

COEFFICIENTI E PARAMETRI PER L'EQUIVALENZA TRA LE DEFINIZIONI E MODALITA' DI CALCOLO PREVISTE DAL PRG VIGENTE E LE MODALITA' PREVISTE DALL'ATTO DI COORDINAMENTO TECNICO REGIONALE n. 279 /2010 AI SENSI DELL'ART 57 DELLA LR 15_2013

AGGIORNAMENTO DICEMBRE 2017 A SEGUITO DEL RECEPIMENTO DELL'ATTO DI COORDINAMENTO TECNICO APPROVATO CON GR n 922 /2017

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

- CONTENUTI GENERALI
- METODOLOGIA DI LAVORO
- DETERMINAZIONE DEI PARAMETRI E CORRETTIVI ALLE DEFINIZIONI TECNICHE DEL PRG

CONTENUTI GENERALI

L'Assemblea legislativa della Regione Emilia Romagna ha approvato la Legge Regionale 30 luglio 2013, n. 15 "Semplificazione della disciplina edilizia" che abroga e sostituisce la precedente Legge Regionale sull'edilizia (Legge Regionale 25 novembre 2002, n. 31 "Disciplina dell'attività edilizia") che contiene già gli adeguamenti alle disposizioni sulla semplificazione in edilizia di cui all'art. 30 del Decreto legge 21 giugno 2013, n. 69 convertito dalla Legge 21 giugno 2013, n. 98, recante: "Disposizioni urgenti per il rilancio dell'economia" – cd "Decreto del Fare".

La legge è entrata pienamente in vigore il 28 settembre 2014.

Uno degli obiettivi prioritari della legge regionale, proprio ai fini della semplificazione, è il superamento della situazione di disomogeneità che caratterizza la regolamentazione urbanistico - edilizia nei comuni del territorio regionale, su diversi temi, attraverso l'emanazione di atti di coordinamento tecnico da recepire da parte dei Comuni.

La standardizzazione di procedure, prassi, e norme regolamentari garantisce, infatti, semplificazione dei metodi di disciplina ed abilitazione degli interventi edilizi nel territorio regionale e, pur nella salvaguardia dell'autonomia comunale in ordine alle politiche di tutela e sviluppo del territorio, riduzione degli oneri di intermediazione degli adempimenti formali a carico dei privati cittadini, maggior possibilità di comprensione e valutazione delle regolamentazioni comunali sull'uso del territorio, maggior efficacia della partecipazione ai processi di pianificazione e trasformazione del territorio e maggior certezza giuridica in ordine alle condizioni per l'esercizio dell'attività edilizia.

Tra i diversi temi oggetto dei futuri interventi dell'Assemblea legislativa, sostanzialmente elencati nell'art. 12 della legge, si tratta anche delle definizioni dei parametri urbanistici ed edilizi.

Sull'argomento, con deliberazione dell'Assemblea Legislativa n. 279 del 4/2/2010, la Regione Emilia Romagna, aveva già approvato un atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia, ai sensi dell'art. 16, comma 2, lettera c) della LR 20/2000, al fine di assicurare lo sviluppo coordinato ed omogeneo delle attività di pianificazione territoriale ed urbanistica su tutto il territorio regionale.

La regolamentazione di cui all'atto di coordinamento tecnico trova diretta applicazione prevalendo sulle disposizioni incompatibili degli strumenti urbanistici comunali trascorsi 180 giorni dalla approvazione della Legge Regionale.

Tale atto viene ripreso dalla LR 15/2013 all'art. 57, comma 4, invita i Comuni, ad approvare parametri e coefficienti che assicurino l'equivalenza tra le definizioni e le modalità di calcolo utilizzate in precedenza dal piano e quelle previste dall'atto di coordinamento regionale.

Con delibera di Consiglio Comunale n. 6 del 26/02/2014 il Comune di Castelnuovo di Sotto ha effettuato un allineamento della propria normativa alle nuove definizioni tecniche regionali e definito i correzioni al fine di garantire l'invarianza delle disposizioni del PRG rispetto alle nuove definizioni tecniche regionali recepite.

Con delibera di GR n 922 /2017 la regione, a seguito degli accordi istituzionali per la definizione di una normativa edilizia omogenea sul territorio nazionale ha riformulato le definizioni tecniche uniformi e conseguentemente approvato un nuovo atto di coordinamento tecnico coordinato con tutte le modifiche tecniche apportate alla deliberazione dell'Assemblea Legislativa n. 279 del 4/2/2010 già recepita dal Comune di Castelnuovo di Sotto ed approvato con delibera di CC n. 6 del 26/02/2014 evidenziando con specifico asterisco le modifiche apportate in recepimento agli accordi Stato Regioni recentemente sottoscritti.

