

Definizioni e concetti con figure e spiegazioni

A: CIAE B: OPTC (pagina 22) C: SIA 416 (pagina 23)

A CIAE (Concordato intercantonale sull'armonizzazione delle definizioni edilizie)

1. TERRENO

1.1 Terreno determinante

Per terreno determinante si intende l'andamento naturale del terreno. Se questo andamento non può più essere determinato a seguito di precedenti scavi o di sistemazioni del terreno, occorre prendere come riferimento l'andamento naturale dei dintorni. Per motivi pianificatori o legati all'urbanizzazione il terreno determinante può essere definito con una procedura pianificatoria o con una procedura di autorizzazione edilizia.

Talvolta l'accertamento del terreno determinante può rivelarsi difficile. Qualora la situazione non risulti sufficientemente chiara, può eventualmente essere necessario emanare una decisione di accertamento; di norma l'autorità competente accerterà e definirà un andamento del terreno adeguato al terreno naturale circostante.

Una definizione del terreno determinante divergente rispetto all'andamento naturale del terreno può rivelarsi opportuna in particolare in caso di pericolo di piene, di minacce per le acque sotterranee o per motivi relativi all'evacuazione delle acque di scarico provenienti dalle zone abitate.

2. EDIFICI

2.1 Edifici

Per edifici si intendono costruzioni inserite nel terreno che presentano una copertura fissa e, di regola, ulteriori chiusure per la protezione di persone, animali o beni.

Per gli edifici viene determinata una dimensione minima, che può essere definita mediante le misure di altezza, lunghezza e superficie dell'edificio.

2.2 Piccole costruzioni

Per piccole costruzioni si intendono edifici indipendenti che non superano le dimensioni ammesse e che comprendono solo superfici utili secondarie.

Sono considerate piccole costruzioni ad es. garage, capanni per attrezzi, capanni da giardino e serre, padiglioni da giardino; le rispettive misure riguardanti l'altezza delle facciate e la lunghezza dell'edificio non possono superare quelle ammesse.

Le superfici utili secondarie (SUS) sono definite nella norma SIA 416 (cfr. C).

2.3 Costruzioni accessorie

Le costruzioni accessorie sono annesse a un altro edificio, non superano le dimensioni ammesse e comprendono solo superfici utili secondarie.

Le costruzioni accessorie superano almeno una delle dimensioni ammesse per parti di edificio sporgenti.

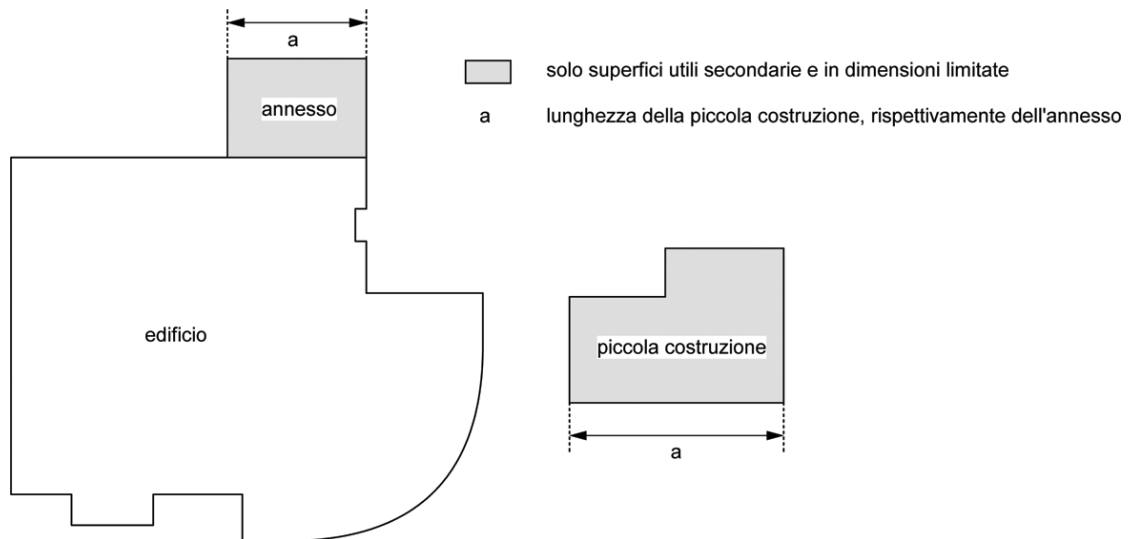


Figura 2.1 – 2.3 Edifici, piccole costruzioni e costruzioni accessorie

2.4 Costruzioni interrante

Le costruzioni interrante sono edifici che, ad eccezione dell'accesso, delle ringhiere e dei parapetti, si trovano completamente sotto il livello del terreno determinante o modificato.

Per ringhiere e parapetti si intendono gli elementi costruttivi che servono a proteggere gli accessi.

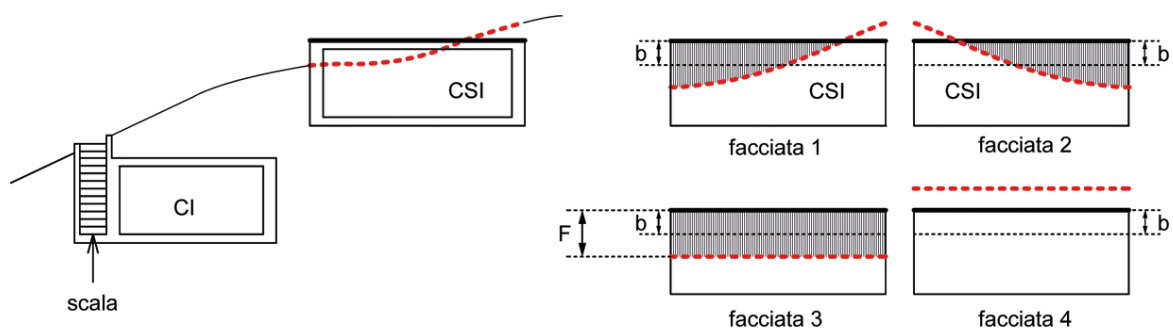
2.5 Costruzioni seminterrate

Le costruzioni seminterrate sono edifici che si trovano sopra il livello del terreno determinante o abbassato, al massimo fino alla misura ammessa.

La misura massima ammessa può essere determinata per la parte della facciata che sporge maggiormente dal terreno oppure per la misura media.

Le diverse definizioni di costruzioni interrante e seminterrate permettono di emanare, se necessario, norme diverse sulle distanze dai confini.

Con riferimento alle costruzioni interrante e seminterrate, il terreno determinante è definito dall'intersezione con il piano della facciata.



- - - - - base della facciata
- filo superiore del pavimento
- CI costruzione interrata
- CSI costruzione seminterrata
- F differenza di quota, misurata al piano della facciata, tra il terreno determinante e la sporgenza della CSI
- b misura media ammessa per la sporgenza delle CSI
- parte situata sopra la base della facciata

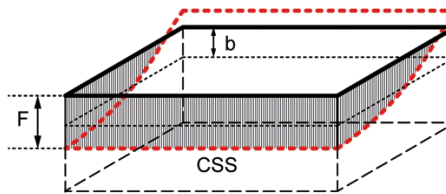


Figura 2.4 e 2.5 Costruzioni interrata, costruzioni seminterrate

3. PARTI DI EDIFICIO

3.1 Piano della facciata

Per piano della facciata si intende la superficie esterna verticale formata dalla linea verticale tra i punti più esterni del volume dell'edificio sopra il terreno determinante: non vengono considerate le parti sporgenti di edificio e le parti di edificio arretrate in misura trascurabile.

Ad esempio in caso di parti di edificio arretrate in misura trascurabile, il piano della facciata rappresenta la continuazione immaginaria della facciata.

Il piano della facciata serve per determinare la linea della facciata nonché per definire il piano arretrato (attico).

3.2 Base della facciata

La base della facciata è l'intersezione della facciata con il terreno determinante.

La base della facciata serve quale parametro ausiliare per determinare le altezze degli edifici e dei piani interrati nonché per definire l'indice di occupazione.

La base della facciata consiste di segmenti di facciate, in particolare di rette, archi di cerchio, ecc.

3.3 Base della facciata proiettata

La base della facciata proiettata è la proiezione della base delle facciate sul piano di misurazione ufficiale.

La base della facciata proiettata funge da parametro ausiliare per determinare le distanze (distanza dai confini e fra gli edifici) nonché la lunghezza e la larghezza degli edifici.

