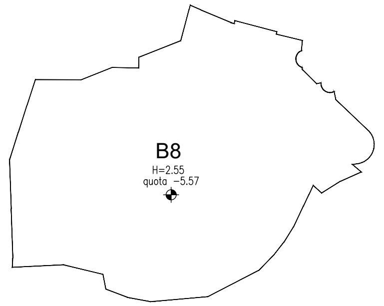
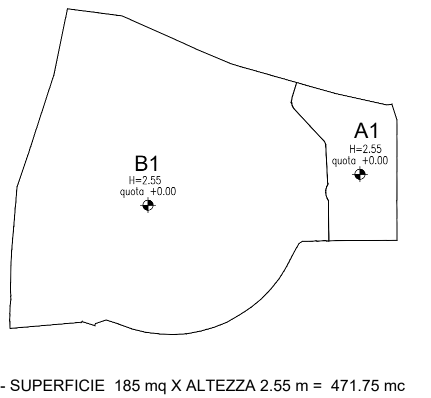
STATO DI FATTO



B8 - SUPERFICIE 1240 mq X ALTEZZA 2.55 m = 3162 mc

PLANIMETRIA A QUOTA -5,57

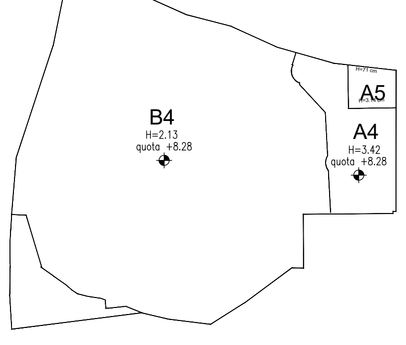
STATO DI FATTO
AUTORIZZAZIONE UNICA N. 226
ADOTTATA IN DATA 24 MAG. 2005



A1 - SUPERFICIE 185 mq X ALTEZZA 2.55 m = 471.75 mc
B1- SUPERFICIE 1392 mq X ALTEZZA 2.55 m = 3549.60 mc

PLANIMETRIA A QUOTA 0,00

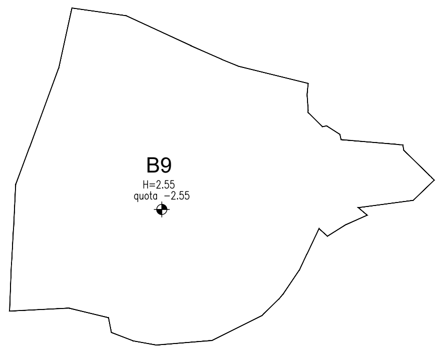
STATO DI FATTO
AUTORIZZAZIONE UNICA N. 226
ADOTTATA IN DATA 24 MAG. 2005



A4 - SUPERFICIE 188 mq X ALTEZZA 3.42 m = 642.96 mc
B4 - SUPERFICIE 1421 mq X ALTEZZA 2.13 m = 3026.73 mc
DA SOTTRARRE:
A5 - SUPERFICIE 28 mq X ALTEZZA MEDIA 2.32 = 64.96 mc

PLANIMETRIA A QUOTA 8,28

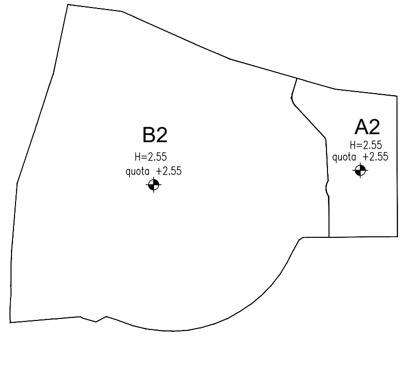
STATO DI FATTO



B9 - SUPERFICIE 1512 mq X ALTEZZA 2.55 m = 3855.6 mc

PLANIMETRIA A QUOTA -2,55

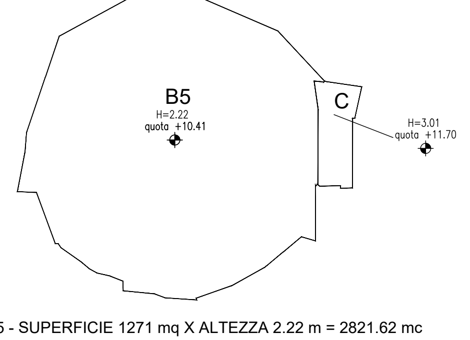
STATO DI FATTO
AUTORIZZAZIONE UNICA N. 226
ADOTTATA IN DATA 24 MAG. 2005



A2 - SUPERFICIE 190 mq X ALTEZZA 2.55 m = 484.50 mc
B2- SUPERFICIE 1395 mq X ALTEZZA 2.55 m = 3557.25 mc