Il Servizio Ambiente e Territorio quindi ha avviato a tale proposito il lavoro di valutazione delle nuove definizioni tecniche al fine di determinare eventuali ulteriori i correttivi necessari per garantire l'equivalenza dimensionale del PRG alle definizioni tecniche aggiornate.

- METODOLOGIA DI LAVORO

L'adeguamento alle definizioni tecniche regionali ha richiesto una nuova verifica di tutte le modifiche apportate dalla regione alle definizioni tecniche aggiornate rispetto ai parametri già ed alle definizioni tecniche utilizzati nel piano regolatore vigente .

Nel confronto si sono riscontrate le seguenti fattispecie:

- modifiche lessicali e sostanziali al testo definizioni precedenti approvate con deliberazione dell'Assemblea legislativa regionale n. 279 del 4 febbraio 2010,
- modifiche sostanziali di precedenti definizioni (indicate dalla stessa regione con asterisco e parentesi)
- soppressione di precedenti definizioni;
- sostanziale corrispondenza tra le definizioni regionali e comunali relativamente alle modalità di calcolo delle superfici;
- esistenza di definizioni regionali non presenti nelle norme tecniche di Attuazione del PRG;
- esistenza di definizioni comunali non presenti nella delibera regionale;
- non corrispondenze tra definizioni, sia dal punto di vista concettuale che dal punto di vista di parametri e valori utilizzati;

Relativamente alle definizioni tecniche individuabili all'interno delle norme di Piano sostanzialmente corrispondenti si è provveduto ad indicare a fianco della norma regionale l'articolo delle norme tecniche del PRG considerando le due definizioni complementari.

In alcuni casi la norma tecnica regionale fa riferimento a più definizioni tecniche del piano.

Per le definizioni tecniche regionale non previste dal PRG è stata valutata la compatibilità con le norme di piano e sono state valutate le ripercussioni sul dimensionamento del piano individuando eventuali correttivi .

Le definizioni già presenti nelle Norme Tecniche del PRG non utilizzate dalla Regione rimangono efficaci e costituiscono elementi di precisazione per l'applicazione della normativa urbanistica.

Nei casi in cui le nuove definizioni comportano un ridimensionamento del PRG, unitamente all'individuazione dell'articolo delle norme di piano, vengono indicate le modalità applicative per garantire l'equivalenza del dimensionamento del piano comunale.

DETERMINAZIONE DEI PARAMETRI CORRETTIVI ALLE DEFINIZIONI TECNICHE DEL P.R.G.

DOCUMENTO AGGIORNATO ALLE DISPOSIZIONE DELLA DGR 922_2017

Di seguito la disamina del nuovo testo delle nuove definizioni tecniche con a sinistra le corrispondenti definizioni tecniche del PRG.

Nella colonna a destra in rosso sono riportate le modifiche specifiche alle definizioni tecniche, le singole valutazioni alle definizioni di PRG ed in grigio è riportato il testo delle definizioni tecniche già recepite con delibera di CC n.6 del 26/02/2014.

Parametri ed indici urbanistici	
DEFINIZIONI NTA PRG VIGENTE	DEFINIZIONI TECNICHE REGIONALI
ART. 5.4 - SUPERFICIE TERRITORIALE (ST)	1_Superficie territoriale (STER) 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. 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. DEFINIZIONE MODIFICATA
ART. 5.13 - SUPERFICIE FONDIARIA (SF)	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. Rientrano nella superficie fondiaria le aree private gravate da servitù di uso pubblico. 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

	<p>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> <p>DEFINIZIONE MODIFICATA</p>
<p>ART. 6.17 - INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE (UT)</p> <p>ART. 6.21 - INDICE DI DENSITÀ TERRITORIALE (DT)</p> <p>ART. 6.18 - INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA (UF)</p> <p>ART. 6.22 - INDICE DI DENSITÀ FONDIARIA (DF)</p>	<p>3_ Indice di edificabilità Territoriale (IT) Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.</p> <p>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 edificabilità territoriale dato dal rapporto tra le quantità massime edificabili, o le quantità realizzate, e la relativa superficie territoriale.</p> <p>DEFINIZIONE MODIFICATA</p>
<p>ART. 6.18 - INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA (UF)</p> <p>ART. 6.22 - INDICE DI DENSITÀ FONDIARIA (DF)</p>	<p>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.</p> <p>DEFINIZIONE ELIMINATA</p>
<p>ART. 12 - SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE OMOGENEE</p> <p>Definizione riconducibile alla definizione di Zona Urbanistica prevista dal PRG. La nuova definizione non ha ripercussioni sul dimensionamento del piano.</p>	<p>4_ Ambito Parte di territorio definita dallo strumento urbanistico 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.</p> <p>5_ Ambito 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.</p> <p>NUMERAZIONE MODIFICATA DEFINIZIONE MODIFICATA</p>

