

**DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI DEI PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI COSÌ
COME STABILITI DALLA DELIBERAZIONE DELL'ASSEMBLEA LEGISLATIVA REGIONALE
4 FEBBRAIO 2010 N. 279 – TABELLA RIASSUNTIVA E RAFFRONTO CON IL RUE**

PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI

Oggetto	Definizione ai sensi della Deliberazione di Assemblea Legislativa Regione Emilia-Romagna n. 279/2010	Annotazioni circa la coincidenza con definizioni Regolamento Urbanistico - Edilizio Comunale	Eventuali parametri correttivi di equivalenza da applicarsi
1. Superficie territoriale (ST)	<p>Superficie totale di una porzione di territorio, la cui trasformazione è sottoposta a strumentazione urbanistica operativa e attuativa (POC e PUA). Comprende la superficie fondiaria e le dotazioni territoriali.</p> <p>Nota: La superficie territoriale (ST) è la superficie di una porzione di territorio, cioè la superficie reale di un'area. Nel caso si dimostri, a seguito di nuova rilevazione, che la superficie reale non è coincidente con la superficie indicata su carta tecnica, su Data Base Topografico o su mappa catastale, si deve assumere la superficie reale come superficie territoriale.</p>	Sostanziale equivalenza con art. 2.2.16	Nuova definizione introdotta senza modifica dei parametri dimensionali
2. Superficie fondiaria (SF)	<p>Superficie di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio.</p> <p>Rispetto alla superficie territoriale la superficie fondiaria è l'area residua al netto delle superfici per le dotazioni territoriali pubbliche. Rientrano nella superficie fondiaria le aree private gravate da servitù di uso pubblico. Per soli casi di interventi su lotti del territorio urbanizzato, la superficie fondiaria (SF) può comprendere le eventuali superfici (di parcheggi) di dotazione territoriale pubblica che si rendono necessarie a seguito dell'intervento.</p> <p>Nota: La superficie fondiaria (SF) è la superficie di una porzione di territorio, cioè la superficie reale di un'area. Nel caso si dimostri, a seguito di nuova rilevazione, che la superficie reale non è coincidente con la superficie indicata su carta tecnica, su Data Base Topografico o su mappa catastale, si deve assumere la superficie reale come superficie fondiaria.</p>	Sostanziale equivalenza con art. 2.2.14	Nuova definizione introdotta senza modifica dei parametri dimensionali
3. Densità territoriale	<p>Quantità massima di volumi o superfici realizzabili, o quantità realizzata, su una determinata superficie territoriale. La densità territoriale si esprime attraverso un Indice di edificabilità territoriale dato dal rapporto</p>	<p>Definizione non presente nel RUE.</p> <p>Nuovo art. 2.2.20 bis</p> <p>Sostanziale equivalenza tra "indice di edificabilità territoriale" e l'indice di</p>	<p>Nuova definizione di "densità territoriale".</p> <p>La definizione ivi contenuta di "indice di edificabilità territoriale" si affianca a quella di "indice di utilizzazione territoriale" senza modifica dei</p>

	tra le quantità massime edificabili, o le quantità realizzate, e la relativa superficie territoriale.	utilizzo territoriale di cui all'art. 2.2.21 del RUE.	parametri dimensionali Non incidente sul dimensionamento della strumentazione urbanistica comunale
4. Densità fondiaria	Quantità massima di volumi o superfici realizzabili, o quantità realizzata, su una determinata superficie fondiaria. La densità fondiaria si esprime attraverso un Indice di edificabilità fondiaria dato dal rapporto tra le quantità massime edificabili, o le quantità realizzate, e la relativa superficie fondiaria	Definizione non presente nel RUE. Nuovo art. 2.2.19 bis Sostanziale equivalenza tra "indice di edificabilità fondiaria" e l'indice di utilizzazione fondiaria di cui all'art. 2.2.20 del RUE.	Nuova definizione di "densità fondiaria". La definizione ivi contenuta di "indice di edificabilità fondiaria" si affianca a quella di "indice di utilizzazione fondiaria" senza modifica dei parametri dimensionali Non incidente sul dimensionamento della strumentazione urbanistica comunale
5. Ambiti	Parte di territorio definita dal PSC in base a caratteri propri e ad obiettivi di pianificazione, classificata e disciplinata in relazione a regole di trasformazione omogenee, attraverso parametri urbanistici ed edilizi, criteri e modalità di intervento, e norme di attuazione	Definizione non presente nel RUE Nuovo art. 2.2.24	Nuova definizione introdotta senza modifica dei parametri dimensionali
6. Comparto	Porzione di territorio in cui si opera previo PUA, con il coordinamento dei soggetti interessati. Il comparto può essere anche costituito da più aree tra loro non contigue	Definizione non presente nel RUE Nuovo art. 2.2.25	Nuova definizione introdotta senza modifica dei parametri dimensionali. In base al RUE vigente, il comparto non va inteso riferito solo alle porzioni di territorio in cui si opera previo PUA ma anche a quelle in cui si opera previo C.D. Comparto Diretto o PIUE Progetto di Inquadramento Urbanistico ed Edilizio
7. Lotto	Porzione di suolo urbano soggetta ad intervento edilizio unitario, comprensiva dell'edificio esistente o da realizzarsi. Si definisce lotto libero, o lotto inedito, l'unità fondiaria preordinata all'edificazione	Definizione non presente nel RUE Nuovo art. 2.2.26	Nuova definizione introdotta senza modifica dei parametri dimensionali
8. Unità fondiaria	Porzione di territorio individuata sulla base di attributi di natura giuridica o economica Sono, ad esempio, unità fondiarie: - le unità fondiarie preordinate all'edificazione, dette anche "lotti liberi" o "lotti inediti"; - gli spazi collettivi urbani, quali i giardini pubblici, le piazze e simili; - le unità poderali, o unità fondiarie agricole, costituite dai terreni di un'azienda agricola e dalle relative costruzioni al servizio della conduzione dell'azienda	Definizione non presente nel RUE Nuovo art. 2.2.27	Nuova definizione introdotta senza modifica dei parametri dimensionali
9. Superficie minima di	Area individuata dagli strumenti urbanistici come superficie minima per l'ammissibilità	Sostanziale equivalenza con art. 2.2.15 superficie	Nuova definizione di "superficie minima di intervento" senza