PLANIMETRIA A QUOTA 2,55

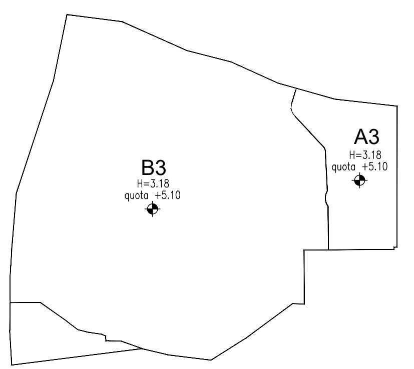
STATO DI FATTO
AUTORIZZAZIONE UNICA N. 226
ADOTTATA IN DATA 24 MAG. 2005



B5 - SUPERFICIE 1271 mq X ALTEZZA 2.22 m = 2821.62 mc
C - SUPERFICIE 67 mq X ALTEZZA 3.01 m = 201.67 mc

PLANIMETRIA A QUOTA 10,41 -11,70

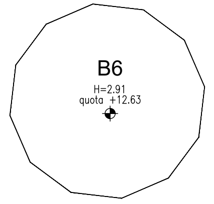
STATO DI FATTO
AUTORIZZAZIONE UNICA N. 226
ADOTTATA IN DATA 24 MAG. 2005



A3 - SUPERFICIE 191 mq X ALTEZZA 3.18 m = 607.38 mc
B3 - SUPERFICIE 1440 mq X ALTEZZA 3.18 m = 4579.20 mc

PLANIMETRIA A QUOTA 5,10

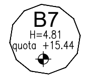
STATO DI FATTO
AUTORIZZAZIONE UNICA N. 226
ADOTTATA IN DATA 24 MAG. 2005



B6 - SUPERFICIE 505 mq X ALTEZZA 2.91 m = 1469.55 mc

PLANIMETRIA A QUOTA 12,63

STATO DI FATTO
AUTORIZZAZIONE UNICA N. 226
ADOTTATA IN DATA 24 MAG. 2005



B7 - SUPERFICIE 65 mq X ALTEZZA 4.21 m = 273.65 mc

PLANIMETRIA A QUOTA 15,44

Regione Umbria

Regolamento regionale n. 2 del18 febbraio 2015
Norme regolamentari attuative della legge regionale n. 1
(Testo unico Governo del territorio e materie correlate) del 21 gennaio 2015
Pubblicazione: Bollettino Ufficiale n. 10 del 20/02/2015

Art. 17

Superficie utile coperta - Suc.

1. Si definisce superficie utile coperta la sommatoria, espressa in metri quadrati, delle superfici coperte di ogni piano dell'edificio, misurate all'esterno dei muri o comunque delle strutture portanti perimetrali, da computare con le seguenti modalità:

a) nel caso in cui l'altezza utile interna dei piani o parti di essi di edifici residenziali ecceda i metri lineari tre e cinquanta, la superficie utile coperta è conteggiata dividendo il relativo volume per tre e cinquanta. Nel caso di piani di edifici con strutture di copertura inclinate, la suddetta modalità di conteggio della superficie utile coperta, si applica qualora la quota minima di imposta delle strutture di copertura medesime sia superiore a metri lineari 2,80;

b) la superficie utile coperta dei piani interrati e seminterrati è conteggiata moltiplicando la superficie utile coperta complessiva del piano per il rapporto tra la superficie delle pareti fuori terra o comunque scoperte del piano medesimo e la superficie complessiva delle pareti del piano stesso, escludendo dal computo le superfici delle pareti per l'accesso al piano indicate all' articolo 18, comma 3, lettera c) . La superficie delle pareti fuori terra è misurata rispetto alla linea di spiccato di cui all' articolo 11 ;