<p>ART. 4.2 - INTERVENTI URBANISTICI PREVENTIVI ART. 4.3 - RICHIESTA DI INTERVENTO URBANISTICO</p> <p>ART. 4.4 - PERIMETRI DEI COMPARTI URBANISTICI DI ATTUAZIONE</p> <p>ART. 4.5 - UNITÀ MINIMA DI INTERVENTO URBANISTICO</p> <p>ART. 5.3 - COMPARTO URBANISTICO DI ATTUAZIONE (CA)</p> <p>La nuova definizione introduce la definizione di accordo operativo già ipotizzata nel progetto di legge di modifica della disciplina urbanistica regionale in corso di discussione. La nuova formulazione non ha incidenza diretta sul dimensionamento del PRG vigente</p>	<p>5_Comparto</p> <p>Porzione di territorio in cui si opera previo accordo operativo o altro strumento attuativo, con il coordinamento dei soggetti interessati. Il comparto può essere anche costituito da più aree tra loro non contigue.</p> <p>6_Comparto</p> <p>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.</p> <p>NUMERAZIONE MODIFICATA DEFINIZIONE MODIFICATA</p>
<p>ART. 5.13 - SUPERFICIE FONDIARIA (SF)</p>	<p>6_Lotto</p> <p>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.</p> <p>NUMERAZIONE MODIFICATA</p>
<p>ART. 5.16 - AREA DELL'INSEDIAMENTO (AI)</p>	<p>7_Unità fondiaria</p> <p>Porzione di territorio individuata sulla base di attributi di natura giuridica o economica. Sono, ad esempio, unità fondiarie:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>NUMERAZIONE MODIFICATA</p>
<p>ART. 5.15 - UNITÀ MINIMA DI INTERVENTO (UM)</p>	<p>8_Superficie minima di intervento</p> <p>Area individuata dagli strumenti urbanistici come superficie minima per l'ammissibilità di un intervento urbanistico - edilizio sull'area stessa.</p> <p>NUMERAZIONE MODIFICATA</p>

ART. 5.9 - POTENZIALITÀ EDIFICATORIA (PE)	<p>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. 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> <p>DEFINIZIONE ELIMINATA</p>
ART. 5.10 - CARICO URBANISTICO (CU)	<p>9_Carico urbanistico (CU)</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>NUMERAZIONE MODIFICATA DEFINIZIONE MODIFICATA</p>
ART. 4.6 - AREE DESTINATE A STANDARDS URBANISTICI	<p>10. Dotazioni territoriali (DT) 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.</p> <p>NUOVA DEFINIZIONE</p>
Oggetti e parametri edilizi	ELIMINATA SUDDIVISIONE
ART. 6.2 - AREA DI PERTINENZA	<p>11_ Sedime Impronta a terra dell' edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione della parte fuori terra dello stesso sull' area di pertinenza.</p> <p>12_Area di sedime Superficie occupata dalla parte fuori terra di un fabbricato.</p> <p>NUMERAZIONE MODIFICATA DEFINIZIONE MODIFICATA</p>

