

Città di Varedo
Provincia di Monza e della Brianza



Via Vittorio Emanuele II n. 1 - 20814 Varedo (MB)

PGT adeguato alla L.r. n.31/2014 e s.m.i.
ex art. 13 L.r. 12/2005 s.m.i.



"Villa Bagatti Valsecchi - Portico ed ingresso della Villa"
Fonte: www.lombardiabeniculturali.it
Autore: Ugo Zuecca

**Allegato 1 - Definizioni
tecniche uniformi (DTU) -
Allegato B alla Dgr
24/10/2018 n. XI/629**
art. 10 L.r. 12/2005 s.m.i.

Norme PR

Sindaco

Segretario comunale

Maggio 2024



Via Santa Caterina, n. 41 - 20025 Legnano (Mi)
T. 0331822348 - M. info@studiososter.it
www.studiososter.it



Gruppo di lavoro

Progettazione Urbanistica

Studio SosTer

Alberto Benedetti

Giorgio Graj

Giovanni Anzanello

(collaborazione)

Redazione Studio Geologico

Studio geoSferA

Ferruccio Tomasi

Andrea Strini

Approfondimenti Mobilità e trasporti

TRM Engineering

Giorgio Gessa

Ruggero Dozio

Redazione VAS

RTP

Giuseppe Barra

Marco Meurat

Comune di Varedo

Filippo Vergani

Sindaco

Fabrizio Figini

Vicesindaco

Assessore Urbanistica ed Ambiente

Arch. Mirco Bellè

Responsabile del Settore

Lavori Pubblici e Pianificazione Territoriale

Geom. Dario Mariani

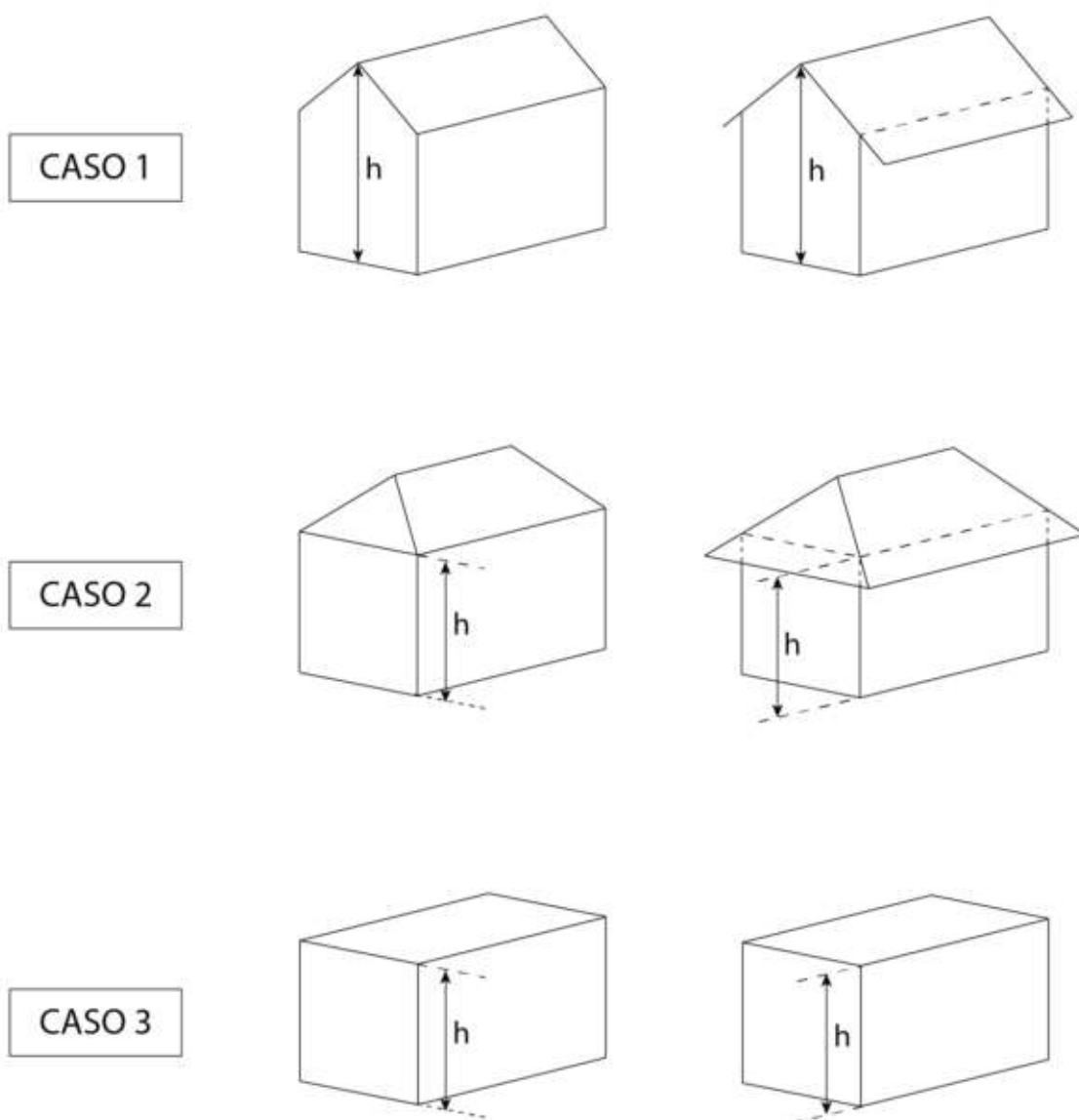
Responsabile del Servizio

Urbanistica ed Edilizia Privata

1. Per la definizione n. 15 - Superficie accessoria si intende:

- le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra, i vani e locali interrati e seminterrati tutti privi dei requisiti per la permanenza continuativa di persone e i relativi corridoi di servizio, di altezza inferiore o uguale a m 2,60;
- i vani scala, ad esclusione delle scale a giorno, interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, per ciascun livello;
- i sottotetti accessibili e praticabili costituiscono superficie accessoria per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,50, ad esclusione dei sottotetti che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile.

2. Schema esemplificativo per l'applicazione della definizione n. 27 - Altezza del fronte





Per quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto di cui alla definizione n. 27 - Altezza del fronte si intende: la quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto dovrà essere pari alla quota del marciapiede stradale. In mancanza di marciapiede la quota zero teorico è posta a cm.15 sopra la quota della strada antistante. Sulle vie in pendenza l'altezza si misura in corrispondenza del punto medio della facciata. Per gli edifici d'angolo vale il valore medio delle altezze misurabili sulle due vie.