c) non costituisce incremento della superficie utile coperta, e rientra negli interventi di ristrutturazione edilizia, l'inserimento di nuovi piani all'interno di edifici esistenti, che non determini modifiche della sagoma dell'edificio, fermo restando il rispetto delle norme igienico-sanitarie, di quelle in materia di dotazioni territoriali e funzionali, nonché di contributo di costruzione;

d) per gli interventi da effettuare nelle zone agricole la superficie delle pareti fuori terra è misurata rispetto al piano naturale di campagna ante operam. Ai fini del computo di cui sopra il piano completamente interrato deve comunque far parte di edifici costituiti da uno o più piani fuori terra e la sua superficie planimetrica non deve eccedere quella del piano sovrastante. La superficie del piano completamente interrato che ecceda quella del piano sovrastante deve essere computata per intero e, nel caso di realizzazione del solo piano completamente interrato, si computa la sua intera superficie utile coperta. Non costituisce superficie utile coperta la realizzazione, per la durata dell'attività zootecnica, da parte dell'impresa agricola, di manufatti a struttura leggera, appoggiati al suolo, senza opere fondali fisse, coperte con teli mobili, per lo stoccaggio stagionale di foraggio e altri prodotti per l'alimentazione degli animali. Non costituiscono superficie utile coperta i servizi igienici a servizio delle aree attrezzate per la sosta dei campeggiatori nelle attività agrituristiche di cui all' articolo 5 della legge regionale 7 agosto 2014, n. 16 (Nuove norme in materia di agriturismo, fattorie didattiche, agricoltura sociale e fattorie sociali, integrazione alla legge regionale 23 dicembre 2011, n. 18 , modifiche e integrazioni alla legge regionale 2 aprile 2014, n. 3 , modifiche e integrazioni alla legge regionale 23 dicembre 2004, n. 30 , abrogazione di leggi regionali vigenti), nei limiti di metri quadrati 20 di SUC. Nel calcolo della SUC non sono conteggiate le opere previste ai commi 3, 7, 8 e 9, lettera a) , nonché le tettoie mobili di cui all'articolo 118, comma 1, lettera g) del TU anche se chiuse su due lati, purché la superficie utile coperta di ogni singola tettoia non sia superiore a metri quadrati 20.

2. Il calcolo della superficie utile coperta è finalizzato alla verifica dell'applicazione dell'indice di utilizzazione territoriale e dell'indice di utilizzazione fondiaria previsti dagli strumenti urbanistici.

3. Nel calcolo della superficie utile coperta dell'edificio, anche ai fini del calcolo delle pareti fuori terra o scoperte di cui al comma 1 e dell'altezza di cui all' articolo 18 , non sono conteggiati:

a) gli extra - spessori murari e dei solai:

1) per la parte delle murature d'ambito esterno, siano esse pareti portanti o tamponature, che ecceda i centimetri 30 di spessore al finito. La porzione di muratura non inclusa nel calcolo della superficie utile coperta non può comunque superare lo spessore massimo di centimetri 30 e la sezione muraria nel suo complesso non può includere intercapedini vuote eccedenti centimetri 10 di spessore;

2) per la porzione superiore e non strutturale dei solai eccedente mediamente i 10 centimetri di spessore, fino ad un extra - spessore massimo di 20 centimetri;

b) le soluzioni di architettura bioclimatica finalizzate espressamente all'ottenimento di comfort ambientale e risparmio energetico attraverso il miglioramento della coibentazione e la captazione diretta dell'energia solare, quali:

1) verande e serre solari non riscaldate disposte preferibilmente nei fronti da sud-est a sud-ovest, con funzione di captazione solare, che abbiano la superficie esterna, riferita a pareti, vetrata per almeno il settanta per cento. Il volume o la superficie delle verande e serre non può superare il venti per cento del volume o della superficie utile coperta dell'intero edificio;