<p>ART. 6.23 - SUPERFICIE COPERTA (SC)</p> <p>La nuova definizione regionale esclude dal calcolo della Superficie Coperta gli elementi aggettanti fino a 1,5 ml. diversamente dal PRG che esclude gli elementi aggettanti solo fino ad 1 ml. Questa ridefinizione ha ricadute sulle caratteristiche qualitative dei fabbricati ma non incide sul dimensionamento complessivo del PRG.</p>	<p>12_ Superficie coperta (SCO)</p> <p>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.</p> <p>13_ Superficie coperta (Sq) Proiezione sul piano orizzontale della sagoma planivolumetrica di un edificio.</p> <p>NUMERAZIONE MODIFICATA TESTO SOSTITUITO</p>
<p>ART. 6.25 - SUPERFICIE PERMEABILE (SP)</p> <p>Le nuove definizioni tecniche che rimandano alle indicazioni del RUE e di conseguenza alle definizioni delle NTA del PRG per la determinazione delle percentuali di permeabilità di specifiche tipologie di pavimentazioni. La norma influisce sulle caratteristiche qualitative degli spazi e non sul dimensionamento complessivo del PRG</p>	<p>13_ Superficie permeabile (SP)</p> <p>Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.</p> <p>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 regolamento edilizio RUE, in relazione alla tipologia dei materiali impiegati.</p> <p>14_ Superficie permeabile (Sp)</p> <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> <p>NUMERAZIONE MODIFICATA DEFINIZIONE MODIFICATA</p>
<p>Non individuabile come definizione specifica. All'interno delle singole norme di zona è definita la percentuale di superficie coperta in relazione alla superficie complessiva del lotto.</p>	<p>14_ indice di permeabilità (IPT/IPF)</p> <p>Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).</p> <p>15_ Rapporto /indice di permeabilità (Ip)</p> <p>Rapporto tra la superficie permeabile (Sp) e la superficie territoriale o fondiaria.</p> <p>Si indica di norma come un rapporto minimo ammissibile espresso con una percentuale.</p> <p>Si definiscono così l'Indice di permeabilità territoriale (Sp/ST) e l'Indice di permeabilità fondiaria (Sp/SF)</p>

	<p>NUMERAZIONE MODIFICATA DEFINIZIONE MODIFICATA</p>
<p>ART. 6.24 - RAPPORTO DI COPERTURA (RC)</p>	<p>15_Indice di Copertura (IC) Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.</p> <p>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.</p> <p>NUMERAZIONE MODIFICATA DEFINIZIONE MODIFICATA</p>

<p>La nuova definizione non incide sul dimensionamento del PRG</p>	<p>16. Superficie totale (ST) (*) Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.</p> <p>NUOVA DEFINIZIONE</p>
<p>ART. 6.11 - SUPERFICIE LORDA (SL)</p> <p>Le definizioni tecniche del prg sono in parte diverse dalle definizioni regionali. La definizione nel PRG non ha incidenza sul dimensionamento del piano che fa riferimento alla Superficie Principale ed alla Superficie Accessoria.</p>	<p>17. Superficie lorda (SL) (*) Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.</p> <p>17_Superficie lorda (Sul) denominata anche <i>superficie utile lorda</i>. 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>NUMERAZIONE MODIFICATA DEFINIZIONE MODIFICATA</p>
<p>ART. 6.14 - SUPERFICIE PRINCIPALE (S.pr.) Le nuove definizioni tecniche precisano in dettaglio alcune particolari superfici utili (cantine) che tuttavia risultano coerenti con la prassi applicativa delle NTA del PRG e quindi non incidono sul dimensionamento del PRG .</p>	<p>18. 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. Ai fini dell'agibilità, i locali computati come superficie utile devono comunque presentare 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. Si computano nella superficie utile:</p> <ul style="list-style-type: none"> • le cantine poste ai piani superiori al primo piano fuori terra, che hanno altezza utile uguale o superiore a m 2,70 (per altezze inferiori vedi definizione n. 19); • i sottotetti con accesso diretto da una unità immobiliare, che rispettano i requisiti di abitabilità di cui all'art. 2,

	<p>comma 1, della LR 11/1998 (in assenza dei requisiti di abitabilità vedi definizione n.19).</p> <p>Per gli immobili con destinazione d'uso non residenziale si computano altresì 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). <p>18_Superficie utile (Su)</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.</p> <p>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. Si computano nella superficie utile:</p> <p>1 le cantine poste ai piani superiori al primo piano fuori terra;</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. <p>Per gli immobili con destinazione d'uso non residenziale si computano altresì nella superficie utile:</p> <p>1 i locali destinati al personale di servizio e di custodia, nonché i locali adibiti ad uffici e archivi;</p> <p>2 le autorimesse, quando costituiscano strumento essenziale dell'attività economica (autonoleggi, attività di trasporto e assimilati).</p> <p>NUMERAZIONE MODIFICATA DEFINIZIONE MODIFICATA</p>
<p>le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra e i relativi corridoi di servizio sono sempre calcolate nella superficie accessoria mentre in precedenza dovevano avere altezza inferiore a m 2,70.</p> <p>Le cantine per essere inserite nella SA se poste ai piani superiori al piano terra (primo piano fuori terra) dovranno avere h. < di m 2,70.</p> <p>Si precisa l'esclusione dalla SA delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale.</p> <p>Questa riformulazione della Superficie accessoria ha incidenza</p>	<p>19. Superficie accessoria (SA) (*)</p> <p>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.</p> <p>La superficie accessoria può ricomprendere, per esempio:</p> <ul style="list-style-type: none"> • i portici e le gallerie pedonali, se non gravati da servitù di uso pubblico (se gravati da servitù vedi definizione n. 20); • i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze; • le tettoie con profondità superiore a m. 1,50; le tettoie con profondità inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile (vedi definizione n. 20); • le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra e i relativi corridoi di servizio; • le cantine poste ai piani superiori al primo fuori terra