4. Per la definizione n. 31 - "Volume tecnico" si specifica

Che i volumi tecnici non dovranno eccedere oltre m. 4 l'altezza del fronte (DTU n. 27). Ai fini del superamento delle barriere architettoniche per gli edifici esistenti, qualora non sia percorribile una soluzione tecnica diversa, il solo vano ascensore non rileva ai fini della determinazione della SCOP (DTU n. 8).

5. Distanze

Fermo restando le definizioni dell'Allegato 1 delle presenti Norme e fatti salvi i disposti della legislazione vigente in materia (quali ad esempio il D.M. 1444/1968), la distanza minima tra fabbricati nonché dei fabbricati dalle strade e dai confini di proprietà è disciplinata dal presente articolo.

5.1. Le distanze minime da osservare fra fabbricati, indipendentemente dal fatto che siano abitabili o meno, ed i confini del lotto servito, gli altri fabbricati ed il ciglio stradale, si determinano misurando la distanza sulla retta orizzontale fra la proiezione delle superfici esterne delle murature perimetrali dell'edificio, al netto dei corpi aggettanti aperti sino alla sporgenza massima di m 1,50 ed i predetti riferimenti.

Le distanze minime da osservare nelle costruzioni sono indicate separatamente per ciascun ambito negli articoli delle presenti norme a questi riferiti.

È ammessa l'edificazione a confine o in aderenza ad altri edifici, quando esista già un edificio a confine sulla proprietà adiacente o quando i proprietari confinanti si accordino mediante apposito atto registrato e regolarmente trascritto per costruire a confine o in reciproca aderenza.

La disciplina delle distanze non si applica a:

- cabine elettriche e manufatti tecnologici al servizio delle infrastrutture del territorio di modesta entità e comunque non superiore a mq 10 (ad es. cabine di decompressione della rete del gas, impianti telefonici, etc.)
- ai manufatti completamente interrati, nel rispetto di quanto previsto dalle norme del Codice Civile;
- ai muri di cinta di altezza inferiore o uguale a m. 2,50;
- ai manufatti da giardino quali pergolati, tendoni e arredi con altezza all'estradosso di copertura inferiore o uguale a m 2,50, nel rispetto di quanto previsto dalle norme del Codice Civile;
- alle strutture di arredo e impianti al servizio della collettività (pensiline di attesa per il servizio di trasporto pubblico, cabine telefoniche, opere artistiche, etc.).