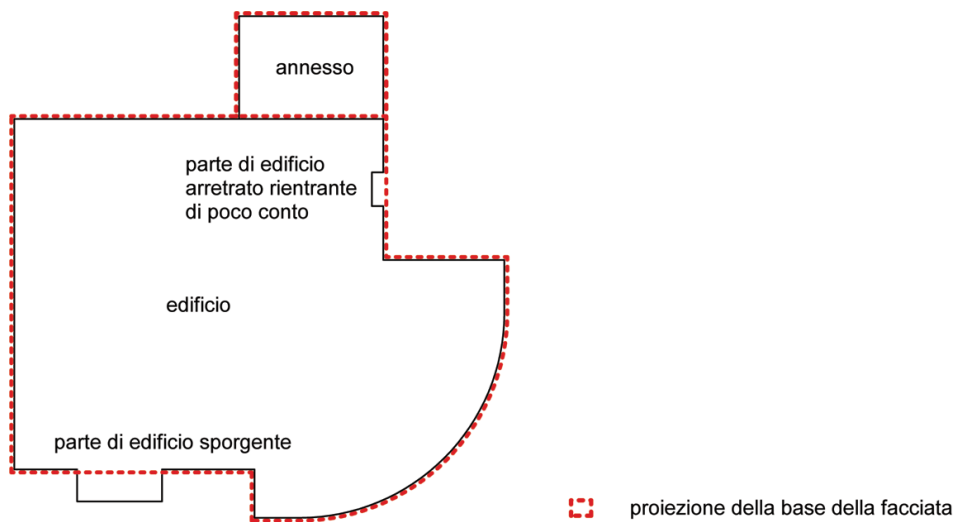


Figura 3.3 Base della facciata proiettata

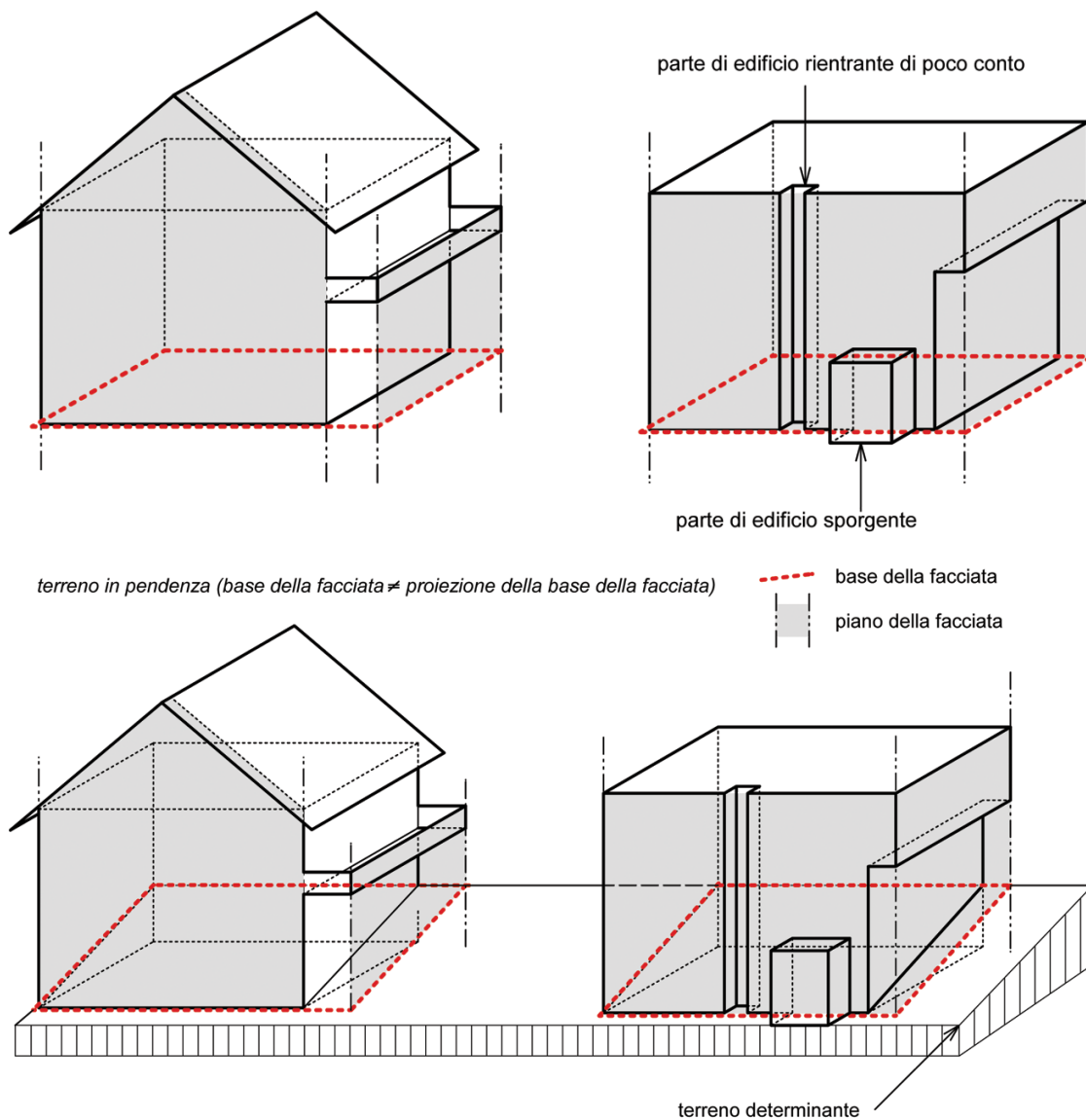


Figure 3.1 – 3.3 Piano della facciata e base della facciata

3.4 Parti di edificio sporgenti

Le parti di edificio sporgenti possono sporgere al massimo fino alla misura ammessa (in profondità) oltre il piano della facciata e, ad eccezione delle gronde, non devono superare rispettivamente la misura ammessa (in larghezza) e la quota ammessa relativa alla parte di riferimento della facciata.

Le parti di edificio sporgenti sono ad es. i bovindi, le tettoie, le scale esterne e i balconi.

Se sporgono oltre la misura ammessa o se superano la misura ammessa della parte di facciata cui appartengono, esse sono considerate come parti dell'edificio (ad es. tromba delle scale sporgente e chiusa, veranda, bovindo di considerevoli dimensioni, balcone) o come costruzione accessoria (ad es. rimessa per attrezzi).

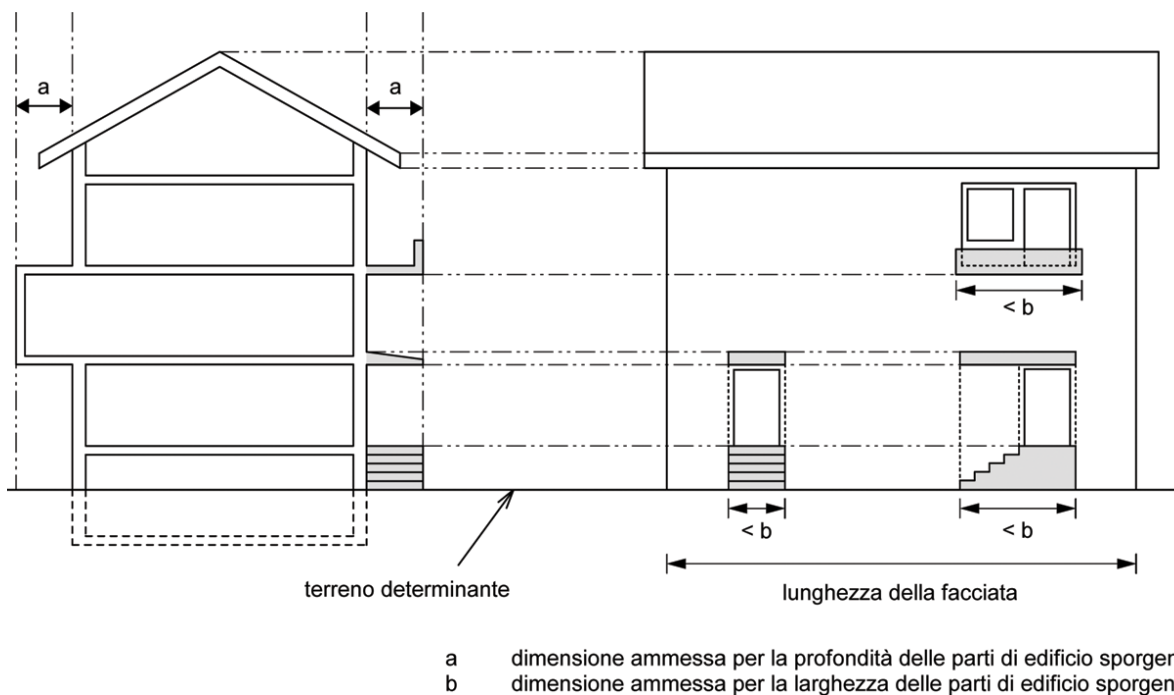
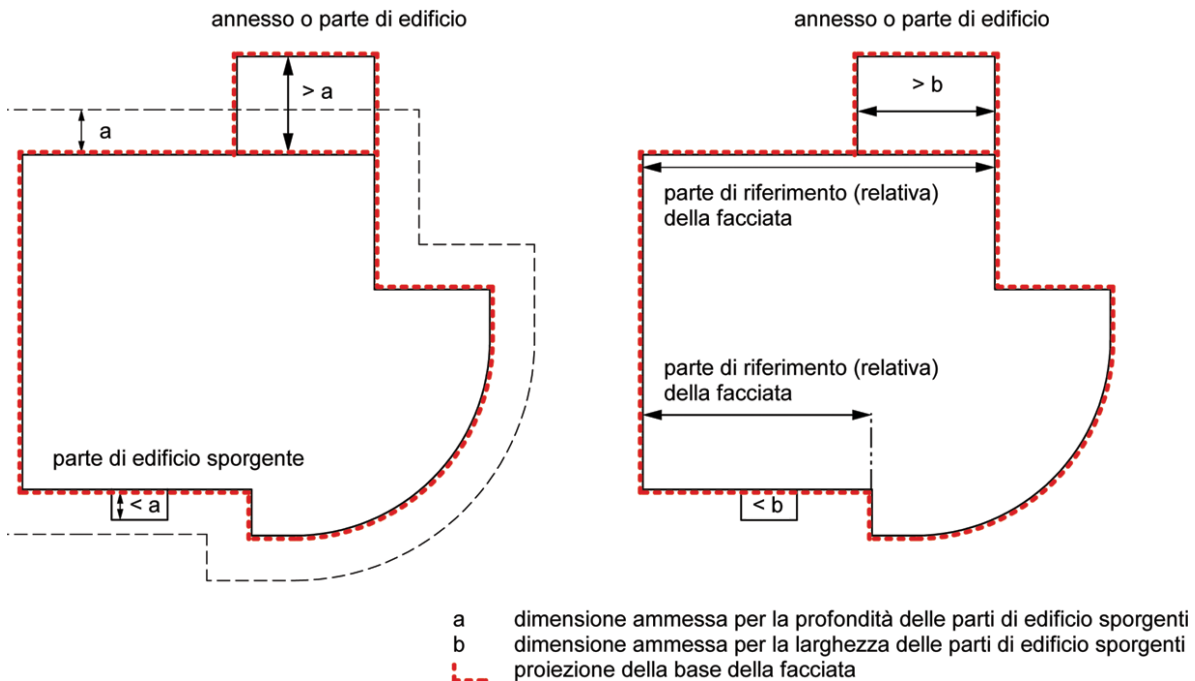


Figura 3.4 Parti di edificio sporgenti (in sezione e in vista laterale)

3.5 Parti di edificio arretrate

Le parti di edificio arretrate sono parti di facciate arretrate rispetto alla facciata principale.

Ad es. i balconi interni, le arcate o le entrate arretrate sono considerate parti di edificio arretrate.

Sono considerate parti di edificio arretrate in misura trascurabile se esse risultano arretrate solo fino alla misura ammessa (per la profondità) rispetto al piano delle facciate e non superano la misura ammessa (per la larghezza), rispettivamente la quota ammessa relativa alla parte di riferimento della facciata.

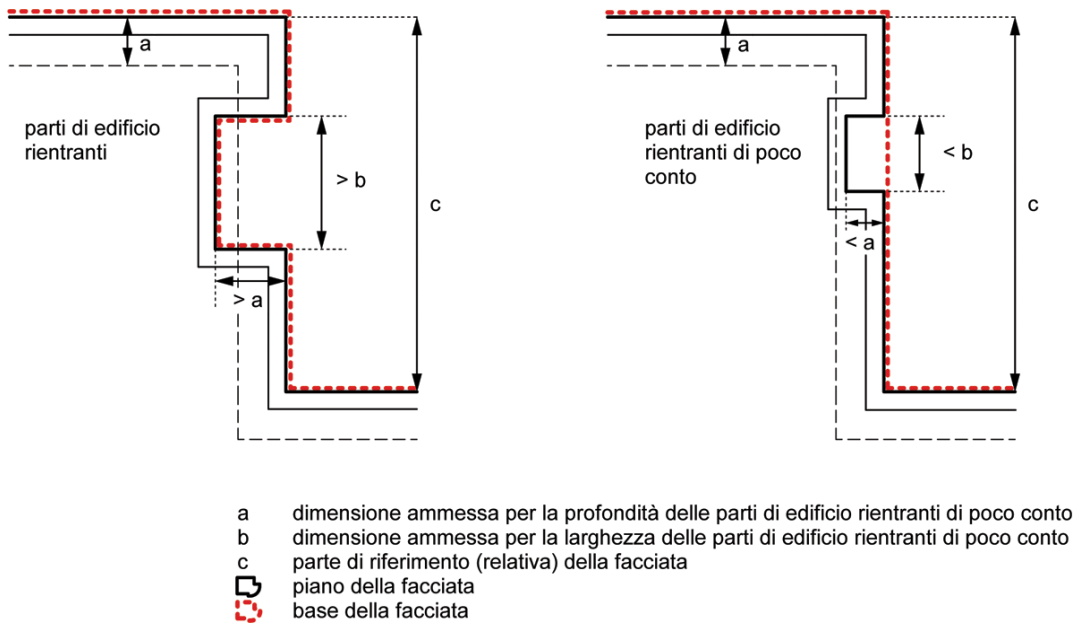


Figura 3.5 Parti di edificio arretrate e parti di edificio arretrate in misura trascurabile

4. DIMENSIONI DELL'EDIFICIO

4.1 Lunghezza dell'edificio

Per lunghezza dell'edificio si intende il lato più lungo del rettangolo di minore superficie che comprende la base della facciata proiettata.