<p>sulle caratteristiche del fabbricato e ne semplifica in parte la realizzazione ma non incide sul dimensionamento del PRG.</p>	<p>con altezza utile inferiore a m. 2,70;</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 (vedi definizione n. 18); • 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. <p>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:</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; <p>0 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;</p> <p>1 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;</p> <p>2 - le autorimesse e i posti auto coperti;</p> <p>3 i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta;</p> <p>4 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> <p>DEFINIZIONE MODIFICATA</p>
<p>Le nuove definizioni inseriscono nella superficie accessoria le autorimesse senza deroghe al contrario del PRG che esclude la quota relativa allo standard minimo (1 mq/10 mc utili corrispondente a 33 mq/100 mq di S.pr. ed relativi</p>	<p>20. Superfici escluse dal computo della SU e della SA Non costituiscono ne superficie utile ne 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,

<p>spazi di accesso e manovra.) richiesto dalla L. n° 122/1989 (Legge Tognoli).</p> <p>Il punto 20 delle definizioni tecniche esclude dal calcolo delle Su e Sa tutte le superfici destinate a vani tecnici ma non esclude i balconi, le terrazze, le logge, le altane e simili spazi aperti o quando, non vincolati all'uso pubblico nel limite del 10% della superficie utile massima costruibile come previsto dal PRG</p> <p>Questa precisazione influisce nel dimensionamento del PRG e richiede l'introduzione di uno specifico correttivo. A detto proposito in applicazione delle nuove definizioni tecniche nelle zone edificabili, l'indice edificatorio complessivamente realizzabile si intende aumentato;</p> <p>-della quota relativa allo standard di legge per la realizzazione di autorimesse. (33/100 mq di SU)</p> <p>- del 10% della SU per la realizzazione di balconi, le terrazze, le logge, le altane e simili spazi aperti non vincolati all'uso pubblico.</p> <p>(vedasi punto 19- sup. accessoria)</p>	<p>scale e relativi pianerottoli) e gli androni condominiali;</p> <ul style="list-style-type: none"> • i corselli delle autorimesse costituenti parti comuni, anche se coperti, e relative rampe; • le pensiline (vedi definizione n. 53); • le tettoie con profondità inferiore a m 1,50; • i tetti verdi non praticabili (vedi definizione n. 59); • i lastrici solari, a condizione che siano condominiali e accessibili solo da spazi comuni (vedi definizione n. 52); • i pergolati a terra (vedi definizione n. 54); • gli spazi con altezza inferiore a m 1,80; • volumi o vani tecnici (vedi definizione n. 41). <p>20_Superfici escluse dal computo della Su e della Sa</p> <p>Non costituiscono né superficie utile né accessoria:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 - i porticati o gallerie gravati da servitù di uso pubblico; 2 - gli spazi scoperti a terra (cortili, chiostrine, giardini) sia privati che comuni; 3 - le parti comuni di collegamento verticale (vani ascensore, scale e relativi pianerottoli) e gli androni condominiali; 4 - i corselli delle autorimesse costituenti parti comuni, anche se coperti, e relative rampe; 5 - le pensiline; 6 - le tettoie con profondità inferiore a m 1,50; 7 - i tetti verdi non praticabili; 8 - i lastrici solari, a condizione che siano condominiali e accessibili solo da spazi comuni; 9 - i pergolati a terra; 10 - gli spazi con altezza inferiore a m 1,80; 11 - 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>DEFINIZIONE MODIFICATA</p>
<p>ART. 6.12 - SUPERFICIE UTILE (SU)</p>	<p>21_Superficie complessiva (SC) Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria (Sc = Su + 60% Sa).</p>
<p>ART. 5.11 - CATEGORIA E CLASSE CATASTALE</p>	<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)".</p> <p>DEFINIZIONE ELIMINATA</p>
	<p>22. Superficie calpestabile (*) Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA) di pavimento</p> <p>NUOVA DEFINIZIONE</p>