intervento	di un intervento urbanistico-edilizio sull'area stessa	minima di intervento	modifica dei parametri dimensionali
10. Potenzialità edificatoria	<p>Quantità massima di edificazione consentita dalla completa applicazione degli indici, parametri urbanistico-edilizi ed eventuali vincoli stabiliti per quell' area dagli strumenti urbanistici.</p> <p>Nota: La completa applicazione su di un'area dei parametri individuati dagli strumenti urbanistici vigenti ne esclude ogni ulteriore applicazione, nonostante intervenuti frazionamenti e/o passaggi di proprietà successivi.</p>	Definizione non presente nel RUE Nuovo art. 2.2.28	Nuova definizione introdotta senza modifica dei parametri dimensionali
11. Carico urbanistico	Fabbisogno di dotazioni territoriali e di infrastrutture per la mobilità di un determinato immobile o insediamento in relazione alle destinazioni d'uso e all'entità dell'utenza.	Definizione non presente nel RUE Nuovo art. 2.2.29	Nuova definizione introdotta senza modifica dei parametri dimensionali
OGGETTI E PARAMETRI EDILIZI			
12. Area di sedime	Superficie occupata dalla parte fuori terra di un fabbricato.	Definizione non presente nel RUE Nuovo art. 2.2.30	Nuova definizione introdotta senza modifica dei parametri dimensionali
13. Superficie coperta "Sq"	Proiezione su un piano orizzontale della sagoma planivolumetrica di un edificio	Sostanziale equivalenza con art. 2.2.13 superficie coperta	Nuova definizione di "superficie coperta" senza modifica dei parametri dimensionali
14. Superficie permeabile (Sp)	<p>Porzione ineditata di una determinata superficie, priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti entro o fuori terra che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente e direttamente la falda acquifera.</p> <p>Nota: Rientrano nella quantificazione delle superfici permeabili anche le aree pavimentate con autobloccanti cavi o altri materiali che garantiscano analoghi effetti di permeabilità. La superficie permeabile, in questi casi, sarà computata con riferimento a specifici valori percentuali definiti dal RUE, in relazione alla tipologia dei materiali impiegati.</p>	Definizione non presente nel RUE Nuovo art. 2.2.31	<p>Nuova definizione introdotta senza modifica dei parametri dimensionali</p> <p>Gli articoli di RUE dettano indicazioni sulle "aree impermeabilizzate". Quindi per la corretta applicazione dei parametri del RUE, la superficie impermeabile o impermeabilizzata si ottiene per differenza tra la superficie fondiaria e la superficie permeabile, quest'ultima come da nuova definizione di cui all'art. 2.2.31.</p> <p>Ove non sono presenti nel RUE valori percentuali per le pavimentazioni permeabili, queste sono assunte come superfici permeabili</p>
15. Rapporto/indice di permeabilità (IP)	<p>Rapporto tra la superficie permeabile (Sp) e la superficie territoriale o fondiaria.</p> <p>Si indica di norma come un rapporto</p>	Definizione non presente nel RUE Nuovo art. 2.2.32	Nuova definizione introdotta senza modifica dei parametri dimensionali