Per larghezza dell'edificio si intende il lato più corto del rettangolo di minore superficie che comprende la base della facciata proiettata.

4.2 Larghezza dell'edificio

La lunghezza e la larghezza dell'edificio servono a stabilire il dimensionamento degli edifici e devono essere determinate separatamente per ognuno di essi, in particolare anche per le costruzioni accessorie.

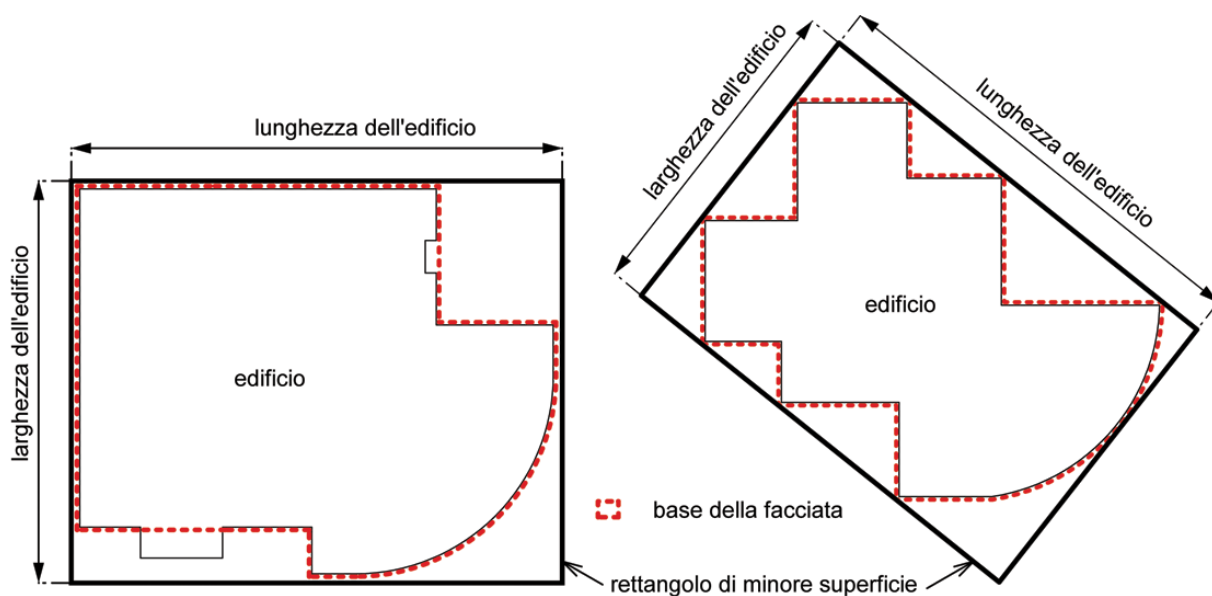


Figure 4.1 e 4.2 Lunghezza e larghezza dell'edificio

5. ALTEZZE

I concetti riguardanti le altezze di punti, linee ed edifici servono a stabilire il dimensionamento degli edifici nella loro terza dimensione, rispettivamente fungono da parametri ausiliari per stabilire il livello di determinati punti degli edifici e dei piani.

5.1 Altezza generale

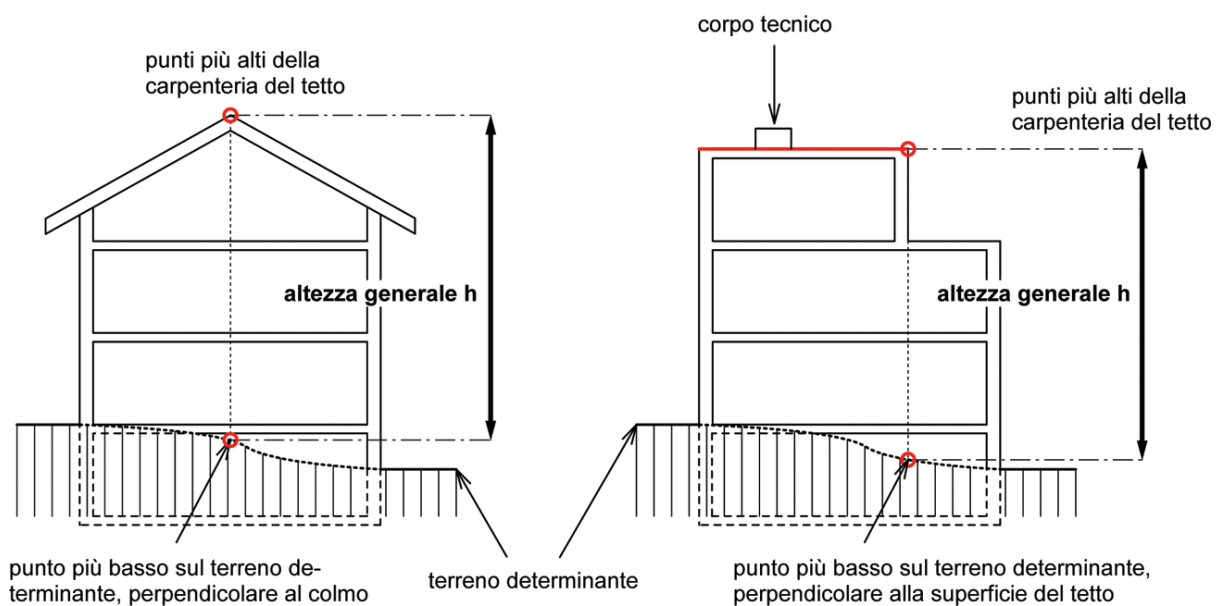
L'altezza generale è misurata dal punto più alto del tetto al punto perpendicolare più basso sul terreno determinante.

Nel caso di tetti a due falde, il punto più alto del tetto corrisponde al colmo, mentre nei tetti piani corrisponde alla superficie del tetto, rispettivamente alla parte di superficie del tetto che si trova sopra la parte più bassa del terreno determinante.

I corpi tecnici sul tetto come camini, impianti di ventilazione, ecc. possono superare il punto più alto del tetto, tuttavia le loro dimensioni non devono superare le misure ammesse.

Nei casi in cui si rinuncia a delle regolamentazioni dell'altezza generale, di regola sono necessarie delle disposizioni inerenti la struttura del tetto.

Per edifici con altezza e posizione scaglionate, l'altezza generale viene stabilita separatamente per ogni parte.



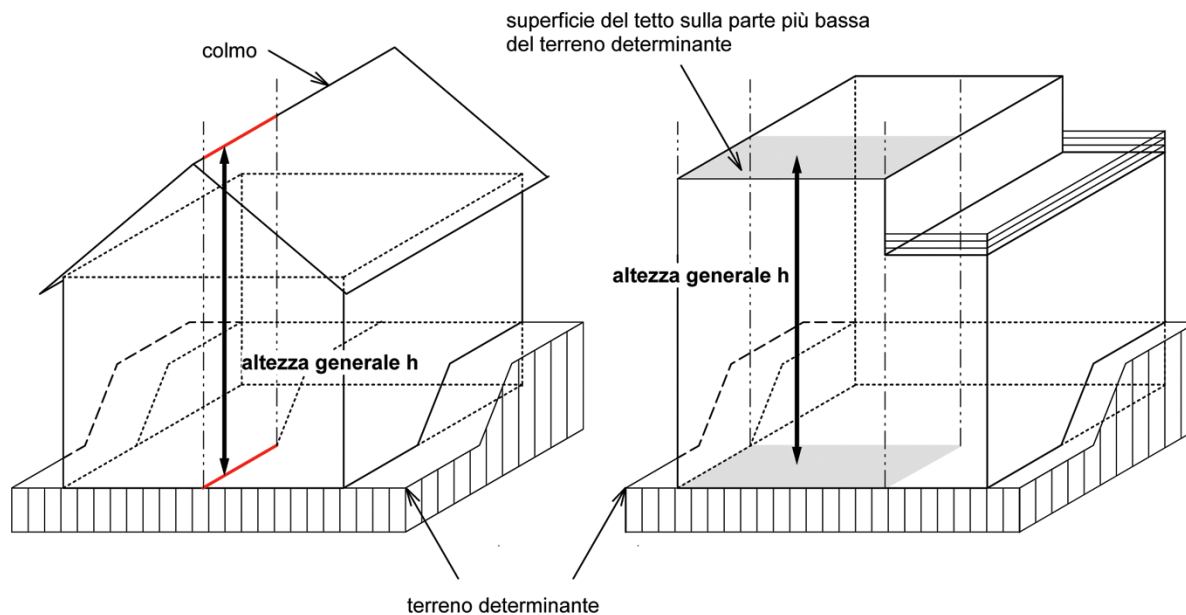


Figura 5.1 Altezza generale

5.2 Altezza delle facciate

L'altezza delle facciate è la misura tra il punto più alto della linea di congiunzione tra la facciata e i punti più alti del tetto e il punto più basso della corrispondente linea di facciata.

Nelle costruzioni con tetto piano l'altezza delle facciate deve essere misurata fino allo spigolo superiore del parapetto, a meno che esso sia arretrato rispetto al piano delle facciate nella misura stabilita. Sono considerati parapetti anche strutture traforate come ringhiere.

La misura ammessa dell'altezza delle facciate può essere stabilita in modo diverso per le facciate con gronda e frontone nonché per le facciate rivolte a monte e a valle.

L'altezza delle facciate funge da limite della misura in cui le facciate senza scavi possono essere visibili. Essa acquista particolare importanza sui terreni in forte pendenza. Se la facciata rivolta a valle deve essere limitata per quanto riguarda l'altezza visibile anche in considerazione degli sterri, è necessaria una regolamentazione supplementare. Per definire l'altezza di un edificio, in molti casi l'altezza della facciata è meno idonea rispetto all'altezza generale.

