

QUADRO DELLE DEFINIZIONI UNIFORMI

DEFINIZIONI UNIFORMI DEGLI INDICI E PARAMETRI EDILIZI			INDICAZIONI TECNICHE DI DETTAGLIO REGIONALI INTRODOTTE CON LA L.R. n. 8/2018		
VOCI	ACRONIMO	DESCRIZIONE	Acronimo	Incidenza sui piani urbanistici	Indicazioni tecniche di dettaglio
1 - Superficie territoriale	ST	Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.	STE	SI	L'acronimo va modificato da ST a STE (Superficie Territoriale) in quanto altrimenti uguale a quello di superficie totale (definizione 12)
2 - Superficie fondiaria	SF	Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. E' costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.	SF	SI	
3 - Indice di edificabilità territoriale	IT	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.	IT	SI	
4 - Indice di edificabilità fondiaria	IF	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.	IF	SI	
5 - Carico urbanistico	CU	Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.	CU	SI	
6 - Dotazioni Territoriali	DT	Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.	DT	SI	
7 - Sedime		Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.			
8 - Superficie coperta	SC	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.	SC	SI	Si precisa che aggetti e sporti superiori a 1,50 m vanno calcolati nella loro interezza. Per " <u>profilo esterno perimetrale</u> " si intende la linea ottenuta dalla proiezione sul piano orizzontale dell'ingombro planimetrico massimo di ciascun piano del manufatto edilizio fuori terra, seminterrato o interrato, delimitato dagli elementi verticali esterni, quali pareti perimetrali comunque realizzate, pilastri, setti portanti, ad esclusione di terrazze, balconi, pensiline, scannafossi, bocche di lupo e cavedi di areazione laterali. Questa precisazione vale anche per tutte le altre definizioni in cui compare il "profilo esterno perimetrale".
9 - Superficie	SP	Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o	SP	SI	

permeabile		fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.			
10 - Indice di permeabilità	IPT/IPF	Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).	IPT/IPF	SI	
11 - Indice di copertura	IC	Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.	IC	SI	
12 - Superficie totale	ST	Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.	ST	SI	
13 - Superficie lorda	SL	Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.	SL	SI	
14- Superficie utile	SU	Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.	SU	SI	
15 - Superficie accessoria	SA	Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre. La superficie accessoria può ricomprendere, per esempio: <ul style="list-style-type: none"> • i portici e le gallerie pedonali; • i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze; • le tettoie con profondità superiore a m 1,50; le tettoie aventi profondità inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile; • le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra e i relativi corridoi di servizio; • i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,80, ad esclusione dei sottotetti aventi accesso diretto da una unità immobiliare e che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile; • i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta; • spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale; • le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali sono esclusi dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile. 	SA	SI	Si precisa che i sottotetti, per la parte che non supera m. 1,80, non costituiscono né superficie accessoria, né superficie utile. Dopo la parola cantine occorre aggiungere le parole "e similari". Dopo la parola terrazze occorre aggiungere "verande che non abbiano caratteristiche di abitabilità" La superficie dei volumi tecnici di cui al punto 31 non costituisce né superficie accessoria né superficie utile.
16- Superficie complessiva	SC	Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria (SC=SU+60% SA).	SC	SI	L'acronimo va modificato da SC a SCC (Superficie Complessiva Convenzionale), in quanto altrimenti uguale a quello di superficie coperta (definizione 8).
17- Superficie calpestabile		Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA) di pavimento.		SI	
18 - Sagoma		Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m.			Nella definizione di sagoma così come formulata sono esclusi gli impianti tecnologici, quali: canne fumarie, condizionatori, etc.
19 -		Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza		SI	