	minimo ammissibile espresso con una percentuale. Si definiscono così l'Indice di permeabilità territoriale (Sp/ST) e l'Indice di permeabilità fondiaria (Sp/SF)		
16. Rapporto di copertura (Q)	Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria (Sq/SF). Si indica di norma come un rapporto massimo ammissibile espresso con una percentuale.	Sostanziale equivalenza con art. 2.2.9 rapporto di copertura	Nuova definizione di "rapporto di copertura" senza modifica dei parametri dimensionali
SUPERFICI			
17. Superficie utile lorda (o superficie lorda) (SuL)	Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra e seminterrati di un edificio, comprensiva dei muri perimetrali, delle partizioni e dei pilastri interni, esclusi i balconi, le terrazze scoperte, gli spazi scoperti a terra, le scale esterne, aperte e scoperte, e le scale di sicurezza esterne.	Definizione non presente nel RUE Nuovo art. 2.2.33	Nuova definizione introdotta senza modifica dei parametri dimensionali
18. Superficie Utile SU	<p>Superficie di pavimento di tutti i locali di una unità immobiliare, al netto delle superfici definite nella Superficie accessoria (Sa), e comunque escluse le murature, i pilastri, i tramezzi, gli sguinci, i vani di porte e finestre, le logge, i balconi e le eventuali scale interne. Ai fini dell'agibilità, i locali computati come superficie utile devono comunque presentare i requisiti igienico sanitari, richiesti dalla normativa vigente a seconda dell'uso cui sono destinati.</p> <p>La superficie utile di una unità edilizia è data dalla somma delle superfici utili delle singole unità immobiliari che la compongono.</p> <p>Si computano nella superficie utile:</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> le cantine poste ai piani superiori al primo piano fuori terra; <input type="checkbox"/> le cantine che hanno altezza utile uguale o superiore a m 2,70; <input type="checkbox"/> i sottotetti con accesso diretto da una unità immobiliare, che rispettano i requisiti di abitabilità di cui all'art. 2, comma 1, della LR 11/1998. <p>Per gli immobili con destinazione d'uso non residenziale si computano</p>	<p>Precisazioni che non portano modifiche sostanziali per quanto riguarda la funzione abitativa, direzionale, finanziaria, assicurativa, per funzione di servizio, per funzione ricettiva, turistica, ludica, di vendita al dettaglio, per esercizio pubblico, per artigianato di servizio e di produzione diretta alla vendita, per abitazione agricola.</p> <p>Per le unità aventi destinazione a funzione produttiva di tipo artigianale e industriale, a commercio all'ingrosso, a trasporti, magazzinaggio e comunicazioni, ad attrezzature tecniche e distributive, a funzione agricola con l'eccezione delle abitazioni, la nuova definizione viene calcolata come superficie netta e non più lorda</p> <p>Definizione recepita all'interno dell'art. 2.2.17 del RUE</p>	<p>Nuova definizione unificata, integrata alla definizione di RUE, che non incidente sul dimensionamento della strumentazione urbanistica comunale per la funzione abitativa, direzionale, finanziaria, assicurativa, per funzione di servizio, per funzione ricettiva, turistica, ludica, di vendita al dettaglio, per esercizio pubblico, per artigianato di servizio e di produzione diretta alla vendita, per abitazione agricola.</p> <p>Per le unità aventi destinazione a funzione produttiva di tipo artigianale e industriale, a commercio all'ingrosso, a trasporti, magazzinaggio e comunicazioni, ad attrezzature tecniche e distributive, a funzione agricola con l'eccezione delle abitazioni, si introduce un coefficiente di riduzione della SU del 7% (SU come assegnata o come calcolata mediante l'applicazione dell'indice di utilizzazione fondiaria e/o dell'indice di utilizzazione territoriale)</p>

	<p>altresi nella superficie utile:</p> <ul style="list-style-type: none"> ● i locali destinati al personale di servizio e di custodia, nonché i locali adibiti ad uffici e archivi; ● le autorimesse, quando costituiscano strumento essenziale dell'attività economica (autonoleggi, attività di trasporto e assimilati). 		
19. Superficie accessoria (Sa)	<p>Superficie di pavimento degli spazi di una unità edilizia o di una unità immobiliare aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso dell'unità stessa, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.</p> <p>Nel caso di vani coperti, si computano le parti con altezza utile uguale o maggiore a m 1,80.</p> <p>Per tutte le funzioni si computano, in via esemplificativa, nella superficie accessoria:</p> <ul style="list-style-type: none"> ● spazi aperti (coperti o scoperti), quali portici e gallerie pedonali (se non gravati da servitù di uso pubblico), ballatoi, logge, balconi e terrazze; ● le tettoie con profondità superiore a m 1,50; ● le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra, purché abbiano altezza inferiore a m 2,70; ● i sottotetti che hanno accesso diretto da una unità immobiliare ma non rispettano i requisiti di abitabilità di cui all'art. 2, comma 1, della LR n. 11/1998; ● i sottotetti che hanno accesso dalle parti comuni di una unità edilizia, per la porzione con altezza utile maggiore o uguale a m 1,80; ● le autorimesse e i posti auto coperti; ● i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, 	<p>Precisazioni che non portano modifiche sostanziali per quanto riguarda la funzione abitativa, direzionale, finanziaria, assicurativa, per funzione di servizio, per funzione ricettiva, turistica, ludica, di vendita al dettaglio, per esercizio pubblico, per artigianato di servizio e di produzione diretta alla vendita, per abitazione agricola.</p> <p>Per le unità aventi destinazione a funzione produttiva di tipo artigianale e industriale, a commercio all'ingrosso, a trasporti, magazzino e comunicazioni, ad attrezzature tecniche e distributive, a funzione agricola con l'eccezione delle abitazioni, non si applica la definizione di Sa ma unicamente le esclusioni dalla Su già presenti nel RUE</p> <p>Definizione recepita all'interno dell'art. 2.2.17 del RUE</p>	<p>Nuova definizione unificata, integrata alla definizione di RUE, che non incidente sul dimensionamento della strumentazione urbanistica comunale per la funzione abitativa, direzionale, finanziaria, assicurativa, per funzione di servizio, per funzione ricettiva, turistica, ludica, di vendita al dettaglio, per esercizio pubblico, per artigianato di servizio e di produzione diretta alla vendita, per abitazione agricola.</p> <p>Gli scostamenti che si rilevano tra la precedente e la nuova definizione si intendono tra loro compensate, anche con riferimento alla nuova definizione di "superfici escluse dal calcolo della Su e della Sa"</p> <p>Per quanto riguarda l'altezza massima dei locali accessori, questa rimane fissata in 2,50 m come definita dall'art. 2.2.17 del RUE, ad eccezione delle cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra, le quali dovranno avere altezza inferiore a 2,70 m.</p> <p>Per le unità aventi destinazione a funzione produttiva di tipo artigianale e industriale, a commercio all'ingrosso, a trasporti, magazzino e comunicazioni, ad attrezzature tecniche e distributive, a funzione agricola con l'eccezione delle abitazioni, non si applica la definizione di Sa ma unicamente le esclusioni dalla Su già presenti nel RUE</p>

