

## **PARAMETRI EDILIZIE URBANISTICI-DEFINIZIONI**

*Nota: le definizioni dei parametri sono riprese dal Regolamento Edilizio tipo della Regione Emilia-Romagna e confrontate la proposta del nuovo Regolamento Edilizio Unico nazionale, di recente concordato fra Ministero competente, enti locali e ordini professionali, per superare i problemi posti da norme e definizioni diverse da un comune all'altro.*

<b>SU</b> <b>Superficie utile</b>	<p>E' la superficie di pavimento degli spazi di un edificio, al netto dei muri perimetrali e interni, delle soglie e sguinci di porte, con esclusione della superficie accessoria.</p> <p>(nel Regolamento dell'Emilia Romagna è chiamata Superficie utile abitabile; per le attività produttive, direzionali, alberghiere, ecc, comprende anche i locali per il personale di custodia)</p> <p>NOTA: computare la superficie al netto dei muri non penalizza l'uso di murature interne ed esterne anche di spessore elevato, per favorire l'isolamento termico e acustico e il risparmio energetico.</p>
<b>SA</b> <b>Superficie accessoria</b>	<p>Comprende le superfici di pavimento, al netto dei muri perimetrali e interni, delle soglie e sguinci di porte, degli spazi con carattere di servizio rispetto all'attività abitativa o produttiva dell'edificio: logge, balconi, soffitte, androni, porticati interni, rimesse, garage, cantine, centrali termiche, volumi tecnici (ossia vani ascensore, montacarichi, serbatoi idrici), scale interne (misurate una sola volta), tettoie con profondità maggiore di m.1,50, portici e gallerie pedonali di uso pubblico, sottotetti accessibili e praticabili con altezza pari o superiore a m. 1,80.</p> <p>Alcune normative comunali fissano una percentuale massima per i porticati e loggiati, per le cantine, etc.; la superficie eccedente viene computata come Superficie utile.</p>
<b>Superficie calpestabile</b>	Somma delle superfici utili SU e delle superfici accessorie SA di pavimento
<b>Superficie complessiva</b>	Somma delle superficie utile e del 60% della superficie accessoria ( $Sc = SU + 60\%SA$ )
<b>SC</b> <b>Superficie coperta</b>	E' la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50 m (Nel Regolamento dell'Emilia-Romagna si specifica che vengono considerate anche superfici coperte da porticati di uso pubblico e privato e da tettoie).
<b>Rc (o IC)</b> <b>Rapporto (Indice) di copertura</b>	E' il rapporto massimo fra superficie coperta (Sc) e superficie fondiaria (Sf). E' molto usato in Emilia-Romagna, per garantire una quota sufficiente di terreno permeabile.
<b>Hf</b> <b>Altezza dei fronti degli edifici</b>	L'altezza dei fronti degli edifici è in genere misurata come differenza tra la quota media d'imposta dell'intradosso del solaio di copertura e la quota del colmo strada (o la quota del terreno sistemato lungo la fronte dell'edificio). Si utilizza per misurare l'Indice di Visuale libera

e/o le distanze minime da rispettare nell'edificazione.

<b>Hm</b> <b>Altezza massima del fabbricato</b>	<p>E' data dall'altezza massima tra quelle delle varie fronti (Hf); non vengono in genere computati i volumi tecnici (terminali di ascensori e di scale, camini, locali per impianti tecnologici, e strutture simili). Molte normative inoltre non applicano limiti di altezza a particolari costruzioni come i tralicci per le linee elettriche, le antenne, i serbatoi idrici e le torri piezometriche, i silos, le ciminiere, i campanili.</p> <p>Nel Regolamento nazionale si indica anche “Altezza lorda” dei piani, come differenza fra le quote dei pavimenti, e “Altezza utile”, al netto dello spessore di solaio e pavimento superiore.</p>
<b>Piano fuori terra, interrato, seminterrato</b>	<p>Fuori terra: piano il cui livello di calpestio è in ogni parte a quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio; interrato: piano il cui soffitto è a quota inferiore al terreno; seminterrato: piano il cui pavimento è a quota inferiore al terreno e il soffitto a quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza.</p>
<b>D</b> <b>Distanza</b>	<p>Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine interessato (confine di proprietà, confini di altre zone o sottozona, ciglio stradale, tra fronti dello stesso edificio e/o di edifici frontistanti).</p> <p>Le normative di PRG indicano per tutte le nuove costruzioni, le ricostruzioni e gli ampliamenti planimetrici, per ogni zona o sottozona le distanze minime da garantire fra l'edificio e i confini di prima elencati. In molte normative tali distanze sono prescritte solo mediante l'Indice di Visuale libera; in alcuni casi è necessario comunque rispettare le distanze minime prescritte da leggi generali, ad esempio per le autostrade o le altre strade di grande comunicazione. Nel caso di interventi nelle zone "A" (centri antichi) viene in genere prescritto il mantenimento delle distanze preesistenti (anche se minori) misurate comunque senza tenere conto di eventuali superfetazioni da demolire.</p>
<b>VI = D/Hf</b> <b>Indice di Visuale libera</b>	<p>Rappresenta il rapporto minimo da mantenere fra la distanza D delle varie fronti del fabbricato dai confini di zona o di proprietà, dai cigli stradali, dalle altre fronti dello stesso edificio e/o edifici frontistanti, e l'altezza Hf delle varie fronti. La VI in genere non si applica fra pareti cieche o prive di vedute e, secondo molte normative, anche fra le fronti di uno stesso edificio che si prospettino per un tratto limitato (ad esempio, per non più di tre metri).</p>
<b>V</b> <b>Volume del fabbricato</b>	<p>Nel Regolamento nazionale è indicato come “Volume totale” ed è pari alla somma delle Superfici totali di ogni piano per la relativa altezza lorda. (<i>Nel Regolamento dell'Emilia-Romagna si considera invece la Superficie utile</i>).</p>
<b>Sedime</b>	<p>Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.</p>