Volume totale o volumetria complessiva		lorda.			
20 - Piano fuori terra		Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.			Per "terreno posto in aderenza all'edificio" si intende quello a sistemazione definitiva prevista dal progetto e la quota di quest'ultimo non tiene conto di eventuali rampe e scale realizzate in trincea per l'accesso ai piani interrati e seminterrati, scannafossi, bocche di lupo, cavedi. A tal fine si precisa che le rampe e gli accessi carrabili in trincea dovranno avere la seguente larghezza massima: 3,5 metri, aumentabile fino a 4,5 metri limitatamente alle sole zone di curvatura con andamento perpendicolare, in caso di unico senso di marcia e 6 metri, in caso di doppio senso di marcia. Tali precisazioni valgono anche per tutte le altre definizioni che fanno riferimento al "terreno posto in aderenza all'edificio".
21 - Piano seminterrato		Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.			Vedere gli Schemi esemplificativi. Per "soffitto" si intende l'intradosso della parte strutturale del solaio. Ai fini dell'individuazione del Piano Seminterrato non sono considerati gli eventuali accessi in trincea.
22 - Piano interrato		Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.			Vedere gli Schemi esemplificativi. Come per il piano seminterrato anche per quello interrato, gli eventuali accessi in trincea non lo trasformano in piano fuori terra o seminterrato.
23 - Sottotetto		Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.			
24 - Soppalco		Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.			
25 - Numero dei piani		E' il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).		SI	
26 - Altezza lorda		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 l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.		SI	Per l'ultimo piano dell'edificio l'altezza lorda corrisponde a quella utile di cui alla definizione n. 29.
27 - Altezza del fronte		L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata: - all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto; - all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.		SI	Per quanto riguarda il concetto di "terreno posto in aderenza all'edificio" valgono le considerazioni di cui alla definizione n. 20.
28- Altezza dell'edificio		Altezza massima tra quella dei vari fronti		SI	Al fine di non modificare le attuali previsioni dei PRG riguardo l'altezza massima dell'edificio, nel periodo transitorio di cui all'articolo 1, comma 2, le altezze massime dell'edificio previste dai PRG: a) sono incrementate delle altezze necessarie alla realizzazione dei vani scala, dei fine corsa, degli ascensori, delle attrezzature, delle canne fumarie e dei volumi tecnici qualora emergenti dalla copertura; b) sono ridotte, nel caso di copertura a falde inclinate con pendenza superiore al 35% (45% per le zone montane), della differenza di altezza che intercorre tra il punto di intersezione del muro perimetrale con l'intradosso del solaio di copertura e la linea di colmo. Vedere anche art. 21 delle N.T.A. del vigente P.R.G.
29 - Altezza utile		Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.		SI	Al secondo periodo della definizione, relativamente ai "locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata", si specifica che ciò viene effettuato senza tener conto degli elementi strutturali emergenti.
30 - Distanze		Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra		SI	Vedere indicazione tecnico interpretativa di cui alla D.G.R. n. 947 del 20/07/2020.

		edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.			
31 - Volume tecnico		Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.).			
32 - Edificio		Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.			
33 - Edificio Unifamiliare		Per edificio unifamiliare si intende quello riferito ad un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.			
34 - Pertinenza		Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessoria.			
35 - 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.			
36 - Ballatoio		Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto.			
37 - Loggia/ Loggiato		Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.			
38 - Pensilina		Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.			
39 - Portico/ Porticato		Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio.			
40 - Terrazza		Elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.			
41 - Tettoia		Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.			
42 - Veranda		Locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili.			
43-Piano del terreno a		Il piano del terreno a sistemazione definitiva, che determina la linea di terra mediante la sua intersezione			

sistemazione definitiva.		<p>con la parete del prospetto, non potrà discostarsi dal piano del terreno nella conformazione originaria per quantità maggiori di metri lineari 1,00.</p> <p>2- Il piano del terreno nella sua conformazione originaria dovrà essere rappresentato negli elaborati progettuali mediante dettagliato piano quotato, riferito ad un caposaldo certo.</p> <p>3- Al di fuori della fascia di inedificabilità di ml 5,00 dal confine del lotto di proprietà, sono ammessi riporti maggiori di metri 1,00, eseguiti al fine di offrire un migliore livellamento del terreno finito, ma i riporti stessi, per la parte eccedente il metro lineare, saranno considerati ininfluenti per la determinazione degli indici e parametri edilizi.</p> <p>4- Nella fascia di inedificabilità di ml 5,00 dal confine del lotto di proprietà, non potrà essere alterato l'andamento naturale del terreno sulla linea di confine e gli eventuali riporti, nei limiti sopra detti, dovranno essere raccordati con pendenza non superiore al 25%.</p> <p>5- La regola di cui al precedente punto 4 potrà essere derogata con il nulla osta scritto del proprietario confinante interessato, ferma restando la quantità massima di riporto di ml 1,00.</p>			
44-Fronte dell'edificio		<p>Si intende il tratto visibile, da un punto di vista ortogonale, di un edificio indipendentemente dall'andamento planimetrico delle pareti che lo delimitano, e, quindi, la fronte viene calcolata secondo la distanza in metri tra due punti estremi dell'intero prospetto.</p>			
45-Ampliamento.		<p>Si intende l'ulteriore costruzione in senso orizzontale o verticale posta in aderenza a fabbricati esistenti.</p>			