2) 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 pari al venticinque per cento del totale della superficie utile coperta dell'intero edificio;

c) le superfici utili coperte relative agli interventi di prevenzione sismica di edifici esistenti, di cui all'articolo 159 del TU, nei limiti e con le modalità previste dallo stesso articolo;

d) i locali strettamente necessari agli impianti tecnologici al servizio dell'edificio per le parti emergenti dalla linea di estradosso del solaio dell'ultimo piano abitabile dell'edificio (vani scala, extra - corsa o vano macchina ascensore, apparecchiature tecnologiche anche per la produzione di acqua calda o energia da fonti rinnovabili, vani motore, canne fumarie e di ventilazione, impianti di condizionamento e simili), purché contenuti nei limiti strettamente indispensabili ed architettonicamente integrati alla costruzione;

e) le superfici per porticati, logge, cavedi, passaggi pedonali, gallerie, atri, nonché le superfici coperte da tettoie anche se risultano aperte lateralmente su un solo lato:

1) senza limitazioni per quelle da rendere pubbliche, su richiesta del comune o previste dagli strumenti urbanistici ovvero per scelta progettuale, purché la loro utilizzazione sia vincolata a mezzo di atto pubblico registrato e trascritto;

2) secondo le modalità stabilite dal regolamento comunale per l'attività edilizia o dallo strumento urbanistico per quelle da realizzare negli edifici al di fuori delle zone agricole;

3) nelle zone agricole, entro il limite del dieci per cento della superficie utile coperta del primo piano fuori terra a protezione degli accessi di edifici residenziali, per servizi, per alloggi agrituristici, fattorie didattiche e sociali, computando quelli esistenti alla data del 24 marzo 2005;

f) i vani per ascensori, le scale di sicurezza esterne e le opere per la eliminazione delle barriere architettoniche di cui all' articolo 21, comma 3, lettera e) ;

g) i vani scala, ancorché non delimitati da tramezzature, compresi gli androni e i pianerottoli, fino ad un massimo di metri quadrati 25 per ogni piano;

h) le superfici dei locali ricavati tra l'intradosso del solaio di copertura inclinato e l'estradosso del solaio dell'ultimo livello di calpestio, per le sole parti aventi altezza utile, di cui all' articolo 20 , inferiore a metri lineari 2;

i) le nuove costruzioni per pertinenze edilizie fuori terra, di cui all' articolo 21, comma 3, lettera a) e comma 4 , lettere b) e c), nei limiti complessivi di metri quadrati 40 di superficie utile coperta o, in alternativa, nel caso sia più favorevole, del cinque per cento della superficie utile coperta complessiva di ogni edificio;

j) le intercapedini ventilate completamente interrate, aventi una larghezza utile interna non superiore a metri lineari 1,50 esternamente alle murature perimetrali e portanti dell'edificio;

k) i locali per attrezzature tecnologiche di cui all' articolo 21, comma 3, lettera o) e comma 4, lettera h);

l) i locali necessari per l'alloggio di impianti o serbatoi di acqua calda sanitaria prodotta da fonti energetiche rinnovabili;

m) la realizzazione di strutture a copertura di parcheggi pubblici, di uso pubblico e pertinenziali privati di cui all'articolo 118, comma 2, lettera f) del TU;

n) le superfici di cavedi o chiostrine interne al perimetro del fabbricato.

4. Per i servizi pubblici non si applicano le disposizioni del presente articolo e la superficie utile coperta ammissibile è stabilita dal relativo progetto.

5. Per gli extra - spessori di cui al comma 3, lettera a) è consentito derogare, con esclusione delle prescrizioni in materia di sicurezza stradale e antisismica, alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime dai confini di proprietà, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici.

6. Le disposizioni di cui al comma 3 si applicano sia agli edifici di nuova costruzione che agli edifici esistenti.

7. La finalità e la funzionalità dei volumi di cui al comma 3, lettera b) , devono essere dimostrate in una specifica relazione, firmata da un tecnico, contenente il calcolo dell'energia risparmiata per l'intero edificio attraverso la realizzazione dell'opera, nonché la verifica del benessere termoigrometrico durante tutto l'arco dell'anno.

8. Nella superficie utile coperta non si computano, ai sensi dell'articolo 158 del TU, le superfici strettamente necessarie dei locali tecnologici per impianti idrici e di pompaggio, di riscaldamento, di condizionamento, elettrici, di quelli per il trattamento e lo stoccaggio dei reflui, o dei residui delle lavorazioni, nonché di silos per lo stoccaggio di prodotti o materiali, finalizzati ai processi produttivi ed al rispetto delle norme in materia ambientale, strettamente connessi alle attività produttive, comprese quelle agricole.

