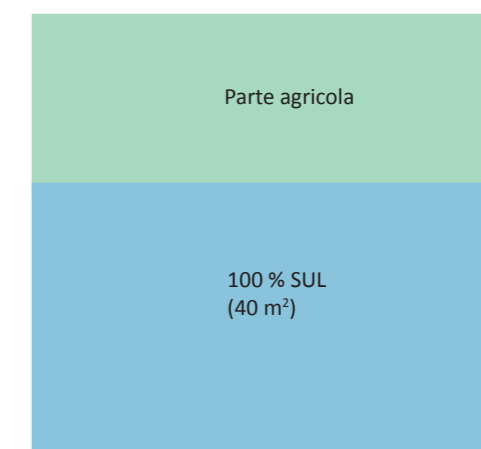
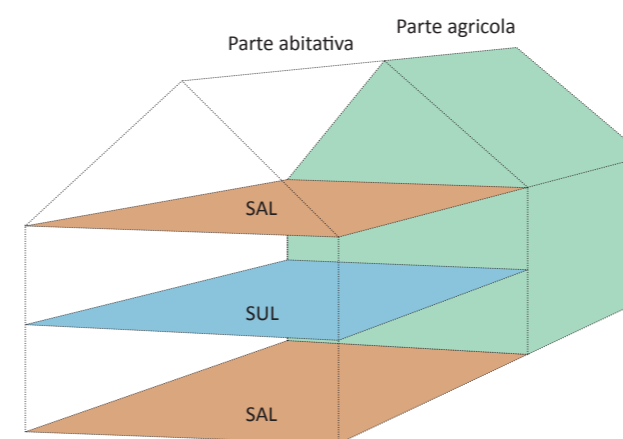
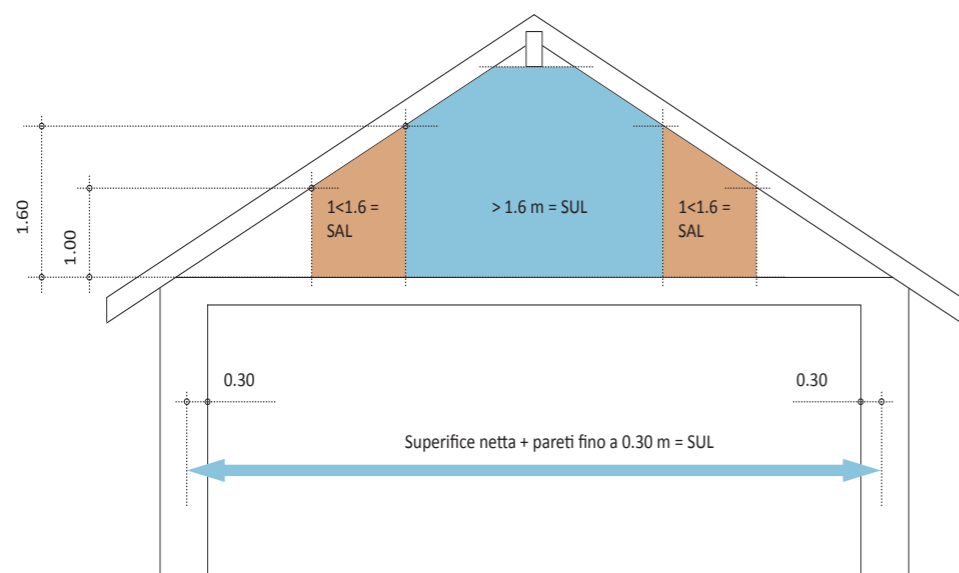
In presenza di motivi oggettivi (p. es. ubicazione nella zona di pericolo 1 o nella zona di protezione della natura), l'ubicazione dell'edificio sostitutivo può essere spostata in misura minima. L'entità del possibile spostamento va verificata caso per caso e deve essere minima.

Combinazione di ricostruzione con destinazione ad altro scopo e ampliamento

Se l'identità dell'edificio o dell'impianto unitamente ai dintorni rimane conservata nei tratti essenziali e se sono soddisfatte anche le altre condizioni di cui all'art. 24c LPT e all'art. 42 OPT, è in linea di principio possibile combinare demolizione e ricostruzione con un ampliamento moderato e una trasformazione parziale.

Tabella di calcolo

Con la tabella Excel per il calcolo della SUL e della SAL, i committenti e i comuni possono verificare in che misura gli impianti fuori dalle zone edificabili possano essere ampliati, purché siano soddisfatte le condizioni di cui all'art. 24c LPT.