<p>ART. 6.9 - PARTI COMUNI CONDOMINIALI</p>	<p>23 Parti comuni / condominiali Spazi catastalmente definiti come "parti comuni" in quanto a servizio di più unità immobiliari.</p>
<p>ART. 5.16 - AREA DELL'INSEDIAMENTO (AI)</p>	<p>24 Area dell'insediamento all'aperto (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 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.</p> <p>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.</p> <p>NUMERAZIONE MODIFICATA DEFINIZIONE ELIMINATA TESTO DEFINIZIONE MODIFICATA</p>
<p>ART. 6.26 - SAGOMA DELL'EDIFICIO</p> <p>ART. 6.27 - FRONTE DELL'EDIFICIO</p> <p>Le nuove definizioni tecniche escludono dalla sagoma le parti aggettanti fino a 1,5 mt. La norma influisce sulle caratteristiche qualitative degli edifici e non sul dimensionamento complessivo del PRG.</p>	<p>25. Sagoma (*)</p> <p>Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale e 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.</p> <p>27 Sagoma Proiezione su uno dei piani verticali della sagoma planivolumetrica. NUMERAZIONE MODIFICATA DEFINIZIONE MODIFICATA</p>

	<p>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.</p> <p>DEFINIZIONE ELIMINATA</p>
<p>ART. 6.19 - VOLUME LORDO (VLR) ART. 6.34 - ALTEZZA INTERNA DI PIANO (AP)</p>	<p>26. Volume totale o volumetria complessiva (VT) (*) Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.</p> <p>28_Volume totale o lordo (Vt) Volume della figura solida fuori terra definita dalla sua sagoma planivolumetrica .</p> <p>NUMERAZIONE MODIFICATA DEFINIZIONE MODIFICATA</p>
<p>ART. 6.20 - VOLUME UTILE (VU)</p>	<p>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.</p> <p>DEFINIZIONE ELIMINATA</p>
<p>ART. 6.33 - PIANO DI UN EDIFICIO</p>	<p>27_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.</p> <p>NUMERAZIONE MODIFICATA</p>
	<p>28_Piano fuori terra Piano di un 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.</p> <p>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.</p> <p>NUMERAZIONE MODIFICATA DEFINIZIONE MODIFICATA</p>

	<p>29. Piano seminterrato (*)</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Sono assimilati a piani fuori terra:</p> <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 <p>32_Piano seminterrato</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Sono assimilati a piani fuori terra:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. i seminterrati il cui pavimento sia, almeno su un fronte, ad una quota uguale o superiore a quella del terreno circostante; 2. i seminterrati il cui pavimento sia ad una quota media uguale o superiore a m -0,30 rispetto a quella del terreno circostante. <p>NUMERAZIONE MODIFICATA DEFINIZIONE MODIFICATA</p>
	<p>30. Piano interrato (*)</p> <p>Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota uguale o inferiore a quella del terreno posto in aderenza all' 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>33_Piano interrato</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. 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>NUMERAZIONE MODIFICATA DEFINIZIONE MODIFICATA</p>

	<p>31. Sottotetto Spazio compreso tra l' intradosso della copertura non piana dell' edificio e l' estradosso del solaio del piano sottostante (art. 1, comma 2, della LR n. 11/1998).</p> <p>34_ Sottotetto Spazio compreso tra l'intradosso della copertura non piana dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.</p> <p>NUMERAZIONE MODIFICATA DEFINIZIONE MODIFICATA</p>
<p>ART. 6.36 - SOPPALCO</p>	<p>32_ 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.</p> <p>NUMERAZIONE MODIFICATA</p>
<p>La nuova definizione introdotta non ha incidenza sul dimensionamento del PRG</p>	<p>33. Numero dei piani (*) E' il numero di tutti i livelli dell' edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).</p> <p>NUOVA DEFINIZIONE</p>
	<p>34. 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 dal pavimento fino all' intradosso del soffitto o della copertura. Qualora la copertura sia a più falde inclinate, il calcolo si effettua come per l' altezza virtuale.</p> <p>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 inclinate, il calcolo si effettua come per l'altezza virtuale.</p> <p>NUMERAZIONE MODIFICATA DEFINIZIONE MODIFICATA</p>