9. Non costituiscono superficie utile coperta:

a) i manufatti per impianti tecnologici, a rete o puntuali per acqua, telefonia, energia elettrica, gas, fognature, illuminazione e telecomunicazioni;

b) l'installazione di manufatti di cui all'articolo 7, comma 1, lettera e), punto 5) del TU installati con temporaneo ancoraggio al suolo all'interno di strutture ricettive all'aperto, in conformità alla normativa regionale di settore, per la sosta e il soggiorno dei turisti.

10. Il volume urbanistico di un edificio viene definito all' articolo 139 .

Art. 139

Norme transitorie relative al volume urbanistico.

1. Qualora lo strumento urbanistico generale vigente alla data di entrata in vigore delle presenti norme regolamentari utilizzi indici volumetrici, il calcolo delle quantità urbanistiche ammesse si effettua applicando detti indici alla superficie fondiaria o territoriale di cui agli articoli 2 e 5.

2. Il volume degli edifici è quello fuori terra e quello derivante dalle pareti laterali scoperte di piani seminterrati.

3. Il conteggio del volume di un edificio si effettua moltiplicando la superficie utile coperta dei singoli piani per la relativa altezza media ponderale determinata dal rapporto tra la somma delle superfici delle pareti laterali scoperte ed il perimetro, calcolando le altezze come previsto agli articoli 18 e 19.

4. Gli indici di edificabilità territoriale o fondiaria previsti dagli strumenti urbanistici generali vigenti sono ricondotti rispettivamente a indice di utilizzazione territoriale o fondiario di cui agli articoli 13 e 14, dividendo gli stessi indici volumetrici per 3.

5. Le opere o i manufatti non incidenti, ai sensi dell' articolo 18 , sulla valutazione dell'altezza non si computano nella superficie utile coperta e nel volume di un edificio.

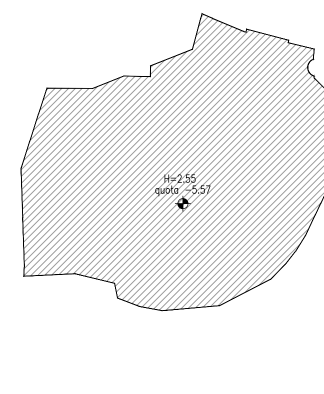
6. Il coefficiente di conversione volumetrica per il quale occorre moltiplicare il valore in metri quadrati della superficie utile coperta per ottenere il valore in metri cubi di un edificio viene stabilito pari a 3.

CALCOLO CUBATURA STATO DI FATTO

A1 - SUPERFICIE 185 mq X ALTEZZA 2.55 m = 471.75 mc
A2 - SUPERFICIE 190 mq X ALTEZZA 2.55 m = 484.50 mc
A3 - SUPERFICIE 191 mq X ALTEZZA 3.18 m = 607.38 mc
A4 - SUPERFICIE 188 mq X ALTEZZA 3.42 m = 642.96 mc
B1 - SUPERFICIE 1392 mq X ALTEZZA 2.55 m = 3549.60 mc
B2 - SUPERFICIE 1395 mq X ALTEZZA 2.55 m = 3557.25 mc
B3 - SUPERFICIE 1440 mq X ALTEZZA 3.18 m = 4579.20 mc
B4 - SUPERFICIE 1421 mq X ALTEZZA 2.13 m = 3026.73 mc
B5 - SUPERFICIE 1271 mq X ALTEZZA 2.22 m = 2821.62 mc
B6 - SUPERFICIE 505 mq X ALTEZZA 2.91 m = 1469.55 mc
B7 - SUPERFICIE 65 mq X ALTEZZA 4.21 m = 273.65 mc
B8 - SUPERFICIE 1240 mq X ALTEZZA 2.55 m = 3162.00 mc
B9 - SUPERFICIE 1512 mq X ALTEZZA 2.55 m = 3855.6 mc
C - SUPERFICIE 67 mq X ALTEZZA 3.01 m = 201.67 mc
DA SOTTRARRE:
A5 - SUPERFICIE 28 mq X ALTEZZA MEDIA 2.32 = 64.96 mc