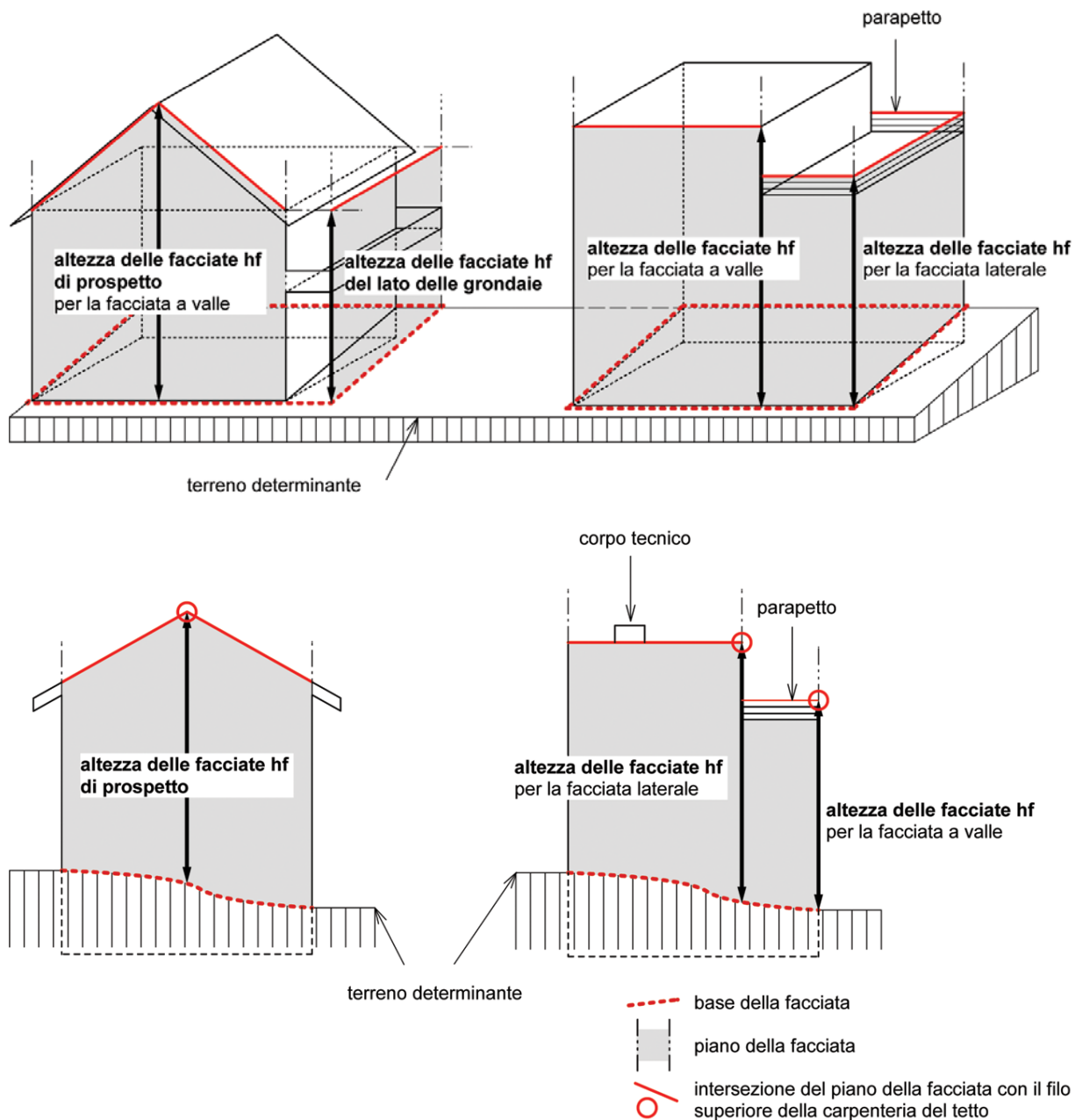


Figura 5.2 Altezza delle facciate

L'altezza delle facciate viene misurata fino allo spigolo superiore del tetto senza rivestimento e perciò non deve essere confusa con l'altezza della sagoma che di regola segna lo spigolo superiore della superficie del tetto.

Le strutture sul tetto sono parti d'opera che dalla superficie del tetto sporgono verso l'esterno al massimo nella misura ammessa. Se superano tale misura, si tratta ad esempio di facciate a capanna, facciate frontali (in caso di tetti a botte) o aperture nel tetto molto larghe che devono essere considerate quando si tratta di misurare l'altezza della facciata.

5.3 Altezza alla radice del sottotetto

L'altezza alla radice del sottotetto è la differenza tra la quota del filo superiore del pavimento grezzo del sottotetto e la quota dell'intersezione del piano della facciata con il filo superiore del tetto.

L'altezza alla radice del sottotetto funge da parametro ausiliario per la definizione del solaio.

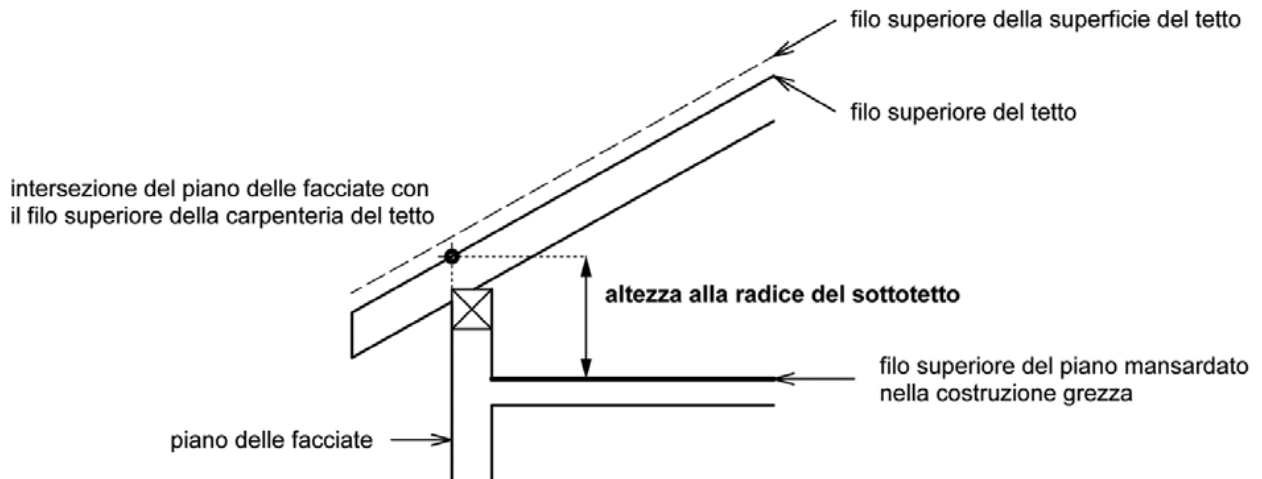


Figura 5.3 Altezza alla radice del sottotetto

5.4 Altezza in luce

L'altezza in luce è la differenza tra la quota del filo superiore del pavimento finito e il filo inferiore del soffitto finito o della travatura se l'utilizzazione di un piano è determinata dalla travatura.

L'altezza in luce funge da parametro ausiliario per determinare le esigenze minime dal punto di vista dell'igiene degli alloggi e della fisiologia del lavoro.

Singole travi a vista non sono ad esempio sufficienti a ridurre l'utilizzazione dell'altezza del locale.

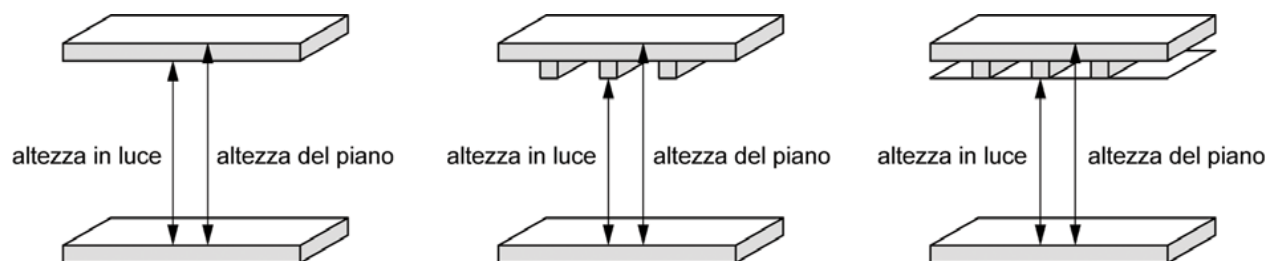


Figura 5.4 Altezza in luce

6. PIANI

I concetti e le determinazioni concernenti i piani servono a differenziare le diverse zone edificabili e a stabilire le regolamentazioni nei piani particolareggiati.

6.1 Piani interi

Sono considerati piani interi tutti i piani degli edifici, eccetto i piani interrati, i piani mansardati e i piani attici.

Per gli edifici contigui o per gli edifici a gradoni o con piani sfalsati costruiti in pendio o articolati sulla verticale, il numero di piani interi viene calcolato separatamente per ogni parte del singolo edificio o per ogni singolo edificio.

