

**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 ex delib. 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)	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. 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.	Sostanziale equivalenza con art. 1.1.9 lett. a	
2. Superficie fondiaria (SF)	Superficie di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. 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 i 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. 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.	Sostanziale equivalenza con art. 1.1.9 lett. b	
3. Densità territoriale	Quantità massima di volumi o superfici realizzabili, o quantità realizzata, su una determinata superficie territoriale. La densità territoriale si esprime attraverso un Indice di	Sostanziale equivalenza con art. 1.1.9 lett. "d" ed "g"	

	edificabilità territoriale dato dal rapporto tra le quantità massime edificabili, o le quantità realizzate, e la relativa superficie territoriale.		
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	Sostanziale equivalenza con art. 1.1.9 lett. "e" ed "f"	
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	Nessuna annotazione	
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	Nessuna annotazione	
7. Lotto	Porzione di suolo urbano soggetta ad intervento edilizio unitario, comprensiva dell'edificio esistente o da realizzarsi. Si definisce lotto libero, o lotto ineditato, l'unità fondiaria preordinata all'edificazione	Nessuna annotazione	
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 ineditati"; - 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	Nessuna annotazione	
9. Superficie minima di intervento	Area individuata dagli strumenti urbanistici come superficie minima per l'ammissibilità di un intervento urbanistico-edilizio sull'area stessa	Nessuna annotazione	
10. Potenzialità edificatoria	Quantità massima di edificazione consentita dalla completa applicazione degli indici, parametri urbanistico-edilizi ed eventuali vincoli stabiliti per quell'area dagli strumenti urbanistici.	Nessuna annotazione	

	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.		
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.	Articolo 1.1.14 del RUE – precisazione; Si richiama la nuova definizione del “carico urbanistico” resa anche dall'art. 30 della L.R. 15/2013	
OGGETTI E PARAMETRI EDILIZI			
12. Area di sedime	Superficie occupata dalla parte fuori terra di un fabbricato.	Definizione on presente nel RUE	
13. Superficie coperta “Sq”	Proiezione su un piano orizzontale della sagoma planivolumetrica di un edificio	Art. 1.1.2 lett “c” del RUE – adeguamento non sostanziale	Non incidente sul dimensionamento della strumentazione urbanistica comunale
14. Superficie permeabile (Sp)	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. 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.	Art. 1.1.7 comma 2 del RUE – adeguamento della definizione soprattutto in riferimento alla possibilità di considerare le aree pavimentate con autobloccanti cavi o materiali analoghi	Non incidente sul dimensionamento della strumentazione urbanistica comunale
15. Rapporto/indice di permeabilità (IP)	Rapporto tra la superficie permeabile (Sp) e la superficie territoriale o fondiaria. Si indica di norma come un rapporto minimo ammissibile espresso con una percentuale. Si definiscono così l'Indice di permeabilità territoriale (Sp/ST) e l'Indice di permeabilità fondiaria (Sp/SF)	Art. 1.1.7 comma 2 del RUE – adeguamento della definizione – non più “tasso di permeabilità” ma indice di permeabilità	Non incidente sul dimensionamento della strumentazione urbanistica comunale