TOTALE 28703.46 mc

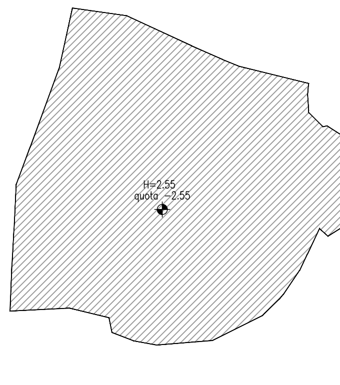
STATO DI FATTO



1240 mq X ALTEZZA 2.55 m = 3162 mc

PLANIMETRIA A QUOTA -5,57

STATO DI FATTO



1512 mq X ALTEZZA 2.55 m = 3855.6 mc

PLANIMETRIA A QUOTA -2,55

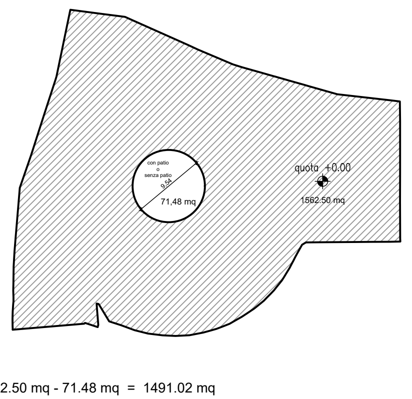
CALCOLO CUBATURA PROGETTO

QUOTA - 5.57 m = 3162.00 mc
QUOTA - 2.55 m = 3855.60 mc
QUOTA + 0.00 m = 3802.10 mc
QUOTA + 2.55 m = 3803.50 mc
QUOTA + 5.10 m = 4120.09 mc
QUOTA + 8.15 m = 4120.09 mc
QUOTA + 11.20 m = 1924.40 mc
= 1529.51 mc
QUOTA + 14.25 m = 961.46 mc