<p>ART. 6.31 - ALTEZZA DEL FRONTE (AF)</p>	<p>35. Altezza del fronte (*) L' altezza del fronte o della parete esterna di un edificio e delimitata: - all' estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all' edificio prevista nel 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. Nella determinazione delle altezze, sono comunque esclusi: - i manufatti tecnologici, quali extracorsa di ascensori, tralicci, ciminiera e vani tecnici particolari, i dispositivi anticaduta dall' alto.</p> <p>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: - 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, ciminiera e vani tecnici particolari, fatte salve le disposizioni relative ai vincoli aeroportuali.</p> <p>NUMERAZIONE MODIFICATA DEFINIZIONE MODIFICATA</p>
<p>ART. 6.37 - ALTEZZA DI UN EDIFICIO La norma influisce sulle caratteristiche qualitative degli spazi e non ha una incidenza diretta sul dimensionamento complessivo del PRG.</p>	<p>36_ Altezza dell'edificio (H) Altezza massima tra quella dei vari fronti.</p> <p>NUMERAZIONE MODIFICATA</p>
<p>ART. 6.34 - ALTEZZA INTERNA DI PIANO (AP)</p> <p>ART. 6.35 - ALTEZZA INTERNA DEL LOCALE (AL) Modifica che facilita il recupero e la realizzazione di locali sottotetto e non comporta riduzioni agli indici urbanistici</p>	<p>37. 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.</p> <p>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</p>

	<p>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).</p> <p>NUMERAZIONE MODIFICATA DEFINIZIONE MODIFICATA</p>
	<p>38_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.</p> <p>NUMERAZIONE MODIFICATA</p>
<p>ART. 5.21 - DISTANZA DA UN CONFINE DI ZONA (D2)</p> <p>ART. 5.20 - DISTANZA DA UN CONFINE DI PROPRIETÀ (D1)</p> <p>ART. 5.21 - DISTANZA DA UN CONFINE DI ZONA (D2)</p> <p>ART. 5.17 - DISTANZA DI UN EDIFICIO (D)</p> <p>ART. 5.22 - DISTANZA DA UN ALTRO EDIFICIO (D3)</p> <p>La nuova definizione riprende le definizioni esistenti non ha ripercussioni sul dimensionamento del PRG ed introduce una precisazione per il calcolo delle distanze dalle strade</p>	<p>39. Distanze Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà stradale, tra 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. Dalla misurazione della distanza sono esclusi gli sporti dell'edificio purché aventi una profondità ≤ a m. 1,50; nel caso di profondità maggiore, la distanza è misurata dal limite esterno degli sporti. Ai soli fini della misurazione della distanza dal confine stradale non sono esclusi gli sporti dell'edificio aventi una profondità ≤ a m. 1,50.</p> <p>NUOVA DEFINIZIONE</p>
	<p>41_Distanza dai confini di zona o di ambito urbanistico Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio, compresi i suoi punti di affaccio, con il confine di zona o di ambito urbanistico.</p> <p>DEFINIZIONE ELIMINATA</p>
	<p>42_Distanza dai confini di proprietà Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio, compresi i suoi punti di affaccio, con il confine della proprietà.</p> <p>DEFINIZIONE ELIMINATA</p>
	<p>43_Distanza dal confine stradale Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio, compresi i suoi punti di affaccio, con il confine stradale, così come definito dal Nuovo Codice della strada.</p> <p>DEFINIZIONE ELIMINATA</p>
	<p>44_Distanza tra edifici / Distacco (De) Lunghezza del segmento minimo che congiunge gli edifici, compresi i punti di affaccio.</p> <p>DEFINIZIONE ELIMINATA</p>

<p>ART. 5.18 - INDICE DI VISUALE LIBERA (VL)</p>	<p>40. Indice di visuale libera (IVL) Rapporto fra la distanza dei singoli fronti del fabbricato dai confini di proprietà o dai confini stradali, e l'altezza dei medesimi fronti.</p> <p>NUMERAZIONE MODIFICATA</p>
	<p>41. 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, di canalizzazione, camini, canne fumarie, vespai, intercapedini, doppi solai).</p> <p>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.</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 restanti volumi tecnici sono computati a seconda che siano o meno praticabili.</p> <p>NUMERAZIONE MODIFICATA TESTO SOSTITUITO</p>
	<p>42_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.</p> <p>NUMERAZIONE MODIFICATA</p>
<p>ART. 6.6 - UNITÀ IMMOBILIARE (UI)</p>	<p>43_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.</p> <p>NUMERAZIONE MODIFICATA</p>
<p>ART. 6.7 - ALLOGGIO</p>	<p>44_Alloggio Unità immobiliare destinata ad abitazione.</p> <p>NUMERAZIONE MODIFICATA</p>
<p>ART. 6.1 - UNITÀ EDILIZIA (UE)</p>	<p>45_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.</p>

