

# Comune di Monterenzio

Provincia di Bologna

Area Servizi tecnici

Piazza Guerrino De Giovanni, 1 40050 Monterenzio

telefono 051 929002 fax 051 0516548992

e-mail sue@comune.monterenzio.bologna.it

## Prospetto sinottico per il raffronto tra i principali parametri individuati dai vigenti strumenti urbanistici comunali RE e PRG e quelli elencati dalla DAL 279/10 e s.m.i.

<b>PRG 17.1 Superficie territoriale (St)</b>	<b>DAL 279/10 -1 Superficie territoriale (ST)</b>	<b>confronto</b>
Per superficie territoriale si intende un'area a destinazione omogenea di zona sulla quale il P.R.G. si attua per mezzo di intervento preventivo ed e' comprensiva delle aree per l'urbanizzazione primaria e di quelle per urbanizzazione secondaria non indicate dalle tavole di progetto, da reperirsi in corso della attuazione. La superficie territoriale e' misurata al netto delle aree destinate alla viabilità del P.R.G. e al lordo delle strade eventualmente esistenti o previste dal P.R.G. La St si misura inoltre al netto delle fasce di rispetto quando appositamente zonizzate dal P.R.G.	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.	parametro analogo
<b>PRG 17.2 Superficie fondiaria (Sf)</b>	<b>DAL 279/10 -2 Superficie fondiaria (SF)</b>	<b>confronto</b>
Per superficie fondiaria si intende un'area a destinazione omogenea di zona sulla quale il P.R.G. si attua a mezzo di intervento diretto, successivo o meno all'intervento preventivo. Tale superficie e' comprensiva di tutte le aree per l'urbanizzazione primaria non indicate dalle tavole di progetto, ma previste parametricamente dalle presenti norme e dalla legislazione vigente. La superficie fondiaria e' misurata al netto delle aree destinate alla viabilità dal P.R.G. e dalle strade eventualmente esistenti o che dovranno essere previste internamente all'area e destinate al transito. La superficie fondiaria costituisce termine di riferimento per il calcolo dell'indice di utilizzazione fondiaria (Uf) e dall'indice di fabbricabilità (If). Qualsiasi superficie già di pertinenza di costruzioni esistenti od in corso di costruzione non può essere computata per altre costruzioni. La superficie fondiaria deve essere contigua alle costruzioni e senza soluzione di continuità. E' inammissibile il trasferimento di indice di utilizzazione fondiaria ad aree non facenti parte del lotto individuato dalla costruzione esistente o prevista.	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	parametro analogo
<b>PRG 17.3 Superficie minima di intervento</b>	<b>DAL 279/10 -9 Superficie minima d'intervento</b>	<b>confronto</b>
Per superficie minima di intervento si intende l'area minima richiesta per poter attuare un intervento edilizio diretto. La superficie minima di intervento e' determinata dalle N.T.A. dello strumento urbanistico.	Area individuata dagli strumenti urbanistici come superficie minima per l'ammissibilità di un intervento urbanistico-edilizio sull'area stessa.	parametro analogo
<b>PRG 17.6 Indice di utilizzazione territoriale (Ut)</b>	<b>DAL 279/10 - 3 Densità territoriale</b>	<b>confronto</b>
L'indice di utilizzazione territoriale esprime la superficie massima costruibile in mq. per ogni mq. di superficie territoriale (St) disponibile.	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 tra le quantità massime edificabili, o le quantità realizzate, e la relativa superficie territoriale.	parametro analogo
<b>PRG 17.7 Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)</b>	<b>DAL 279/10 - 4 Densità fondiaria</b>	<b>confronto</b>
L'indice di utilizzazione fondiaria esprime la superficie massima costruibile in mq. per ogni mq. di superficie fondiaria (Sf) disponibile.	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.	parametro analogo