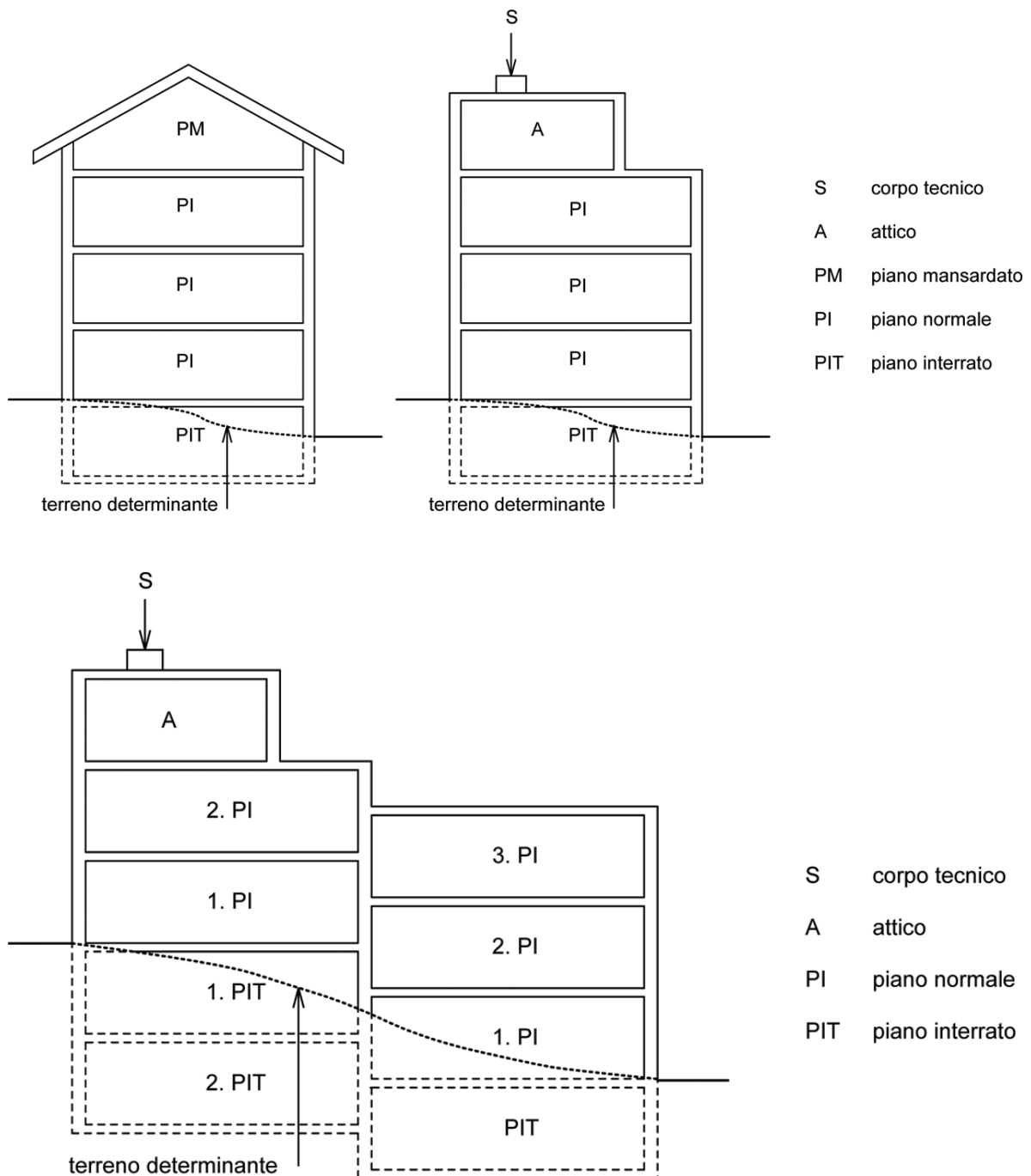


Figura 6.1 Piani e numero di piani

6.2 Piani interrati

Sono considerati piani interrati i piani la cui media del filo superiore del pavimento finito, misurato sul piano della facciata, si trova al massimo entro la misura ammessa oltre la base delle facciate.

I piani interrati possono sporgere oltre la linea di facciata al massimo nella misura ammessa per parti di edificio sporgenti. Se i piani interrati sporgono in misura maggiore, si tratta di costruzioni interrate o seminterrate.

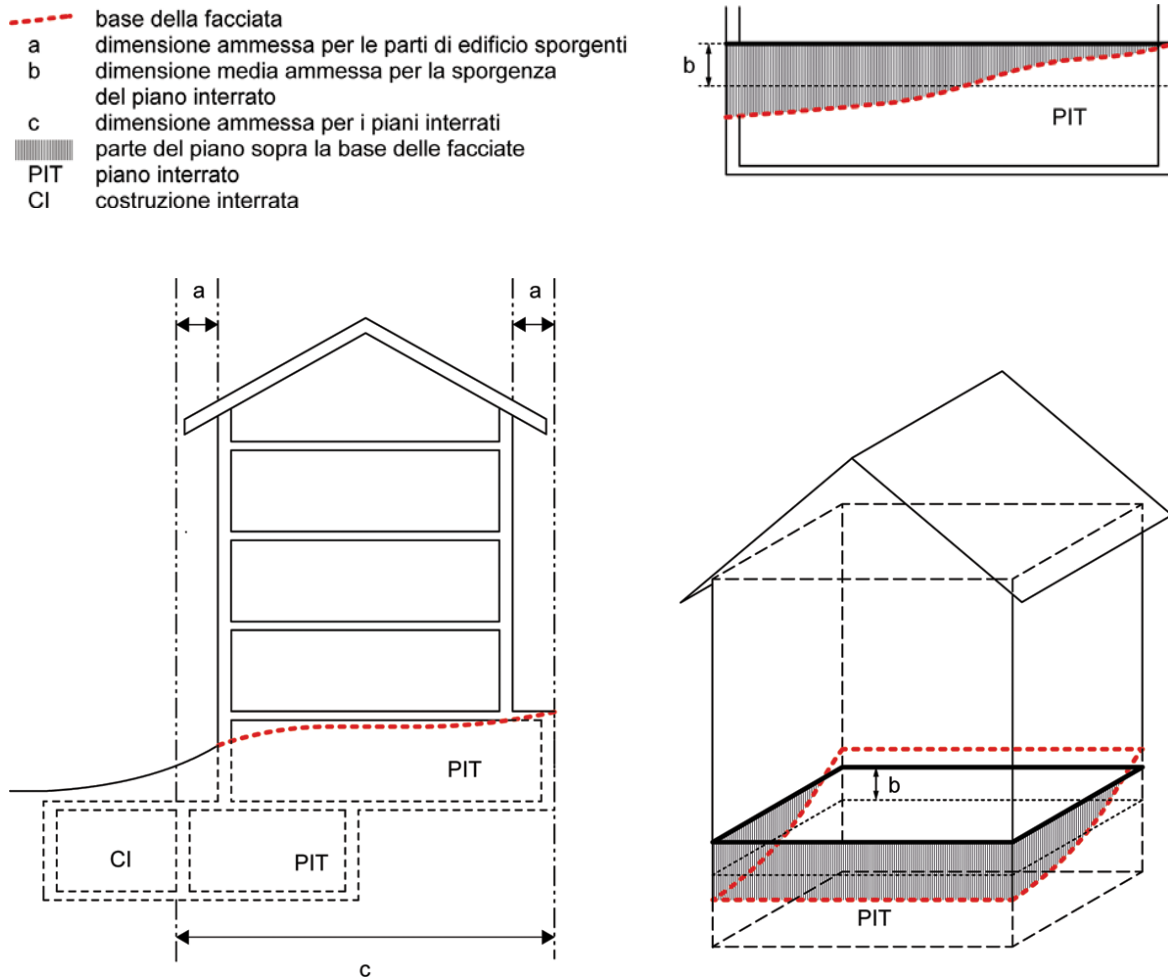


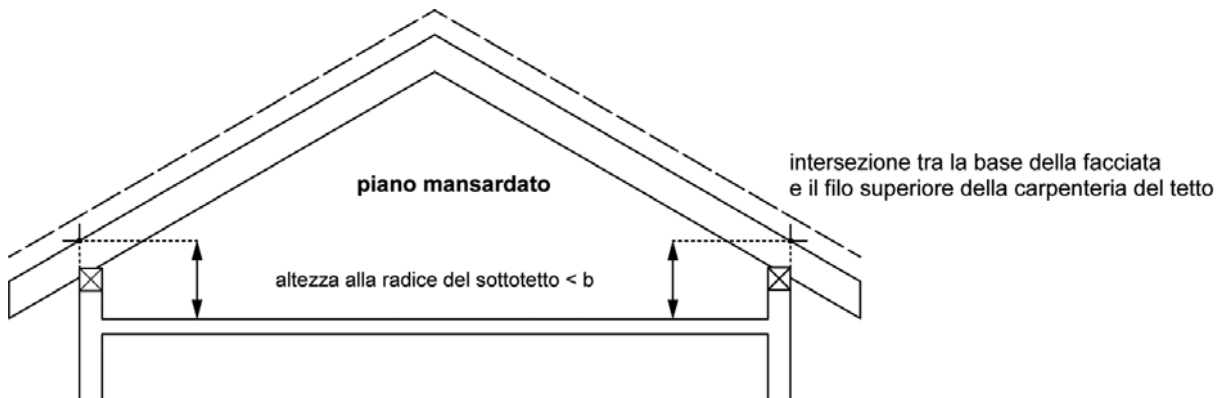
Figura 6.2 Piani interrati

6.3 Piani mansardati

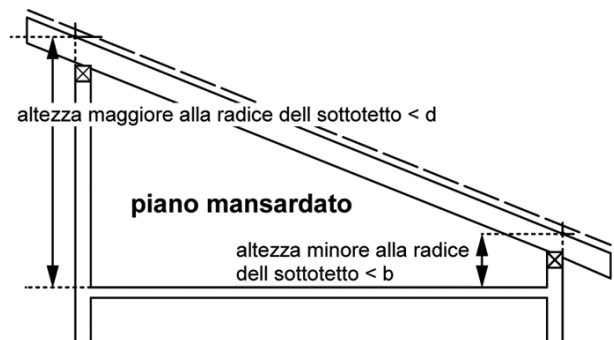
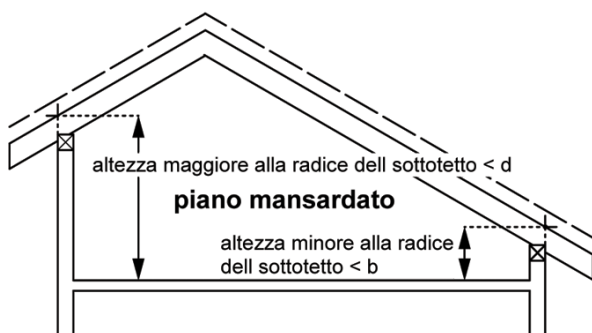
I piani mansardati sono i piani la cui altezza alla radice del sottotetto che li contiene non supera la misura ammessa.

Nei casi in cui sono ammessi tetti a due falde asimmetriche o tetti a una falda, per la definizione del piano mansardato è possibile stabilire altezze alla radice del sottotetto minori e maggiori.

La superficie del tetto può essere interrotta da strutture sul tetto solo nella misura ammessa (per la larghezza). Se questa misura viene superata, il piano viene considerato intero.

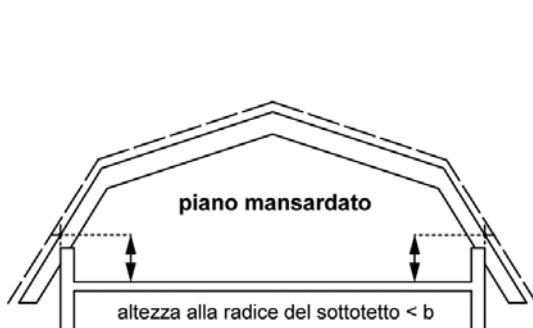


b dimensione ammessa per l'altezza alla radice del sottotetto per il piano mansardato



b dimensione ammessa per l'altezza minore alla radice del sottotetto

d dimensione ammessa per l'altezza maggiore alla radice del sottotetto



b dimensione ammessa per l'altezza alla radice del sottotetto per il piano mansardato

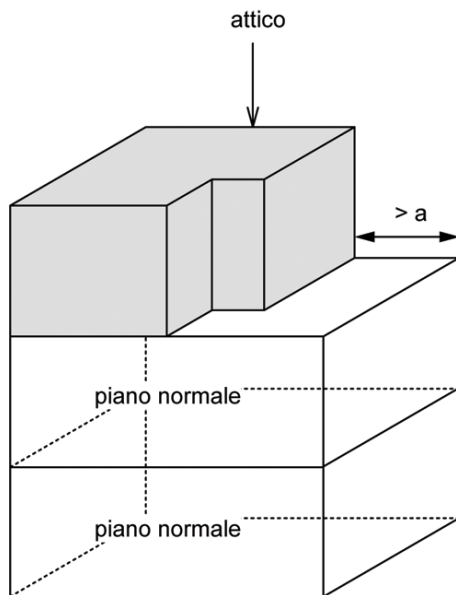
Figura 6.3 Piani mansardati

6.4 Piani arretrati (attici)

I piani attici sono piani supplementari posizionati su tetti piani. Il piano attico deve essere arretrato di una misura determinata rispetto al piano inferiore lungo almeno un'intera facciata.