	<p>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.</p> <p>NUMERAZIONE MODIFICATA</p>
<p>ART. 6.1 - UNITÀ EDILIZIA (UE)</p> <p>ART. 6.4 - EDIFICIO RESIDENZIALE</p>	<p>46. Edificio</p> <p>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. Rientrano tra gli edifici anche le serre fisse, i parcheggi multipiano, i chioschi non automatizzati, le tettoie autonome, le tensostrutture.</p> <p>51_ Edificio o fabbricato</p> <p>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, le tensostrutture.</p> <p>NUMERAZIONE MODIFICATA DEFINIZIONE MODIFICATA</p>
<p>ART. 6.5 - EDIFICIO UNIFAMILIARE</p>	<p>47. Edificio unifamiliare (*)</p> <p>Per edificio unifamiliare si intende quello riferito ad un' unica unita 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.</p> <p>52_ Edificio unifamiliare/ monofamiliare</p> <p>Edificio singolo con i fronti perimetrali esterni direttamente aerati e corrispondenti ad un unico alloggio per un solo nucleo familiare.</p> <p>NUMERAZIONE MODIFICATA DEFINIZIONE MODIFICATA</p>
<p>ART. 6.2 - AREA DI PERTINENZA</p> <p>ART. 6.8 - PERTINENZA EDILIZIA</p>	<p>48. Pertinenza</p> <p>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 accessorietà.</p>

	<p>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. NUMERAZIONE MODIFICATA DEFINIZIONE MODIFICATA</p>
	<p>49_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. NUMERAZIONE MODIFICATA</p>
	<p>50_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. 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. NUMERAZIONE MODIFICATA DEFINIZIONE MODIFICATA</p>
	<p>51_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. 56_Loggia /Loggiato 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. NUMERAZIONE MODIFICATA DEFINIZIONE MODIFICATA</p>
	<p>52_Lastrico solare Spazio scoperto e praticabile sulla copertura piana di un edificio o su una sua porzione. NUMERAZIONE MODIFICATA</p>

	<p>53. Pensilina (*) Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.</p> <p>58_Pensilina Copertura in aggetto dalle pareti esterne di un edificio, realizzata con materiali durevoli al fine di proteggere persone o cose.</p> <p>NUMERAZIONE MODIFICATA DEFINIZIONE MODIFICATA</p>
	<p>54_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.</p> <p>NUMERAZIONE MODIFICATA</p>
	<p>55. 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.</p> <p>55_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.</p> <p>NUMERAZIONE MODIFICATA DEFINIZIONE MODIFICATA</p>
	<p>56_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.</p> <p>56_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.</p> <p>NUMERAZIONE MODIFICATA DEFINIZIONE MODIFICATA</p>

	<p>57_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.</p> <p>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.</p> <p>NUMERAZIONE MODIFICATA DEFINIZIONE MODIFICATA</p>
	<p>58_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.</p> <p>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.</p> <p>NUMERAZIONE MODIFICATA DEFINIZIONE MODIFICATA</p>
	<p>59_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).</p> <p>NUMERAZIONE MODIFICATA</p>

Indice analitico delle Definizioni tecniche uniformi

Indice analitico delle Definizioni tecniche uniformi	
Voce Numero	Numero
Alloggio	44
Altezza del fronte	35
Altezza dell' edificio	36
Altezza lorda	34
Altezza utile	37
Altezza virtuale (o altezza utile media)	38
Ambito	4
Area dell' insediamento all' aperto	24
Balcone	49
Ballatoio	50
Carico urbanistico	9
Comparto	5
Distanze	39
Dotazioni territoriali	10
Edificio	46
Edificio unifamiliare	47
Indice di copertura	15
Indice di edificabilità territoriale	3
Indice di permeabilità	14
Indice di visuale libera	40
Lastrico solare	52
Loggia /loggiato	51
Lotto	6
Numero dei piani	33
Parti comuni / condominiali	23
Pensilina	53
Pergolato	54
Pertinenza	48
Piano di un edificio	27
Piano fuori terra	28
Piano interrato	30
Piano seminterrato	29
Portico/Porticato	55
Sagoma	25
Sedime	11
Soppalco	32
Sottotetto	31
Superficie accessoria	19
Superficie calpestabile	22
Superficie complessiva	21
Superficie coperta	12
Superfici escluse dal computo della SU e della SA	20

Superficie fondiaria	2
Superficie minima di intervento	8
Superficie permeabile	13
Superficie lorda	17
Superficie territoriale	1
Superficie totale	16
Superficie utile	18
Terrazza	56
Tetto verde	59
Tettoia	57
Unita edilizia	45
Unita fondiaria	7
Unita immobiliare	43
Veranda	58
Volume tecnico	41
Volume totale o volumetria complessiva	26
Vuoto tecnico	42