<p><b>RE 2.3.1 rapporto di copertura (Rc)</b></p> <p>Il Rapporto di copertura esprime il rapporto, calcolato in percentuale, tra la Superficie coperta e la superficie fondiaria del lotto Sc/Sf.</p>	<p><b>DAL 279/10 - 16 Rapporto di copertura (Q)</b></p> <p>Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria (Sq/SF). Si indica di norma come un rapporto massimo ammissibile espresso con una percentuale.</p>	<p><b>confronto</b></p> <p>parametro analogo</p>
<p><b>RE 2.3.2 superficie utile abitabile (Sa)</b></p> <p>Per superficie utile abitabile si intende la somma delle superfici di pavimento degli alloggi di ogni piano misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, di eventuali scale interne all'unità immobiliare, di logge e di balconi. Nei sottotetti la superficie eccedente i 260 cm di altezza è computata come Sa</p>	<p><b>DAL 279/10 - 18 Superficie utile (Su)</b></p> <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. 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"> <li>• le cantine poste ai piani superiori al primo piano fuori terra;</li> <li>• le cantine che hanno altezza utile uguale o superiore a m 2,70;</li> <li>• 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.</li> </ul> <p>Per gli immobili con destinazione d'uso non residenziale si computano altresì nella superficie utile:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• i locali destinati al personale di servizio e di custodia, nonché i locali adibiti ad uffici e archivi;</li> <li>• le autorimesse, quando costituiscono strumento essenziale dell'attività economica (autonoleggi, attività di trasporto e assimilati).</li> </ul>	<p><b>confronto</b></p> <p>differenze contenute; nella DAL sono individuate ulteriori fattispecie</p>
<p><b>RE 2.3.3 superficie di servizio alla residenza (Ss)</b></p> <p>Per superficie residenziale di servizio si intende la somma delle superfici di pavimento misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci. Tali superfici riguardano:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• cantine, soffitte, centrali termiche, tavernette e tutti gli altri locali a stretto servizio della residenza;</li> <li>• autorimesse singole o collettive;</li> <li>• porticati logge e balconi;</li> <li>• scale interne alle unità immobiliari;</li> <li>• sottotetti la cui superficie sia compresa tra i 180 ed i 260 cm di altezza</li> </ul>	<p><b>DAL 279/10 - 19 Superficie accessoria (Sa)</b></p> <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. 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"> <li>• spazi aperti (coperti o scoperti), quali portici e gallerie pedonali (se non gravati da servitù di uso pubblico), ballatoi, logge, balconi e terrazze;</li> <li>• le tettoie con profondità superiore a m 1,50;</li> <li>• le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra, purché abbiano altezza inferiore a m 2,70;</li> <li>• 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;</li> <li>• 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;</li> <li>• le autorimesse e i posti auto coperti;</li> <li>• i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta;</li> <li>• 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.</li> </ul>	<p><b>confronto</b></p> <p>differenze contenute per quanto riguarda le ulteriori ulteriori fattispecie individuate nella DAL; rilevanti per quanto riguarda il conteggio dei locali interrati ad uso accessorio della residenza (vedi voce successiva)</p>

<p><b>2.3.4 superfici escluse dal computo della Sr</b></p> <p>Le seguenti superfici non vengono conteggiate ai fini del calcolo dell'indice fondiario:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• I locali che risultano interrati rispetto al piano di campagna esistente, di altezza massima (da pavimento all'intradosso del solaio) di 290 cm, fermo restando il rispetto del rapporto di copertura (Rc) previsto, che comunque non dovrà mai essere superiore al 50%;</li> <li>• i seminterrati con l'estradosso del soffitto sopraelevato rispetto al piano di campagna esistente di una quota media di 90 cm (la verifica va effettuata suddividendo l'area delle pareti laterali fuori terra per il perimetro del manufatto);</li> <li>• le superfici con l'altezza inferiore a 180 cm;</li> <li>• i porticati e le gallerie di uso pubblico;</li> <li>• i corselli condominiali delle autorimesse, anche se coperti, e le relative rampe;</li> <li>• gli spazi di collegamento verticali quali le scale comuni e relativi pianerottoli, le scale esterne, le rampe, i vani ascensori ed i montacarichi;</li> <li>• i locali pertinenziali destinati ad alloggiare impianti per il risparmio energetico e la produzione di energia da fonti rinnovabili.</li> </ul> <p>In ogni caso l'edificazione di tali superfici non concede il diritto di conversione in Sa.</p>	<p><b>20 Superfici escluse dal computo della Su e della Sa</b></p> <p>Non costituiscono né superficie utile né accessoria:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• i porticati o gallerie gravati da servitù di uso pubblico;</li> <li>• gli spazi scoperti a terra (cortili, chiostrine, giardini) sia privati che comuni;</li> <li>• le parti comuni di collegamento verticale (vani ascensore, scale e relativi pianerottoli) e gli androni condominiali;</li> <li>• i corselli delle autorimesse costituenti parti comuni, anche se coperti, e relative rampe;</li> <li>• le pensiline;</li> <li>• le tettoie con profondità inferiore a m 1,50;</li> <li>• i tetti verdi non praticabili;</li> <li>• i lastrici solari, a condizione che siano condominiali e accessibili solo da spazi comuni;</li> <li>• i pergolati a terra;</li> <li>• gli spazi con altezza inferiore a m 1,80;</li> <li>• 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).</li> </ul>	<p><b>confronto</b></p> <p>differenze contenute per quanto riguarda le ulteriori ulteriori fattispecie individuate nella DAL; sostanziale per i locali interrati accessori alla residenza, che gli strumenti comunali non conteggiano ai fini del calcolo edificatorio</p>
<p><b>2.3.4 superfici interrate escluse dal computo della capacità edificatoria</b></p> <p>I locali che risultano interrati rispetto al piano di campagna esistente, di altezza massima (da pavimento all'intradosso del solaio) di 290 cm, fermo restando il rispetto del rapporto di copertura (Rc) previsto, che comunque non dovrà mai essere superiore al 50%.</p> <p>I seminterrati con l'estradosso del soffitto sopraelevato rispetto al piano di campagna esistente di una quota media di 90 cm (la verifica va effettuata suddividendo l'area delle pareti laterali fuori terra per il perimetro del manufatto).</p>	<p><b>DAL 279/10 - 33 Piano interrato</b></p> <p>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.</p> <p>Ai fini del 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</p>	<p><b>confronto</b></p> <p>individuazione del parametro analoga ad eccezione della modalità di calcolo</p>
<p><b>2.3.4 superficie residenziale (Sr)</b></p> <p>Per superficie residenziale si intende la somma delle superfici abitabili più le superfici residenziali di servizio calcolate nel seguente modo:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ss al 30% nel caso di fabbricati fino a due piani e con un H inferiore a 8,5 ml <math>Sr = Sa + (0.3 \times Ss)</math>;</li> <li>• Ss al 60% nel caso di fabbricati oltre due piani o con una H superiore a 8,5 ml <math>Sr = Sa + (0.6 \times Ss)</math>.</li> </ul> <p>Tale superficie costituisce termine di confronto per la verifica della superficie ammissibile in base all'indice di utilizzazione territoriale o di utilizzazione fondiaria fissato per ciascun lotto edilizio a destinazione residenziale, sia esso individuato nel PRG o in un piano di lottizzazione. Eventuali traslazioni di potenzialità edificatorie tra lotti contigui omogenei potranno essere accordate previa verifica dell'interesse pubblico e solo con la sottoscrizione di un art.18 ai sensi della LR. 20/00.</p>	<p><b>DAL 279/10 - 21 Superficie complessiva (Sc)</b></p> <p>Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria (<math>Sc = Su + 60\% Sa</math>)</p>	<p><b>confronto</b></p> <p>parametro analogo ad eccezione dei fabbricati residenziali fino a due piani per i quali il RE computa diversamente le superfici</p>
<p><b>RE 2.3.5 superficie utile produttiva (Sp)</b></p> <p>Per superficie utile produttiva si intende la somma delle superfici in ogni piano fuori terra misurate al lordo di tutti gli elementi verticali. Tale superficie costituisce termine di confronto della superficie ammissibile in base all'indice di utilizzazione territoriale e all'indice di utilizzazione fondiaria fissato per ciascuna area a destinazione non residenziale (artigianale, commerciale, uffici, usi pubblici, etc.). Per gli usi U2, U3, U4, U5, U24, U26, U27, U35 individuati dalle NTA la Sp viene calcolata al netto di murature, pilastri, tramezzi e sguinci. Nei lotti residenziali la Sr generata e destinata ad uso produttivo viene considerata e conteggiata quale Sp</p>	<p><b>DAL 279/10 - 17 Superficie utile lorda (Sul)</b></p> <p>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.</p>	<p><b>confronto</b></p> <p>parametro analogo Per gli usi specifici indicati nel RE vedi punto 18 della DAL</p>