Grazie a questa definizione, i piani attici possono essere costruiti anche direttamente al livello dei piani delle facciate del piano sottostante. Ciò vale in particolare per il lato rivolto a monte in caso di costruzioni su pendii, ma anche su altri lati.

Questa definizione permette di prescrivere – in regioni, comuni, territori o zone dati – che il piano attico debba essere arretrato rispetto al piano sottostante ad es. sul lato rivolto a valle, sul lato più lungo, oppure su più lati.



a misura minima dell'arretramento dell'attico rispetto alla facciata del piano normale sottostante

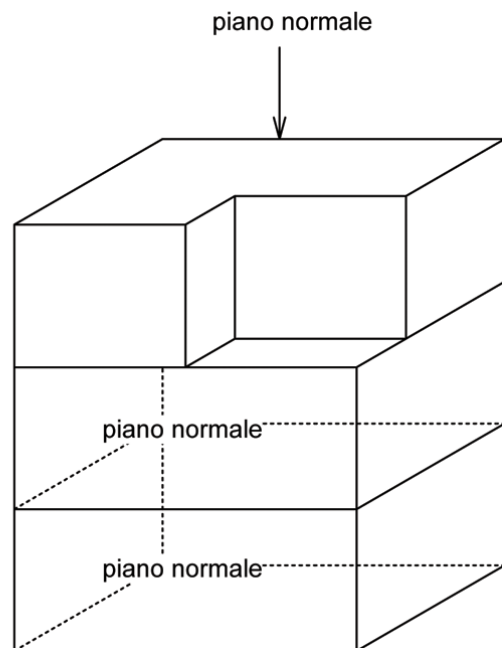
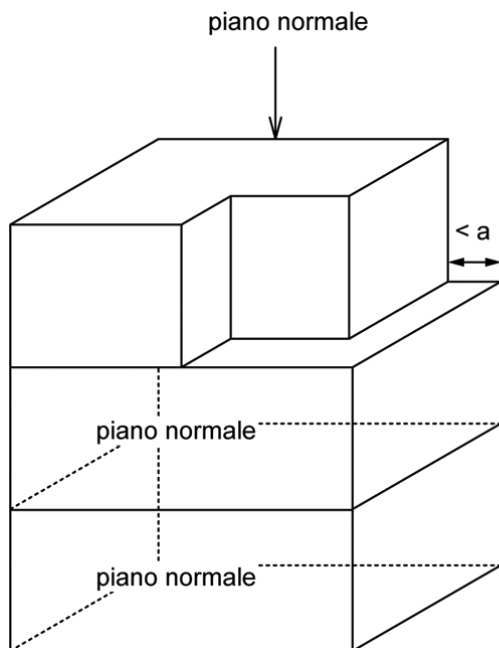


Figura 6.4 Piani attici

7. DISTANZE

Le distanze servono in particolare a definire la collocazione reciproca di edifici e impianti, l'igiene abitativa e del lavoro nonché la protezione di elementi e condizioni naturali (rive, margini del bosco).

7.1 Distanza dai confini

La distanza dai confini è la distanza tra la base della facciata proiettata e i confini della particella.

Nei casi in cui vi sono distanze dai confini maggiori e minori oppure in cui vigono supplementi per maggior lunghezza, la distanza maggiore dal confine viene misurata in modo perpendicolare rispetto alla facciata. Dirimpetto agli angoli degli edifici vale in ogni caso la distanza minore dal confine.

La distanza dai confini delle costruzioni accessorie viene misurata separatamente.

7.2 Distanza tra edifici

La distanza tra edifici è la distanza tra le basi delle facciate proiettate di due edifici.

7.3 Linee di arretramento

Le linee di arretramento limitano l'edificio e servono in particolare per la protezione di impianti o superfici – esistenti o pianificati – o per la strutturazione architettonica.

Le linee di arretramento sostituiscono le prescrizioni generali relative alle distanze. Le linee di arretramento si riferiscono alle basi delle facciate proiettate.

Di regola le linee di arretramento sono determinate nell'interesse pubblico. Tali delimitazioni possono riferirsi, a seconda dello scopo delle linee di arretramento, a tutti gli edifici e impianti, ma anche unicamente a edifici o a loro parti con determinate utilizzazioni, oppure solo a determinati piani.

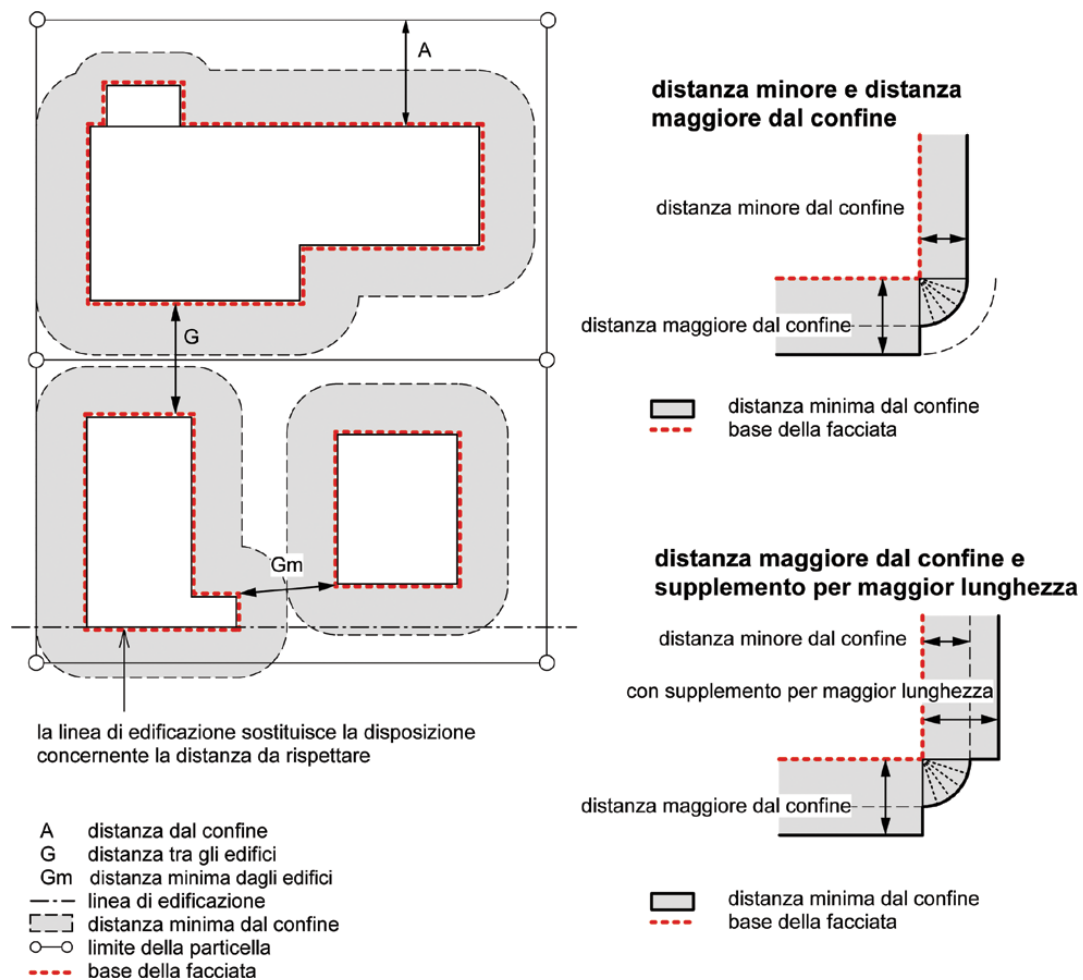


Figure 7.1 – 7.3 Distanze

7.4 Area di costruzione

L'area di costruzione comprende l'area edificabile stabilita in deroga alle prescrizioni sulla distanza e alle linee di arretramento, in un piano di utilizzazione.

L'area edificabile comprende la parte della superficie del fondo su cui possono essere costruiti edifici. Essa viene determinata in base alle disposizioni sulle distanze e alle linee di arretramento.

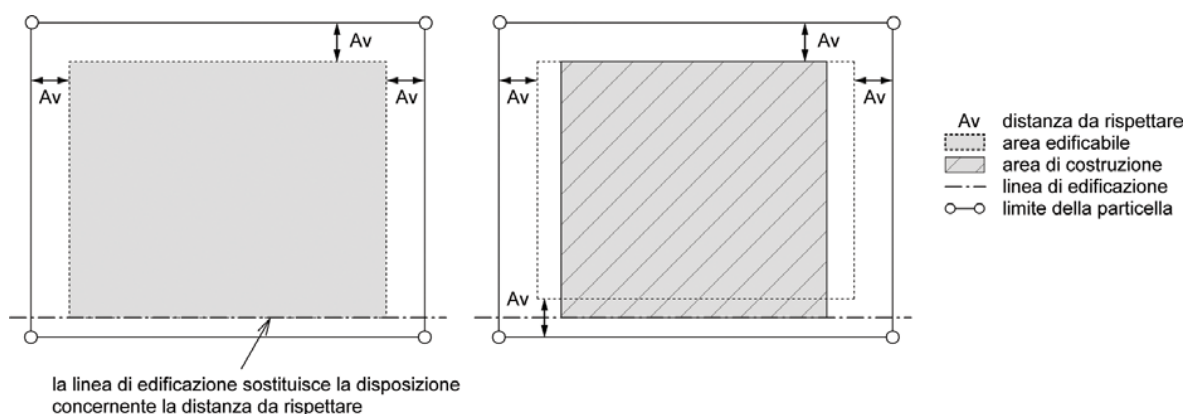


Figura 7.4 Area edificabile e area di costruzione

8. INDICI DI UTILIZZAZIONE

8.1 Superficie computabile del fondo

Alle superfici computabili del fondo (SFC) appartengono le superfici del fondo e le particelle che si trovano nella zona edificabile corrispondente.

Vengono computate anche le superfici di accesso alle abitazioni.

Non vengono computate le superfici dell'urbanizzazione di base, generale e particolare.