	<p>una sola volta;</p> <ul style="list-style-type: none"> le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi (di accesso alle abitazioni o alle cantine), esclusi gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali. 		
<p>20. Superfici escluse dal computo della Su e della Sa</p>	<p>Non costituiscono né superficie utile né accessoria:</p> <ul style="list-style-type: none"> i porticati o gallerie gravati da servitù di uso pubblico; gli spazi scoperti a terra (cortili, chiostrine, giardini) sia privati che comuni; le parti comuni di collegamento verticale (vani ascensore, scale e relativi pianerottoli) e gli androni condominiali; i corselli delle autorimesse costituenti parti comuni, anche se coperti, e relative rampe; le pensiline; le tettoie con profondità inferiore a m 1,50; i tetti verdi non praticabili; i lastrici solari, a condizione che siano condominiali e accessibili solo da spazi comuni; i pergolati a terra; gli spazi con altezza inferiore a m 1,80; vani tecnici e spazi praticabili che ospitano qualsivoglia impianto tecnologico dell'edificio (tra cui: le centrali termiche, i vani motori di ascensori, le canne fumarie e di aerazione, le condotte, le intercapedini tecniche). 	<p>Precisazione non sostanziali degli articoli di RUE identificati ai precedenti punti 18 (SU e 19 (Sa).</p> <p>Definizione non presente nel RUE Nuovo art. 2.2.17 bis</p>	<p>Non incidente sul dimensionamento della strumentazione urbanistica comunale</p> <p>Gli scostamenti che si rilevano si intendono compensati con gli scostamenti che si generano dalle nuove definizioni di Su e Sa</p>
<p>21. Superficie complessiva (Sc)</p>	<p>Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria ($Sc = Su + 60\% Sa$).</p>	<p>Definizione non presente nel RUE Nuovo art. 2.2.34</p>	<p>Nuova definizione introdotta. La nuova definizione di superficie complessiva incide sull'applicazione dell'art. 132 per quanto concerne il calcolo della superficie complessiva preesistente per il recupero a fini abitativi in zona E6 Al fine di salvaguardare il</p>

			<p>dimensionamento del piano, nel calcolo della superficie complessiva preesistente di cui all'art. 132 del RUE si utilizzano unicamente le percentuali di decremento indicate nell'articolo di RUE stesso (senza i decrementi previsti invece in DAL per le superfici accessorie Sa)</p> <p>Relativamente all'art. 5 zona E3, la definizione di superficie complessiva non incide sul dimensionamento essendo un parametro che restituisce lo stesso dato sia in entrata che in uscita.</p> <p>Per quanto riguarda l'art. 59 zona urbanistica C5, per superficie complessiva si intende il significato puramente "geometrico" del termine, e non il significato della definizione del parametro edilizio-urbanistico.</p>
22. Superficie catastale (Sca)	Si veda l'Allegato C del DM 138/1998 recante: "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (gruppi R, P, T)".	Definizione non presente nel RUE Nuovo articolo 2.2.35	Nuova definizione introdotta senza modifica dei parametri dimensionali
23. Parti comuni/condominiali	Spazi catastalmente definiti come "parti comuni" in quanto a servizio di più unità immobiliari.	Definizione non presente nel RUE Nuovo art. 2.2.36	Nuova definizione introdotta senza modifica dei parametri dimensionali
24. Superficie di vendita (Sv)	Superficie di pavimento dell'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili e quelle dei locali o aree esterne frequentabili dai clienti, adibiti all'esposizione delle merci e collegati direttamente all'esercizio di vendita. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi igienici, impianti tecnici e altri servizi per i quali non è previsto l'ingresso dei clienti, nonché gli spazi di "cassa" e "avancassa" purché non adibiti all'esposizione. Per quanto riguarda gli esercizi di merci ingombranti ci si riferisce alla DCR 26 marzo 2002, n. 344.	Definizione non presente nel RUE Nuovo art. 2.2.37	Nuova definizione introdotta senza modifica dei parametri dimensionali.
25. Area insediamento (Ai)	Fermo restando il computo dei volumi edilizi connessi con l'attività (uffici, accoglienza, spogliatoi, servizi igienici etc.), l'area dell'insediamento è la superficie di	Definizione non presente nel RUE Nuovo art. 2.2.38	Nuova definizione introdotta senza modifica dei parametri dimensionali. Ha incidenza sul calcolo degli oneri e la dotazione degli standard