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.	Art. 1.1.9 lett "h" del RUE Si richiama l'adeguamento non sostanziale del parametro "Sq" superficie coperta)	Non incidente sul dimensionamento della strumentazione urbanistica comunale
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.	Articolo 1.1.2 del RUE – Modifiche nella definizione della superficie lorda utile alla base del calcolo e delle verifiche delle potenzialità edificatorie. La nuova definizione incide nel dimensionamento della strumentazione urbanistica comunale ricomprendendo elementi prima esclusi: - Scale comuni, androni e vani ascensori con relativi muri di competenza; - Autorimesse nella misura fissata dalla lettera "b" dell'art. 1.1.2 del RUE; - Cantine nella misura fissata dalla lettera "c" dell'art. 1.1.2 del RUE; - Sottotetti non abitabili; - Locali comuni gioco bimbi negli edifici con almeno 6 alloggi; - Porticati nella misura fissata dalla lettera "g" dell'art. 1.1.2 del RUE. - Impianti tecnologici e relativi vani; - Pertinenze per attività non residenziali nella misura fissata dalla lettera "i" dell'art. 1.1.2 del RUE	La superficie lorda costituiva l'elemento fondamentale per calcolare le volumetrie e le Superfici ai fini delle verifiche degli indici urbanistici fissati dagli strumenti comunali. Ora, con le nuove definizioni e richiamando le modalità di calcolo delle Slu ora vigenti, si ritiene che possa assumere rilevanza a questi fini il parametro e la definizione della Superficie Utile "SU" così come riportato nel successivo punto. Al fine di garantire l'equivalenza circa i dimensionamenti attuali, gli indici dovranno essere opportunamente ridotti considerando, in particolare, - l'incidenza degli spessori di muri e solai, prima considerati ai fini del calcolo; - le scale interne alle unità immobiliari. Per garantire l'equivalenza, comunque, occorre precisare il mantenimento dei limiti fissati per la costruzione di autorimesse o porticati attraverso opportune precisazioni nei corrispondenti articoli del RUE (fissare il limite massimo oltre al quale tali superfici rientrano nelle verifiche degli indici, identificare alcuni parametri ulteriori riferiti a determinati ambiti quale ad esempio il rapporto di copertura negli ambiti urbani consolidati).
18. Superficie Utile SU	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.	Art. 1.1.2 lett "b.1.1" del RUE Precisazioni che non portano modifiche sostanziali	Non incidente sul dimensionamento della strumentazione urbanistica comunale

	La superficie utile di una unità edilizia è data dalla somma delle superfici utili delle singole unità immobiliari che la compongono. Si computano nella superficie utile: ❑ le cantine poste ai piani superiori al primo piano fuori terra; ❑ le cantine che hanno altezza utile uguale o superiore a m 2,70; ❑ 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. Per gli immobili con destinazione d'uso non residenziale si computano altresì nella superficie utile: • 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)	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. Nel caso di vani coperti, si computano le parti con altezza utile uguale o maggiore a m 1,80. Per tutte le funzioni si computano, in via esemplificativa, nella superficie accessoria: • 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	Art. 1.1.2 lett "b1.2" – "b.1.3" e "b1.4" del RUE. Precisazioni che non portano modifiche sostanziali	Non incidente sul dimensionamento della strumentazione urbanistica comunale

	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, una sola volta; • 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.		
20. Superfici escluse dal computo della Su e della Sa	Non costituiscono né superficie utile né accessoria: • 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	Precisazione non sostanziali degli articoli di RUE identificati ai precedenti punti 18 (SU e 19 (Sa);	Non incidente sul dimensionamento della strumentazione urbanistica comunale

	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).		
21. Superficie complessiva (Sc)	Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria ($Sc = Su + 60\% Sa$).	Definizione invariata (articolo 1.1.2 del RUE lett. "b1.4)	Non incidente sul dimensionamento della strumentazione urbanistica comunale
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; presente la definizione di categoria e classe catastale (art. 1.1.13 del RUE)	Non incidente sul dimensionamento della strumentazione urbanistica comunale
23. Parti comuni/condominiali	Spazi catastalmente definiti come "parti comuni" in quanto a servizio di più unità immobiliari.	Definizione non presente nel RUE	Non incidente sul dimensionamento della strumentazione urbanistica comunale
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 pressoché coincidente con quella riportata dall'art. 1.1.8 del RUE). L'ultimo periodo di tale articolo, per le superfici di vendita riferite a merci ingombranti non immediatamente amovibili ed a consegna differita, richiama la necessità che venga formalizzato attraverso atto d'obbligo attraverso il quale l'operatore si impegna merci diverse rispetto quelle tassativamente indicate.	Non incidente sul dimensionamento della strumentazione urbanistica comunale
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 uno spazio all'aperto comprendente attrezzature scoperte destinate ad	Definizione non presente nel RUE	Non incidente sul dimensionamento della strumentazione urbanistica comunale

	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. 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.		
--	---	--	--