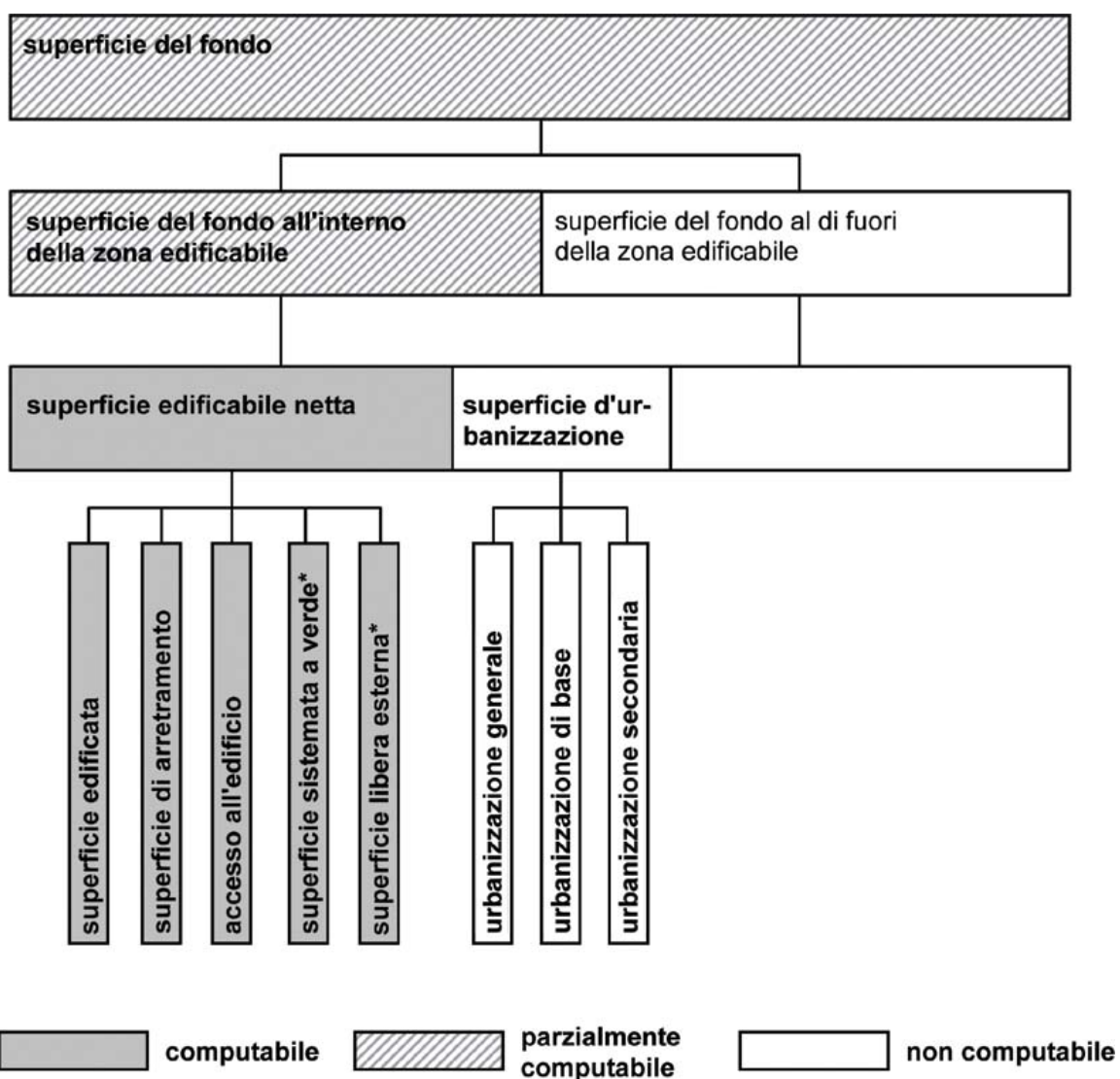


Figura 8.1 Superficie computabile del fondo

* superfici libere esterne e superfici sistemate a verde, a condizione che siano parte integrante delle zone edificabili e che siano dotate di un relativo indice di utilizzazione.

8.2 Indice delle superfici di piano

L'indice delle superfici di piano (ISP) è il rapporto tra la somma di tutte le superfici di piano (SP) e la superficie computabile del fondo.

La somma di tutte le superfici di piano è composta da:

- superfici utili principali SUP
- superfici utili secondarie SUS
- superfici di circolazione SCIR
- superfici di costruzione SC
- superfici delle installazioni SI

Non vengono computate le superfici la cui altezza in luce non supera la misura minima prescritta dal legislatore.

$$\text{Indice di superfici di piano} = \frac{\text{somma di tutte le superfici di piano}}{\text{superficie computabile del fondo}} \quad \text{ISP} = \frac{\sum SP}{SFC}$$

L'indice delle superfici di piano sostituisce l'indice di sfruttamento (fatta salva l'applicazione dell'art. 37a OPTC).

Le componenti delle superfici di piano sono definite nella norma SIA 416 (cfr. C).

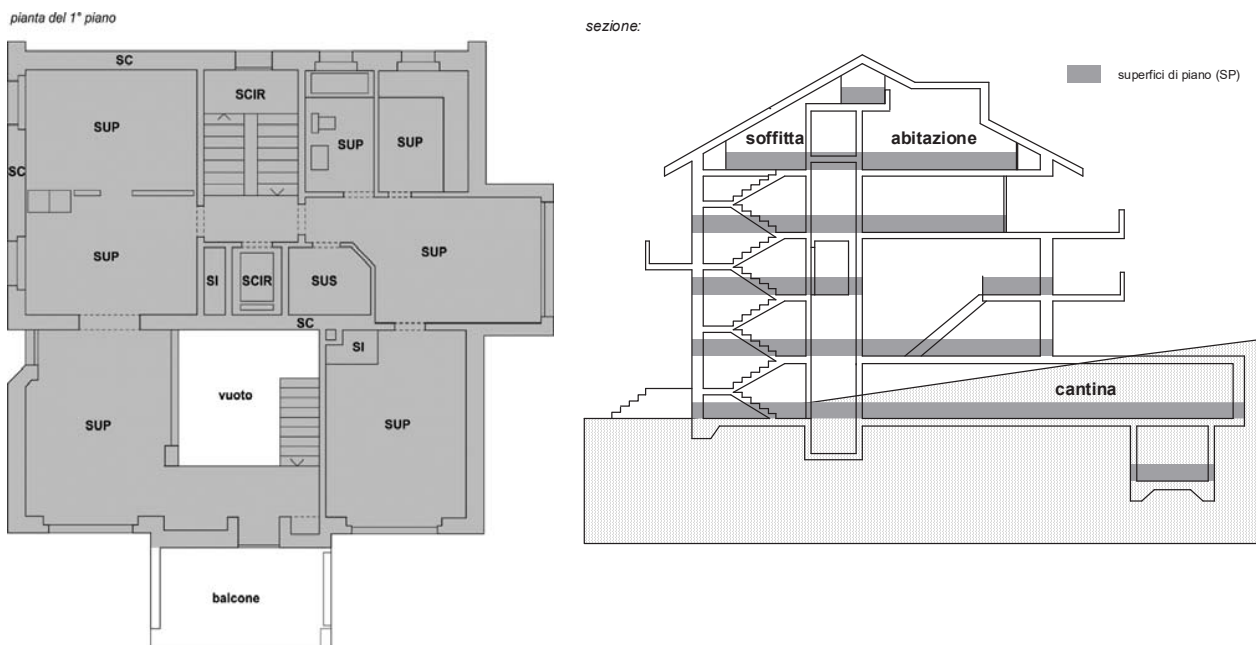


Figura 8.2 Indice delle superfici di piano

8.3 Indice di edificabilità

L'indice di edificabilità (IE) è il rapporto tra il volume dell'edificio sul terreno determinante (VEtd) e la superficie computabile del fondo.

Per volume dell'edificio sul terreno determinante si intende il volume di un corpo di fabbrica nelle sue dimensioni esterne.

I volumi di parti di edificio aperte che sono delimitati per meno della metà da chiusure (ad esempio pareti) sono computati con una quota determinata.

$$\text{Indice di edificabilità} = \frac{\text{volume dell'edificio sul terreno determinante}}{\text{superficie computabile del fondo}} \quad \text{IE} = \frac{\text{VEtd}}{\text{SFc}}$$

L'indice di edificabilità IE viene utilizzato quale misura per la densità volumetrica e funge da elemento per stabilire il modo di costruire caratteristico di una zona.

L'IE viene utilizzato principalmente per zone industriali e artigianali nonché per zone di lavoro, ma può essere applicato anche per zone miste e residenziali.

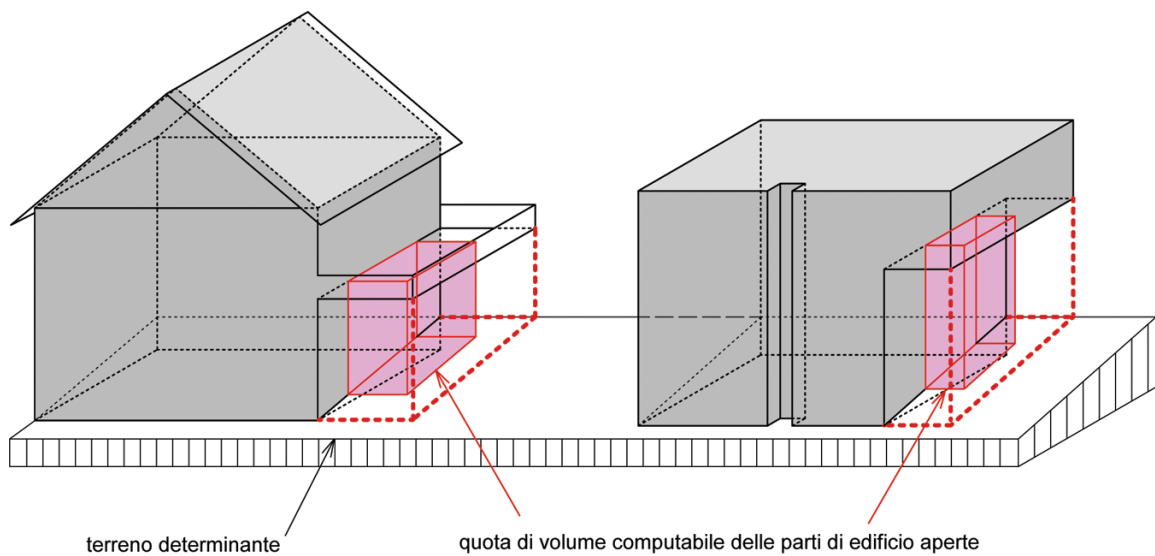


Figura 8.3 Indice di edificabilità

8.4 Indice di occupazione

L'indice di occupazione (IO) è il rapporto tra la superficie edificata computabile del fondo (SeEc) e la superficie computabile del fondo.

$$\text{Indice di occupazione} = \frac{\text{superficie edificata computabile del fondo}}{\text{superficie computabile del fondo}} \quad \text{IO} = \frac{\text{SeEc}}{\text{SFc}}$$

Per superficie edificata computabile del fondo si intende la superficie compresa all'interno della base della facciata proiettata.

L'indice di occupazione IO è un indice riferito alla quota di superficie che descrive la parte di un fondo occupata da edifici.

La sua determinazione dipende da obiettivi visivi e quindi anche architettonici.

Tra la superficie edificata computabile del fondo rientrano le superfici di edifici, piccole costruzioni, costruzioni accessorie nonché le superfici di parti di costruzioni seminterrate che sporgono dal terreno determinante.