<b>RE 2.3.7 altezza del fabbricato (H)</b> Per altezza del fabbricato s'intende l'altezza massima, fra quelle dei vari fronti, misurata dal piano stradale, o dal piano di campagna esistente.	<b>DAL 279/10 - 37 Altezza dell'edificio (H)</b> Altezza massima tra quella dei vari fronti.	<b>confronto</b> parametro analogo
<b>RE 2.3.7 altezza dei fronti</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• per gli edifici con copertura inclinata fino al 40%, dal piede del fabbricato fino al punto d'intersezione tra l'intradosso della falda e l'esterno della parete verticale</li> <li>• per gli edifici con copertura ad inclinazione superiore al 40%, dal piede del fabbricato fino al punto di colmo più alto.</li> </ul> Possono superare l'altezza massima consentita solo i cosiddetti volumi tecnici e cioè: serbatoi d'acqua, extracorsa ascensori (purché gli ascensori si fermino all'ultimo piano abitato), vani scale, camini.	<b>DAL 279/10 - 36 Altezza dei fronti (Hf)</b> 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: <ul style="list-style-type: none"> <li>• i parapetti in muratura piena al piano di copertura con altezza minore di m 1,20 o quando i vuoti prevalgono sui pieni;</li> <li>• i manufatti tecnologici, quali extracorsa di ascensori, tralicci, ciminiere e vani tecnici particolari, fatte salve le disposizioni relative ai vincoli aeroportuali.</li> </ul>	<b>confronto</b> parametro analogo
<b>RE 2.3.9 sagoma</b> E' la figura piana definita dal contorno esterno dell'edificio (compreso bow-windows, esclusi sporti aggettanti, balconi inferiori a 1,20 ml) con riferimento a proiezioni sia sul piano orizzontale che sul piano verticale.	<b>DAL 279/10 - 26 sagoma planivolumetrica</b> 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.	<b>confronto</b> differenze contenute per quanto riguarda le ulteriori ulteriori fattispecie individuate nella DAL