SAGOME E VOLUMI

26. Sagoma planivolumetrica	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	Definizione non presente nel RUE	Non incidente sul dimensionamento della strumentazione urbanistica comunale
27. Sagoma	Proiezione su uno dei piani verticali della sagoma planivolumetrica.	Definizione non presente nel RUE	Non incidente sul dimensionamento della strumentazione urbanistica comunale
28. Volume totale o lordo (Vt)	Volume della figura solida fuori terra definita dalla sua sagoma planivolumetrica	Definizioni modificate all'art. 1.1.6 del RUE. La nuova definizione incide nel dimensionamento della strumentazione urbanistica comunale rendendo necessario precisare quale a quale	Analogamente con quanto evidenziato alla definizione di cui al precedente punto 18 (superficie utile Su), al fine della verifica della potenzialità edificatoria si assume a riferimento il Volume Utile (Vu) applicando opportunamente

		definizione di volume occorre riferirsi per la verifica degli indici.	coefficienti correttivi agli indici fissati dalla strumentazione urbanistica (ad esempio l'incidenza degli spessori dei muri e dei solai) al fine di mantenere invariato il dimensionamento previsto.
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.	Definizioni riportata all'art. 1.1.6 del RUE e pressochè coincidente	Si ritiene di assumere questa definizione quale riferimento per la verifica degli indici adottando opportuni 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 presente nel RUE art. 1.1.3 e non incidente sul dimensionamento del Piano	
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 presente nel RUE art. 1.1.3 e non incidente sul dimensionamento del Piano	
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: ● 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 presente nel RUE art. 1.1.3. In relazione a quanto evidenziato nell'esame delle definizioni di Superficie Utile (Su) e di Volume utile (Vu) che si assumono quale riferimento per la verifica degli indici e parametri urbanistici, tale modifica non incide sul dimensionamento	
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 computo delle superfici, sono	Definizione presente nel RUE art. 1.1.3. In relazione a quanto evidenziato nell'esame delle definizioni di Superficie Utile (Su) e di Volume utile (Vu) che si assumono quale riferimento per la verifica	

	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.	degli indici e parametri urbanistici, tale modifica non incide sul dimensionamento	
34. Sottotetto	Spazio compreso tra l'intradosso della copertura non piana dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante	Definizione non compresa nel RUE vigente che, con l'art. 5.8.13, si limita e fornire norme e parametri per i sottotetti abitabili e non abitabili.	
35. Soppalco	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. 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. 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.	Definizione presente nel RUE art. 1.1.3 e non incidente sul dimensionamento del Piano	

ALTEZZE

36. Altezza dei fronti (Hf)	Misura ottenuta dalla differenza della quota media della linea di stacco dell'edificio con la più alta delle seguenti quote: ☐ intradosso del solaio sovrastante l'ultimo piano che determina Su; ☐ linea di intersezione tra il muro perimetrale e l'intradosso del solaio di copertura, per gli edifici con copertura inclinata fino a 45°; ☐ linea di colmo, per gli edifici con copertura inclinata maggiore di 45°; ☐ sommità del parapetto in muratura piena, avente l'altezza superiore a m 1,20, per gli edifici con copertura piana; ☐ media delle altezze dei punti più alti sull'intradosso della copertura, per le coperture a padiglione. Nella determinazione delle altezze, sono comunque esclusi:	Definizione riportata all'art. 1.1.4 del RUE e non modificata in modo sostanziale.	
------------------------------------	--	--	--

	● 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 riportata all'art. 1.1.4 del RUE e non modificata in modo sostanziale	
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 riportata all'art. 1.1.4 del RUE. Tale definizione è interessata da precisazioni di dettaglio che, comunque, non incidono 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.	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 riportata, anche se non in modo specifico, all'articolo 1.1.4 del RUE (altezza utile)	
40. Altezza lorda dei piani	Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura dal pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura. In tale misura non si tiene conto delle travi e delle capriate a vista. Qualora la copertura sia a più falde	Definizione pressochè coincidente con quella prevista all'articolo 1.1.4 del RUE.	