<b>St</b> <b>Superficie</b> <b>territoriale</b>	E' la superficie, indicata nelle planimetrie di P.R.G., di ogni comparto oggetto di trasformazione territoriale (di norma con intervento urbanistico preventivo), comprendente le aree per dotazioni territoriali (servizi e le strade interne al comparto), e le superfici fondiarie edificabili.
<b>Sf</b> <b>Superficie</b> <b>fondiarie</b>	E' la superficie delle aree edificabili, indicata direttamente nelle planimetrie di P.R.G. nelle zone già urbanizzate totalmente o parzialmente, o indicata in sede di intervento urbanistico preventivo nelle zone da urbanizzare. La Sf comprende la superficie copribile (e/o coperta) e le aree scoperte (pavimentate o meno) di pertinenza della costruzione.
<b>DT</b> <b>Dotazioni</b> <b>Territoriali</b>	Le dotazioni territoriali sono infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socioeconomica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.
<b>CU</b> <b>Carico urbanistico</b>	Fabbisogno di dotazioni territoriali di un immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o riduzione del fabbisogno per interventi urbanistico-edilizi o per cambi di destinazione d'uso.
<b>Ut = Su/St</b> <b>Indice di</b> <b>utilizzo</b> <b>territoriale</b>	E' la massima superficie utile (Su), espressa in metri quadrati, costruibile per ogni metro quadrato di superficie territoriale (St). Comprende eventuali edifici esistenti. Di frequente il parametro Ut è indicato in mq/ettaro.
<b>Uf = Su/Sf</b> <b>Indice di utilizza</b> <b>zione fondiaria</b>	E' la massima superficie utile (Su), espressa in metri quadrati, costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (Sf). Comprende eventuali edifici esistenti.
<b>It = V/St</b> <b>Indice</b> <b>di fabbricabilità</b> <b>territoriale</b>	E' il volume massimo (V), espresso in metri cubi, costruibile per ogni metro quadrato di superficie territoriale (St). Comprende eventuali edifici esistenti. Di frequente viene indicato in mc/ettaro.
<b>If = V/Sf</b> <b>Indice</b> <b>di fabb. fondiaria</b>	E' il volume massimo (V), espresso in metri cubi, costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (Sf)
<b>Ipt/Ipf</b> <b>Indice</b> <b>di permeabilità</b>	Rapporto fra superficie permeabile e superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria)
<b>Opere di</b> <b>urbanizzazione</b> <b>primaria</b>	Sono opere di urbanizzazione primaria, per la parte non di interesse generale, ma posta a diretto servizio dell'insediamento: a) le strade e gli spazi di sosta e di parcheggio; b) le fognature e gli impianti di depurazione; c) il sistema di distribuzione dell'acqua; d) il sistema di distribuzione dell'energia elettrica, forza motrice, gas, telefono;

- e) la pubblica illuminazione;
- f) il verde attrezzato,
- e inoltre gli allacciamenti alle reti generali di tali servizi

**Opere di urbanizzazione secondaria**

Sono opere di urbanizzazione secondaria:

- a) gli asili nido e le scuole materne;
- b) le scuole dell'obbligo (elementari e medie);
- c) i mercati di quartiere;
- d) le delegazioni comunali;
- e) le chiese e gli altri edifici per servizi religiosi;
- f) i centri sociali e civici, le attrezzature culturali e sanitarie di quartiere;
- g) gli spazi pubblici a parco e per lo sport;
- h) i parcheggi pubblici.

**Zone omogenee "A"**

Sono "le parti di territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale, o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante...degli agglomerati stessi".

**Zone omogenee "B"**

Sono le parti del territorio "totalmente o parzialmente edificate" che non presentano le caratteristiche peculiari delle zone A. Sono da considerarsi "parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta dagli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e sulle quali la densità territoriale sia superiore a 1,5 mc/mq."

**Zone omogenee "C"**

Sono le parti del territorio destinate a nuovi complessi abitativi ".. che risultino inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie e densità delle zone di tipo B".

**Zone omogenee "D"**

Sono "le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilabili". Oggi si considerano in genere anche altre attività economiche, come quelle alberghiere

**Zone omogenee "E"**

Sono "le parti del territorio destinate ad usi agricoli".

**Zone omogenee "F"**

Sono "le parti del territorio destinate ad attrezzature e impianti di interesse generale", urbano. Molti piani aggiungono le zone "G", non previste dal DM del 1968, destinate ai servizi pubblici di quartiere