Ampliamenti della SUL / esempi

Di seguito, sulla base del semplice esempio di una cascina non conforme alla zona secondo l'art. 42 cpv. 3 OPT, esistente prima dell'entrata in vigore della LPAc il 1° luglio 1972 (ill. 2 e 3), si intendono illustrare l'ampliamento della SUL massimo ammesso al di fuori del volume esistente dell'edificio (verso «l'esterno»; ill. 4), quello all'interno del volume esistente dell'edificio (verso «l'interno»; ill. 5) e il contemporaneo ampliamento della SUL verso l'esterno e verso l'interno (ill. 6).

a) Ampliamento della SUL verso l'esterno

La SUL esistente il 1° luglio 1972 può essere ampliata di al massimo il 30 % e l'ampliamento non può in nessun caso superare i 100 m² (art. 42 cpv. 3 lett. b OPT). Gli ampliamenti della SUL che modificano il volume dell'edificio (p. es. costruzione annessa, innalzamento del tetto, realizzazione di un abbaino, lavori di sterro, ecc.) vengono computati al 100%. Se nel quadro di un ampliamento viene eliminata una SUL esistente, può essere realizzata una nuova SUL di pari misura che non rientra nei 30% del potenziale di ampliamento (ill. 4).

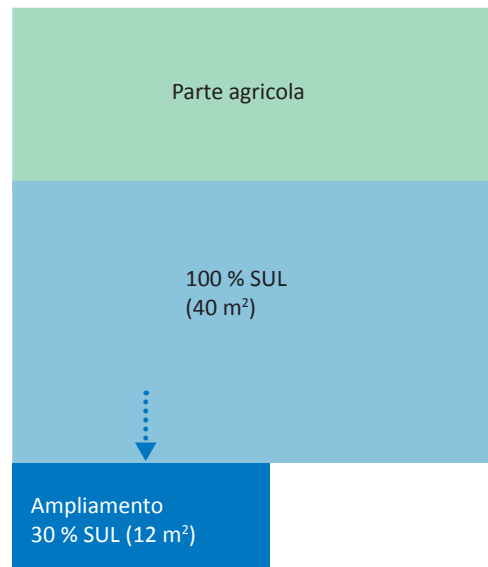
b) Ampliamento della SUL verso l'interno

Gli ampliamenti della SUL all'interno del volume esistente dell'edificio (p. es. ampliamento verso la stalla annessa, della cantina o del solaio, ecc.) non possono superare il 60% (ill. 5).

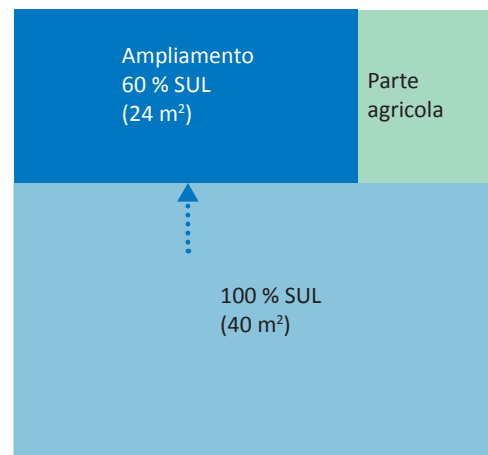
c) Ampliamento della SUL verso l'esterno e verso l'interno

Il contemporaneo ampliamento della SUL verso l'esterno e verso l'interno (p. es. verso la stalla o la cantina), che viene computato per metà, non può superare complessivamente il 30% della SUL esistente il 1° luglio 1972, oppure complessivamente i 100 m² (cfr. ill. 6).

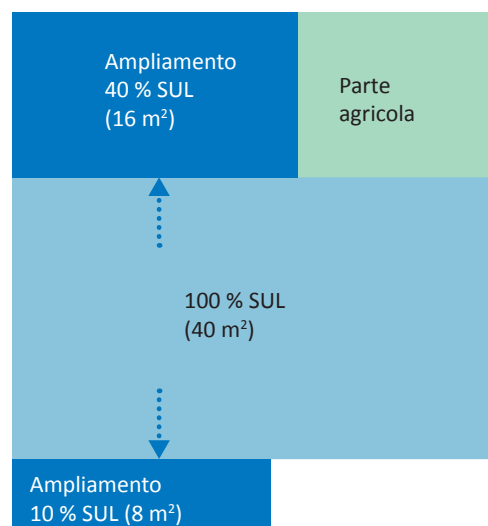
UST-GR, ottobre 2014



III. 4



III. 5



III. 6