	incline, il calcolo si effettua come per l'altezza virtuale		
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 sostituisce quella riportata all'art. 1.1.5. Il primo comma del medesimo articolo costituisce una precisazione non modificata e da mantenersi (ininfluenza ai fini della determinazione delle distanze degli elementi aggettanti fino a 2 ml	Non incidente sul dimensionamento
42. Distanza dai confini di proprietà	Lunghezza del segmentominimo che congiunge l'edificio, compresi i suoi punti di affaccio, con il confine di proprietà	Vale la medesima precisazione indicata al punto 41	Non incidente sul dimensionamento
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	Vale la medesima precisazione indicata al punto 41	Non incidente sul dimensionamento
44. Distanza fra edifici – distacco (De)	Lunghezza del segmento minimo che congiunge gli edifici, compresi i punti di affaccio.	Vale la medesima precisazione indicata al punto 41	Non incidente sul dimensionamento
45. Indice di visuale libera (Iv)	Rapporto fra la distanza dei singoli fronti del fabbricato dai confini di proprietà o dai confini stradali, e l'altezza dei medesimi fronti	Vale la medesima precisazione indicata al punto 41. Rimangono in vigore le precisazioni dell'art. 1.1.5 circa le modalità di applicazione del criterio di visuale libera.	Non incidente sul dimensionamento
ALTRE DEFINIZIONI			
46. Volume tecnico	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. 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 restanti volumi tecnici sono computati a seconda che siano o meno praticabili.	Nel RUE non è espressamente riportata la definizione di vano tecnico; il concetto viene richiamato all'art. 1.1.2 laddove si sancisce la loro non computabilità nel calcolo della Slu	Non incidente sul dimensionamento
47. Vuoto tecnico	Camera d'aria esistente tra il solaio	Definizione non riportata	Non incidente sul

	del piano terreno e le fondazioni, destinato anche all'aerazione e deumidificazione della struttura dell'edificio, con altezza non superiore a m 1,80	nel RUE	dimensionamento
48. Unità immobiliare	Porzione di fabbricato, intero fabbricato o gruppi di fabbricati, ovvero area, suscettibile di autonomia Funzionale e di redditività nel locale mercato immobiliare, secondo le norme catastali	Definizione non riportata nel RUE	Non incidente sul dimensionamento
49. Alloggio	Unità immobiliare destinata ad abitazione	Definizione non riportata nel RUE	Non incidente sul dimensionamento
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 comprende 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 che va a sostituire quella prevista all'art. 1.1.15 del RUE	Non incidente sul dimensionamento
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. 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,	Definizione che va a sostituire quella prevista all'art. 1.1.15 del RUE	Non incidente sul dimensionamento

	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 riportata nel RUE	Non incidente sul dimensionamento
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	Definizione non riportata nel RUE	Non incidente sul dimensionamento
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 riportata nel RUE	Non incidente sul dimensionamento
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 riportata nel RUE	Non incidente sul dimensionamento
56. Loggia -loggato	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 riportata nel RUE	Non incidente sul dimensionamento
57. Lastrico solare	Spazio scoperto e praticabile sulla copertura piana di un edificio o su una sua porzione	Definizione non riportata nel RUE	Non incidente sul dimensionamento
58. Pensilina	Copertura in aggetto dalle pareti esterne di un edificio, realizzata con materiali durevoli al fine di proteggere persone o cose	Definizione non riportata nel RUE	Non incidente sul dimensionamento
59. Pergolato	Struttura autoportante, composta di 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	Definizione non direttamente ricompresa nel RUE ma richiamata integralmente	Non incidente sul dimensionamento
60. Portico - porticato	Spazio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o	Definizione non riportata nel RUE	Non incidente sul dimensionamento

	pilastri aperto almeno su due lati verso i fronti esterni dell'edificio		
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 riportata nel RUE	Non incidente sul dimensionamento
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 riportata nel RUE	Non incidente sul dimensionamento
63. Veranda	Spazio praticabile coperto, avente caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, ma chiuso sui lati da superfici vetrate o comunque trasparenti e impermeabili.	Definizione non riportata nel RUE	Non incidente sul dimensionamento
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 colturale 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 riportata nel RUE	Non incidente sul dimensionamento