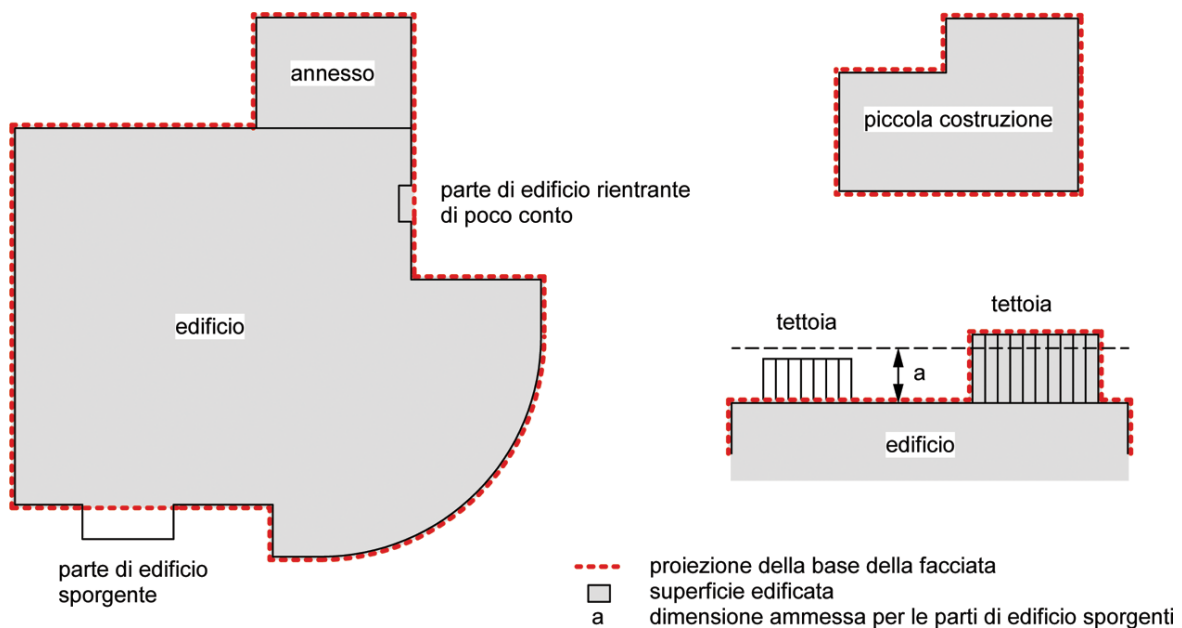


Figura 8.4 Superficie edificata computabile del fondo

Se le tettoie sporgono oltre la misura ammessa, tutta la loro superficie viene considerata nella superficie edificata computabile del fondo.

La superficie edificata computabile del fondo non va confusa con la superficie edificata conformemente alla norma SIA 416 che rappresenta la superficie del fondo «occupata da edifici o da parti di essi». La definizione della superficie edificata non si presta per le norme di diritto edilizio e pianificatorio. Per questo motivo è necessario introdurre i concetti di superficie edificata computabile del fondo, piano della facciata e base delle facciate proiettata.

B OPTC (ordinanza sulla pianificazione territoriale del Cantone dei Grigioni)

8.5 Indice di sfruttamento (art. 37a OPTC)

Indicazione: l'indice di sfruttamento quale indice previsto dalla legislazione cantonale grigionese sulla pianificazione territoriale non è parte integrante del CIAE!

L'IS è il rapporto tra la somma delle superfici di piano computabili (SPc) e la superficie del fondo computabile (SFc). Viene calcolato nel modo seguente:

$$IS = \frac{SPc}{SFc}$$

Quale superficie di piano computabile (SPc) valgono le seguenti superfici:

1. superfici utili principali (SUP);
2. superfici utili secondarie (SUS), superfici di circolazione (SCIR) e superfici di costruzione (SC), nella misura in cui riguardino spazi posti oltre 1,60 m sopra il terreno di riferimento o sopra il terreno abbassato.

Non vengono computate:

1. tutte le superfici la cui altezza in luce è inferiore a 1,60 m;
2. le superfici delle installazioni (SI);
3. i seguenti tipi di superfici utili secondarie (SUS): garage, rifugi, locali per rifiuti, casette da giardino per il deposito di attrezzi e simili, legnaie nonché stalle per il bestiame minuto.

La definizione delle superfici si conforma alla norma SIA 416 (vedi appendice).

Alle superfici computabili del fondo appartengono le superfici del fondo e le particelle che si trovano nella zona edificabile corrispondente, incluse le superfici d'accesso alle abitazioni. Non vengono computate le superfici dell'urbanizzazione di base, generale e particolare.

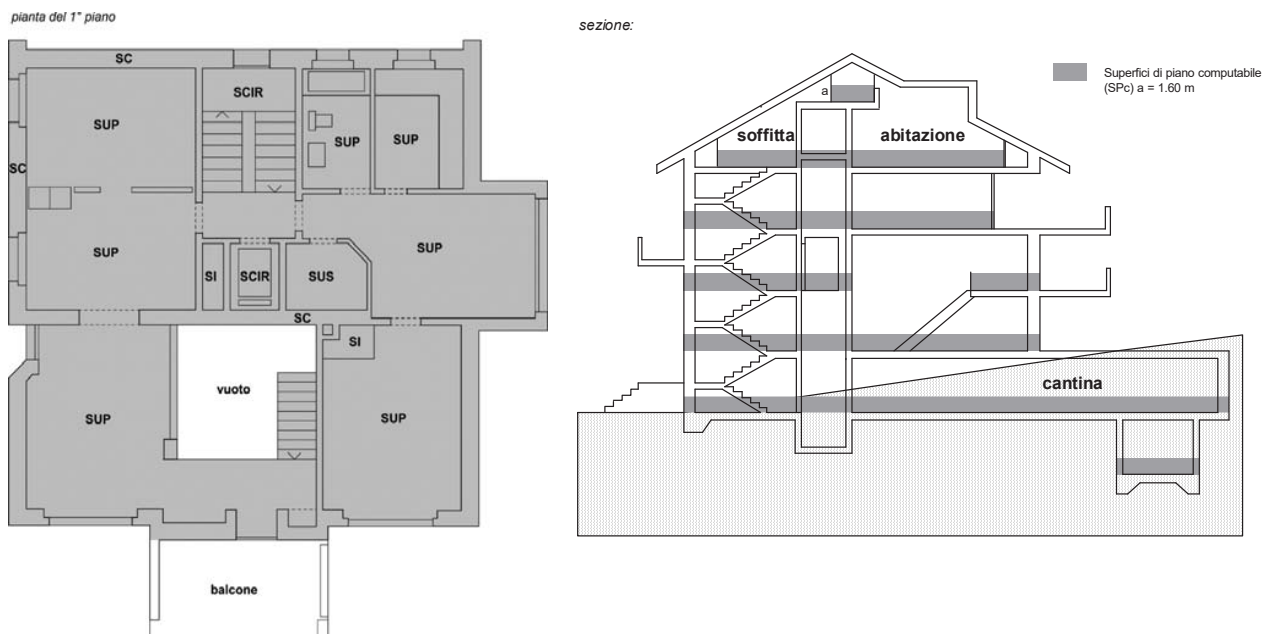


Figura 8.5 Superficie di piano computabile

C SIA 416 (definizioni dalla norma SIA 416)

Superficie di piano SP	<p>La superficie di piano SP è la superficie chiusa e coperta contenuta nel perimetro dell'edificio, compresa la superficie di costruzione.</p> <p>Le superfici di spazi vuoti situati al di sotto dell'ultimo piano inferiore accessibile non vengono conteggiate nella superficie di piano.</p> <p>La superficie di piano SP si suddivide in</p> <ul style="list-style-type: none">• superficie netta SN e• superficie di costruzione SC.
Superficie netta SN	<p>La superficie netta SN è la parte della superficie di piano SP delimitata dal lato interno delle pareti perimetrali e dagli altri elementi costruttivi interni.</p> <p>La superficie netta SN si suddivide in</p> <ul style="list-style-type: none">• superficie utile SU,• superficie di circolazione SCIR e• superficie delle installazioni SI.
Superficie utile SU	<p>La superficie utile SU è la parte della superficie netta SN che serve allo scopo e alla funzione a cui, in senso lato, l'immobile è stato destinato.</p> <p>La superficie utile SU si suddivide in</p> <ul style="list-style-type: none">• superficie utile principale SUP e• superficie utile secondaria SUS.
Superficie utile principale SUP	<p>La superficie utile principale SUP è la parte della superficie utile SU che serve allo scopo e alla funzione a cui, in senso stretto, l'immobile è stato destinato.</p>
Superficie utile secondaria SUS	<p>La superficie utile secondaria SUS è la parte della superficie utile SU che serve a funzioni complementari a quelle della superficie utile principale SUP. Essa viene determinata in funzione della destinazione particolare e dell'utilizzazione dell'edificio</p> <p>Per gli edifici abitativi le superfici utili secondarie possono essere</p> <ul style="list-style-type: none">• lavanderie• solai e cantine,• depositi,• rimesse per veicoli,• rifugi della protezione civile e• locali per rifiuti.
Superficie di circolazione SCIR	<p>La superficie di circolazione SCIR è la parte della superficie netta SN che assicura esclusivamente l'accesso alle superfici utili SU.</p> <p>Negli edifici abitativi possono ad es. essere considerate superfici di circolazione i corridoi esterni alle abitazioni, gli atri d'entrata, le scale, le rampe e i vani ascensore.</p>
Superficie delle installazioni SI	<p>La superficie delle installazioni SI è la parte della superficie netta SN occupata dagli impianti tecnici dell'edificio.</p>

Le superfici delle installazioni SI possono essere

- locali tecnici,
- locali macchine di ascensori o altri impianti di trasporto,
- pozzetti e canali per l'approvvigionamento e lo smaltimento, piani di installazioni e
- locali per serbatoi.

Superficie di costruzione SC

La superficie di costruzione SC è la superficie all'interno della superficie di piano SP occupata da elementi costruttivi quali pareti interne ed esterne, pilastri e parapetti.

Fanno parte della superficie di costruzione le canne fumarie e i canali verticali così come le nicchie per porte e finestre sempre che non rientrino nella superficie netta SN.

Parti d'opera quali pareti mobili o armadi divisori non vengono considerati quali elementi costruttivi dalla presente norma.

La superficie di costruzione SC si suddivide in

- superficie di costruzione portante SCP e
- superficie di costruzione non portante SCN.

Superficie del fondo SF

Il fondo considerato può comprendere

- un'unica particella,
- più particelle e
- parti di una o più particelle

Superficie libera esterna SLE

La superficie del fondo si suddivide in

- superficie edificata SE e
- superficie libera esterna SLE.

La superficie libera esterna SLE è la superficie del fondo non occupata da edifici o da parti di essi. Lo stato al termine dei lavori è determinante.

Le superfici di terreno che ricoprono edifici o parti di edifici interamente o parzialmente interrati sono considerate come superfici libere esterne se sono sistemate come spazi verdi o come percorsi pedonali o carrabili, sempre che esse siano in contatto diretto con il terreno circostante.

La superficie libera esterna SLE si suddivide in

- superficie libera esterna sistemata SLES (superficie rivestita o sistemata a verde) e
- superficie libera esterna non sistemata SLEN.