TOTALE mc 27278.75

PROGETTO

SUPERFICIE LORDA = 1562.50 mq
PATIO CENTRALE = 71.48 mq

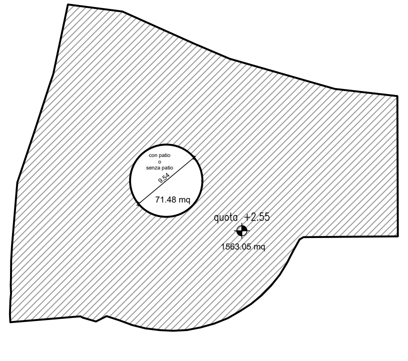


1562.50 mq - 71.48 mq = 1491.02 mq
1491.02 mq X 2.55 m = 3802.10 mc

PLANIMETRIA A QUOTA 0,00

PROGETTO

SUPERFICIE LORDA = 1563.05mq
PATIO CENTRALE = 71.48 mq

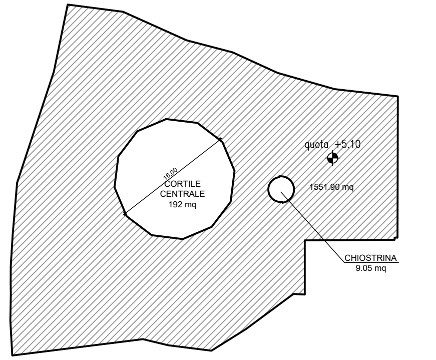


1563.05 mq - 71.48 mq = 1491.57 mq
1491.57 mq X 2.55 m = 3803.50

PLANIMETRIA A QUOTA 2,55

PROGETTO

SUPERFICIE LORDA = 1551.90 mq
CORTILE CENTRALE = 192 mq
CHIOSTRINE = 9.05 mq

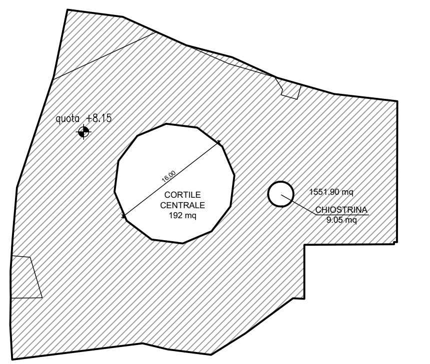


1551.90 mq - 192 mq - 9.05 mq = 1350.85 mq
1350.85 mq X 3.05 m = 4120.09 mc

PLANIMETRIA A QUOTA 5,10

PROGETTO

SUPERFICIE LORDA = 1551.90 mq
CORTILE CENTRALE = 192 mq
CHIOSTRINE = 9.05 mq

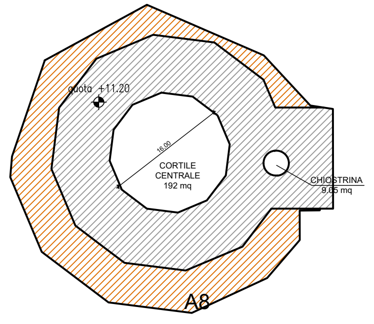


1551.90 mq - 192 mq - 9.05 mq = 1350.85 mq
1350.85 mq X 3.05 m = 4120.09 mc

PLANIMETRIA A QUOTA 8,15

PROGETTO

SUPERFICIE LORDA ESCLUSI I TERRAZZI CON H MEDIA 3,05 = 832 mq
SUPERFICIE LORDA CON H MEDIA 3,10 = 495.39 mq
CORTILE CENTRALE = 192 mq
CHIOSTRINA = 9.05 mq



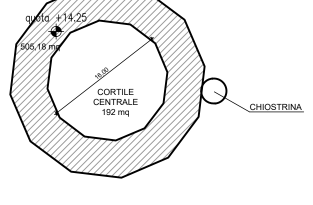
832 mq - 192 mq - 9.05 mq = 630.95 mq
630.95 mq X 3.05 m = 1924.40 mc

495.39 mq X 3.10 m = 1529.51 mc

PLANIMETRIA A QUOTA 11,20

PROGETTO

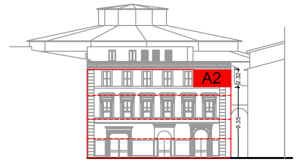
SUPERFICIE LORDA ESCLUSI I TERRAZZI CON H MEDIA 3,07 = 505,18 mq
CORTILE CENTRALE = 192 mq



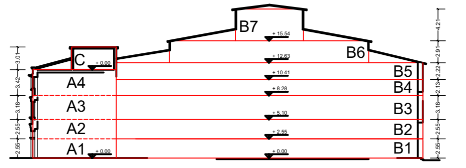
505.18 mq - 192 mq = 313.18 mq
313.18 mq X 3.07 m = 961.46 mc

PLANIMETRIA A QUOTA 14,25

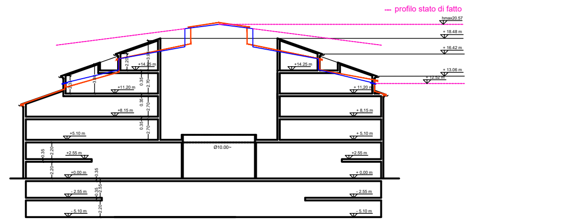
PROGETTO



PROSPETTO VIA ROMA



SEZIONE TRASVERSALE
STATO DI FATTO



SEZIONE TIPO

COMUNE DI TERNI

PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA PER IL RECUPERO
DELL'EDIFICATO sito tra via Roma, via Tre Colonne e vicolo Politeama
EDIFICIO distinto al N.C.E.U. foglio 115 part. 166

DESCRIZIONE

STATO DI FATTO - PROGETTO
CALCOLO CUBATURA
versione adeguata alle prescrizioni della Soprintendenza

I PROGETTISTI
ARCH. PIERO MARONI

IL COMMITTENTE
FERNANDO LUCIOLI S.r.l.

PROGETTO DEFINITIVO

REVISIONE	DATA	DISEGNATORE	NOME - FILE
CONSEGNA	nov 2013		
1	apr 2018		SCALA
2	nov 2018		1:500
3	lug 2020		
4	ott 2022		P3

studiomaroni
architetto piero
via sant'Alo 23 via Fabrizi 14 05100 Terni Italy tel +390744402159
info@studiomaroni.it www.studiomaroni.it p.iva 01585070558