	<p>uno spazio all'aperto comprendente attrezzature scoperte destinate ad attività sportive, ricreative, turistiche o comunque di interesse collettivo, ivi comprese le superfici destinate ad accogliere gli eventuali spettatori, delimitata da opere di recinzione e/o individuata catastalmente o progettualmente.</p> <p>La misura dell'area dell'insediamento si utilizza per la determinazione convenzionale dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione destinati alla realizzazione ed alla manutenzione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, alle aree ed alle opere per le attrezzature e per gli spazi collettivi e per le dotazioni ecologiche ed ambientali, e ai fini del calcolo del contributo di costruzione afferente agli oneri di urbanizzazione stessi, in applicazione delle relative Tabelle Parametriche Regionali.</p>		
SAGOME E VOLUMI			
26. Sagoma planivolumetrica	<p>Figura solida definita dall'intersezione dei piani di tutte le superfici di tamponamento esterno e di copertura dell'edificio e del piano di campagna, compresi i volumi aggettanti chiusi e quelli aperti ma coperti (bow window, logge, porticati) e i volumi tecnici, al netto dei balconi e degli sporti aggettanti per non più di m 1,50, delle sporgenze decorative e funzionali (comignoli, canne fumarie, condotte impiantistiche), delle scale esterne aperte e scoperte se a sbalzo, delle scale di sicurezza esterne e di elementi tecnologici quali pannelli solari e termici</p>	<p>Definizione non presente nel RUE Nuovo art. 2.2.39</p>	<p>Nuova definizione introdotta senza modifica dei parametri dimensionali</p>
27. Sagoma	<p>Proiezione su uno dei piani verticali della sagoma planivolumetrica.</p>	<p>Definizione non presente nel RUE Nuovo art. 2.2.40</p>	<p>Nuova definizione introdotta senza modifica dei parametri dimensionali</p>
28. Volume totale o lordo (Vt)	<p>Volume della figura solida fuori terra definita dalla sua sagoma planivolumetrica</p>	<p>Definizione non presente nel RUE ma corrispondente sostanzialmente a quella di Volume di cui all'art. 2.2.22</p>	<p>Nuova definizione che va a sostituire quella di volume di cui all'art. 2.2.22 senza sostanziale modifica dei parametri dimensionali. La precedente definizione di volume era stata scritta quando</p>

			la SU si calcolava al lordo dei muri ed anche l'altezza infatti veniva calcolata al lordo dei solai. Si ritiene pertanto che la nuova definizione di volume lordo debba andare a sostituire la definizione di volume di cui all'art. 2.2.22.
29. Volume utile (Vu)	Somma dei prodotti delle superfici utili o accessorie per le relative altezze utili; il volume utile di un vano può risultare dalla somma di più parti con altezze diverse.	Definizione non presente nel RUE. Nuovo art. 2.2.22 bis	Definizione da utilizzare nel calcolo dell'altezza utile Si ritiene di assumere questa definizione quale riferimento per la verifica degli indici senza la necessità di adottare coefficienti correttivi.
PIANI			
30. Piano di un edificio	Spazio delimitato dall'estradosso del solaio inferiore, detto piano di calpestio (o pavimento), e dall'intradosso del solaio superiore (soffitto) che può essere orizzontale, inclinato, curvo, misto	Definizione non presente nel RUE Nuovo art. 2.2.41	Nuova definizione introdotta senza modifica dei parametri dimensionali
31. Piano fuori terra	Piano di un edificio il cui pavimento si trova in ogni suo punto perimetrale a una quota uguale o superiore a quella del terreno circostante, anche a seguito delle opere di sistemazione dell'area	Definizione non presente nel RUE Nuovo art. 2.2.41	Nuova definizione introdotta senza modifica dei parametri dimensionali
32. Piano seminterrato	Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno circostante e il cui soffitto si trova ad una quota media uguale o superiore a m 0,90 rispetto al terreno, misurata sulla linea di stacco dell'edificio. Ai fini del computo delle superfici, i piani con quota di soffitto sopraelevata rispetto a quella del terreno circostante di una misura in media inferiore a m . 0,90 sono assimilati ai piani interrati. Sono assimilati a piani fuori terra: <ul style="list-style-type: none"> ● i seminterrati il cui pavimento sia, almeno su un fronte, ad una quota uguale o superiore a quella del terreno circostante; ● i seminterrati il cui pavimento sia ad una quota media uguale o superiore a m -0,30 rispetto a quella del terreno circostante. 	Definizione non presente nel RUE Nuovo art. 2.2.41	Nuova definizione introdotta senza modifica dei parametri dimensionali
33. Piano interrato	Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota uguale o inferiore a quella del terreno circostante, intesa come linea di stacco dell'edificio. Ai fini del	Definizione non presente nel RUE Nuovo art. 2.2.41	Nuova definizione introdotta senza modifica dei parametri dimensionali

	computo delle superfici, sono assimilati agli interrati i seminterrati con quota di soffitto sopraelevata rispetto a quella del terreno circostante di una misura media inferiore a m 0,90.		
34. Sottotetto	Spazio compreso tra l'intradosso della copertura non piana dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante	Definizione non presente nel RUE Nuovo art. 2.2.41	Nuova definizione introdotta senza modifica dei parametri dimensionali
35. Soppalco	<p>Partizione orizzontale interna praticabile, che non determina un ulteriore piano nell'edificio, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.</p> <p>La superficie del soppalco non può superare il 50% di quella del locale che lo ospita; in caso contrario si determina un nuovo piano nell'edificio.</p> <p>Qualora tutta o parte della superficie soprastante o sottostante sia utilizzata per creare uno spazio chiuso, con esclusione del vano scala, il vano ottenuto è considerato a sé stante.</p>	Definizione non presente nel RUE Nuovo art. 2.2.41	Nuova definizione introdotta senza modifica dei parametri dimensionali
ALTEZZE			
36. Altezza dei fronti (Hf)	<p>Misura ottenuta dalla differenza della quota media della linea di stacco dell'edificio con la più alta delle seguenti quote:</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> intradosso del solaio sovrastante l'ultimo piano che determina Su; <input type="checkbox"/> linea di intersezione tra il muro perimetrale e l'intradosso del solaio di copertura, per gli edifici con copertura inclinata fino a 45°; <input type="checkbox"/> linea di colmo, per gli edifici con copertura inclinata maggiore di 45°; <input type="checkbox"/> sommità del parapetto in muratura piena, avente l'altezza superiore a m 1,20, per gli edifici con copertura piana; <input type="checkbox"/> media delle altezze dei punti più alti sull'intradosso della copertura, per le coperture a padiglione. <p>Nella determinazione delle altezze, sono comunque esclusi:</p>	Definizione che modifica quella riportata all'art. 2.2.4 altezza di ciascun fronte dei fabbricati	La nuova definizione modifica il calcolo dell'altezza dei fronti in modo "migliorativo" rispetto alla precedente definizione. Si ritiene però di non applicare coefficienti correttivi in funzione della nuova definizione di "altezza dell'edificio" che invece introduce una definizione peggiorativa con cui si va sostanzialmente a compensare.

	<ul style="list-style-type: none"> ● i parapetti in muratura piena al piano di copertura con altezza minore di m 1,20 o quando i vuoti prevalgono sui pieni; ● i manufatti tecnologici quali extracorsa di ascensori, tralicci, ciminiere e vani tecnici particolari, fatte salve le disposizioni relative ai vincoli aeroportuali. 		
37. Altezza dell'edificio (H)	Altezza massima tra quella dei vari fronti	Definizione che sostituisce quella riportata all'art. 2.2.3 altezza del fabbricato	La nuova definizione modifica il calcolo dell'altezza dell'edificio in modo "peggiorativo" rispetto alla precedente definizione. Tuttavia, si ritiene però di non applicare coefficienti correttivi in funzione della nuova definizione di "altezza dei fronti" che invece introduce un metodo di calcolo migliorativo. Si veda anche punto precedente.
38. Altezza utile (Hu)	Altezza netta del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante o delle strutture sottoemergenti dal soffitto (travetti), senza tener conto delle irregolarità e dei punti singolari. Ai fini della individuazione degli spazi fruibili (ossia aventi un'altezza utile non inferiore a m. 1,80), e di quelli non fruibili, l'altezza utile si misura senza tenere conto di eventuali controsoffitti, salvo il caso in cui gli stessi siano necessari per la copertura di impianti tecnologici. Ai fini del rispetto dei requisiti cogenti in materia di altezza minima dei locali, essa si misura fino all'altezza dell'eventuale controsoffitto (altezza utile netta).	Definizione non presente nel RUE. Tale definizione è interessata da precisazioni di dettaglio che, comunque, non incidono significativamente nel dimensionamento del piano in virtù delle determinazioni che si assumono in ordine al calcolo della Su e del Vu ai fini delle verifiche dei parametri urbanistici ed edilizi. Nuovo art. 2.2.4 bis	Nuova definizione introdotta senza modifica dei parametri dimensionali Si veda quanto riportato nelle definizioni di Su e Vu.
39. Altezza virtuale o altezza utile media (Hv)	Rapporto tra il volume (eventualmente calcolato come somma di più parti) dello spazio considerato e la relativa superficie di pavimento, con esclusione delle porzioni con altezza inferiore a m 1,80	Definizione non presente nel RUE. Nuovo art. 2.2.4 ter	Nuova definizione introdotta senza modifica dei parametri dimensionali in quanto le differenze introdotte (esclusione dal calcolo delle porzioni con altezza inferiore a m 1,80) comportano un innalzamento dell'altezza media che si compensa sostanzialmente con l'innalzamento da m. 2 a m 2,40 dell'altezza media massima dei locali sottotetto Si veda quanto riportato nelle definizioni di Su e Vu.
40. Altezza lorda dei piani	Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la	Definizione non presente nel RUE	Nuova definizione introdotta senza modifica dei parametri

	<p>quota del pavimento del piano sovrastante.</p> <p>Per l'ultimo piano dell'edificio si misura dal pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.</p> <p>In tale misura non si tiene conto delle travi e delle capriate a vista.</p> <p>Qualora la copertura sia a più falde inclinate, il calcolo si effettua come per l'altezza virtuale</p>	Nuovo art. 2.2.4 quater	dimensionali
DISTANZE			
41. Distanza dai confini di zona o di ambito urbanistico	Lunghezza del segmentominimo che congiunge l'edificio, compresi i suoi punti di affaccio, con il confine di zona o di ambito urbanistico.	Definizione che contiene specifiche a definizioni presenti nel RUE	Specifiche che non necessitano di modifica dei parametri dimensionali
42. Distanza dai confini di proprietà	Lunghezza del segmentominimo che congiunge l'edificio, compresi i suoi punti di affaccio, con il confine di proprietà	Definizione che contiene specifiche a definizioni presenti nel RUE	Specifiche che non necessitano di modifica dei parametri dimensionali
43. Distanza dal confine stradale	Lunghezza del segmentominimo che congiunge l'edificio, compresi i suoi punti di affaccio con il confine stradale così come definito dal nuovo codice della strada	Definizione che contiene specifiche a definizioni presenti nel RUE	Specifiche che non necessitano di modifica dei parametri dimensionali. La definizione chiarisce che la distanza va presa dal confine stradale come definito dal codice della strada, non dal RUE o da altra convenzione in uso
44. Distanza fra edifici – distacco (De)	Lunghezza del segmento minimo che congiunge gli edifici, compresi i punti di affaccio.	Definizione che contiene specifiche a definizioni presenti nel RUE	Specifiche che non necessitano di modifica dei parametri dimensionali
45. Indice di visuale libera (IvI)	Rapporto fra la distanza dei singoli fronti del fabbricato dai confini di proprietà o dai confini stradali, e l'altezza dei medesimi fronti	Articolo che presenta una rimodulazione dell'art. 2.2.23 a seguito della nuova definizione di altezza dei fronti del fabbricato.	Non incidente sul dimensionamento
ALTRE DEFINIZIONI			
46. Volume tecnico	<p>Spazio ispezionabile, ma non stabilmente fruibile da persone, destinato agli impianti di edifici civili, industriali e agro – produttivi come le centrali termiche ed elettriche, impianti di condizionamento d'aria, di sollevamento meccanico di cose e persone, di canalizzazione, camini, canne fumarie, ma anche vespai, intercapedini, doppi solai.</p> <p>Ai fini del calcolo delle superfici, sono comunque escluse le centrali termiche, i vani motori di ascensori, le canne fumarie e di aerazione, le condotte e le intercapedini tecniche; i</p>	Definizione non presente nel RUE Nuovo art. 2.2.42	Nuova definizione introdotta senza modifica dei parametri dimensionali

	restanti volumi tecnici sono computati a seconda che siano o meno praticabili.		
47. Vuoto tecnico	Camera d'aria esistente tra il solaio del piano terreno e le fondazioni, destinato anche all'aerazione e deumidificazione della struttura dell'edificio, con altezza non superiore a m 1,80	Definizione non presente nel RUE Nuovo art. 2.2.43	Nuova definizione introdotta senza modifica dei parametri dimensionali
48. Unità immobiliare	Porzione di fabbricato, intero fabbricato o gruppi di fabbricati, ovvero area, suscettibile di autonomia funzionale e di redditualità nel locale mercato immobiliare, secondo le norme catastali	Definizione non presente nel RUE Nuovo art. 2.2.44	Nuova definizione introdotta senza modifica dei parametri dimensionali. Il RUE previgente tuttavia, pur in assenza di una definizione, utilizzava il termine "unità immobiliare". Ai fini pertanto dell'applicazione delle previsioni di RUE per unità immobiliare si deve intendere "alloggio/ufficio/negozio" e non la sua accezione di unità immobiliare secondo le norme catastali, che altrimenti andrebbe a ricomprendere anche le autorimesse.
49. Alloggio	Unità immobiliare destinata ad abitazione	Definizione non presente nel RUE Nuovo art. 2.2.45	Nuova definizione introdotta senza modifica dei parametri dimensionali
50. Unità edilizia (UE)	Unità tipologico-funzionale che consiste in un edificio autonomo dal punto di vista spaziale, statico e funzionale, anche per quanto riguarda l'accesso e la distribuzione, realizzato e trasformato con interventi unitari. L'unità edilizia ricomprende l'edificio principale e le eventuali pertinenze collocate nel lotto. Nel caso di un insieme di più edifici in aderenza, ciascuna porzione funzionalmente autonoma (da terra a tetto) rispetto a quelle contigue è identificabile come autonomo edificio e dà luogo a una propria unità edilizia	Definizione non presente nel RUE Nuovo art. 2.2.46	Nuova definizione introdotta senza modifica dei parametri dimensionali
51. Edificio fabbricato	Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, riconoscibile per i suoi caratteri morfologico – funzionali, che sia accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.	Definizione non presente nel RUE Nuovo art. 2.2.47	Nuova definizione introdotta senza modifica dei parametri dimensionali

	Per edificio residenziale si intende l'edificio destinato prevalentemente ad abitazione. Per edificio non residenziale si intende l'edificio destinato prevalentemente ad uso diverso da quello residenziale. Rientrano tra gli edifici anche le serre fisse, i parcheggi multipiano, i chioschi non automatizzati, le tettoie autonome, le tensostrutture		
52. Edificio unifamiliare monofamiliare	Edificio singolo con i fronti perimetrali esterni direttamente aerati e corrispondenti ad un unico alloggio per un solo nucleo familiare	Definizione non presente nel RUE Nuovo art. 2.2.48	Nuova definizione introdotta senza modifica dei parametri dimensionali
53. Pertinenza (spazi di pertinenza)	Opera edilizia di modeste dimensioni all'interno del lotto, legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà funzionale rispetto alla costruzione principale. La pertinenza consiste in un servizio od ornamento dell'edificio principale già completo ed utile di per sé	Integrazione dell'art. 2.1.15	Nuova definizione introdotta senza modifica dei parametri dimensionali Integra l'articolo 2.1.15
54. Balcone	Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.	Definizione non presente nel RUE Nuovo art. 2.2.49	Nuova definizione introdotta senza modifica dei parametri dimensionali
55. Ballatoio	Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione (per esempio tra varie unità immobiliari), munito di ringhiera o parapetto	Definizione non presente nel RUE Nuovo art. 2.2.50	Nuova definizione introdotta senza modifica dei parametri dimensionali
56. Loggia -loggiate	Spazio praticabile coperto, ricompreso entro la sagoma planivolumetrica dell'edificio, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni	Definizione non presente nel RUE Nuovo art. 2.2.51	Nuova definizione introdotta senza modifica dei parametri dimensionali
57. Lastrico solare	Spazio scoperto e praticabile sulla copertura piana di un edificio o su una sua porzione	Definizione non presente nel RUE Nuovo art. 2.2.52	Nuova definizione introdotta senza modifica dei parametri dimensionali
58. Pensilina	Copertura in aggetto dalle pareti esterne di un edificio, realizzata con materiali durevoli al fine di proteggere persone o cose	Definizione non presente nel RUE Nuovo art. 2.2.53	Nuova definizione introdotta senza modifica dei parametri dimensionali
59. Pergolato	Struttura autoportante, composta di	Definizione non presente	Nuova definizione introdotta

	elementi verticali e di sovrastanti elementi orizzontali, atta a consentire il sostegno del verde rampicante e utilizzata in spazi aperti a fini di ombreggiamento. Sul pergolato non sono ammesse coperture impermeabili	nel RUE Nuovo art. 2.2.54	senza modifica dei parametri dimensionali
60. Portico - porticato	Spazio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto almeno su due lati verso i fronti esterni dell'edificio	Definizione non presente nel RUE Nuovo art. 2.2.55	Nuova definizione introdotta senza modifica dei parametri dimensionali
61. Terrazza	Spazio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni	Definizione non presente nel RUE Nuovo art. 2.2.56	Nuova definizione introdotta senza modifica dei parametri dimensionali
62. Tettoia	Copertura di uno spazio aperto sostenuta da una struttura a elementi puntiformi, con funzione di deposito, ricovero, stoccaggio e, negli usi abitativi, per la fruizione protetta di spazi pertinenziali	Definizione non presente nel RUE Nuovo art. 2.2.57	Nuova definizione introdotta senza modifica dei parametri dimensionali
63. Veranda	Spazio praticabile coperto, avente le medesime caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, ma chiuso sui lati da superfici vetrate o comunque trasparenti e impermeabili.	Definizione non presente nel RUE Nuovo art. 2.2.58	Nuova definizione introdotta senza modifica dei parametri dimensionali. Si chiarisce che, essendo uno spazio "avente le medesime caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico", si tratta di ambienti privi di impianto di riscaldamento e/o raffrescamento
64. Tetto verde	Copertura continua dotata di un sistema che utilizza specie vegetali in grado di adattarsi e svilupparsi nelle condizioni ambientali caratteristiche della copertura di un edificio. Tale copertura è realizzata tramite un sistema strutturale che prevede in particolare uno strato culturale opportuno sul quale radicano associazioni di specie vegetali, con minimi interventi di manutenzione (coperture a verde estensivo), o con interventi di manutenzione media e alta (coperture a verde intensivo)	Definizione non presente nel RUE Nuovo art. 2.2.59	Nuova definizione introdotta senza modifica dei parametri dimensionali