5.2. Dc (m) distanza minima dei fabbricati dal confine

Si determina misurando la distanza fra l'edificio ed il confine del lotto nel punto più prossimo all'edificio stesso.



La distanza di un fabbricato dal confine di proprietà non deve essere inferiore a m 5,00. Quando preesiste parete costruita a confine, si può costruire in aderenza esclusivamente per la lunghezza della parete preesistente; in questo caso il nuovo edificio non deve avere un'altezza a confine superiore di m 1,00 rispetto a quella dell'edificio preesistente; in caso di accordo tra i proprietari, mediante apposito atto registrato e regolarmente trascritto è possibile realizzare edifici con sagome eccedenti i limiti sopra stabiliti.

Sono fatte salve le deroghe disposte dalla disciplina relativa al contenimento dei consumi di energia.

In quanto assimilabili a muri di cinta di cui all'art. 886 Codice del Civile, non è necessaria la convenzione nel caso di costruzioni da realizzarsi sul confine di manufatti di altezza massima calcolata all'estradosso di copertura inferiore o uguale a m 2,50, adibiti a funzioni accessorie (DTU n. 15) e che non comportino la presenza permanente di persone. Inoltre, le coperture di detti fabbricati potranno essere praticate solo a scopo manutentivo

5.3. Df (m) distanza minima tra fabbricati

La distanza minima tra fabbricati va calcolata sul segmento minimo congiungente i fabbricati stessi, sia che tali fabbricati insistano sullo stesso lotto sia che insistano su lotti differenti.

Per i nuovi interventi compresi nelle aree di trasformazione disciplinate dal Documento di Piano ad eccezione di quelle in adiacenza ai nuclei di antica formazione, la distanza minima tra pareti antistanti di edifici distinti deve essere pari all'altezza di facciata dell'edificio più alto (Hf) e comunque mai inferiore a m 10,00 nel caso di pareti o parti di pareti finestrate; stessa distanza si applica anche nel caso che una sola delle due pareti antistanti sia finestrata.

Per gli interventi di completamento o compresi in lotti interclusi all'interno del tessuto consolidato, la distanza minima fra pareti finestrate come sopra descritte è sempre pari a m 10.

Non si considerano, ai fini della determinazione della distanza tra edifici, le autorimesse poste a confine con altezza massima inferiore a m 2,50, le coperture di detti fabbricati potranno essere praticate solo a scopo manutentivo. Inoltre, in caso di coperture a falde l'altezza massima di m 2,50 è da intendersi come altezza media; in ogni caso, in corrispondenza dei confini l'altezza non potrà essere superiore a m 2,50.

5.4. Ds (m) distanza minima dei fabbricati dal limite della sede stradale

Si determina misurando la distanza dell'edificio dal limite della sede stradale, inteso come definito dal D.lgs. 285/92 e successive modificazioni e integrazioni.

L'allineamento degli edifici sul ciglio stradale è ammesso, quando finalizzato a mantenere o consolidare le cortine stradali esistenti.

All'interno delle aree interessate da strumenti attuativi come disciplinati dal Documento di Piano ad eccezione di quelle in adiacenza al NAF, le distanze minime dei nuovi fabbricati dal ciglio delle strade di uso pubblico, sono le seguenti:

- m 5,00 per strade con carreggiata di larghezza inferiore o uguale a m 7,00;
- m 7,50 per strade con carreggiate di larghezza compresa tra m 7,00 e m 15,00;
- m 10,00 per strade con carreggiata di larghezza superiore a m 15,00.

In tali ambiti la distanza (Ds) può esser inferiore a quella sopra prevista, quando tale minore distanza sia finalizzata a rispettare l'allineamento stradale/cortina edilizia prevalente degli edifici esistenti sulla pubblica via.

Nel caso di fabbricati compresi all'interno del tessuto consolidato come disciplinato dalle presenti norme (sia per le aree residenziali che per quelle non residenziali) la distanza minima è sempre pari a m 3.

Sono fatte salve le diverse maggiori distanze previste in applicazione del codice della strada.



Sono fatte salve le deroghe disposte dalla disciplina relativa al contenimento dei consumi di energia

5.5. Nel rispetto della normativa vigente è ammessa:

- la realizzazione di manufatti accessori e autorimesse a confine solo se con altezza massima 2,50 metri estradosso rispetto alla quota di riferimento di cui alla DTU 27 in caso di copertura piana (tale limite deve valere, in caso di tetti a falda, per il punto più alto del tetto), fermo il rispetto di quanto previsto all'art. 873 del codice civile;
- l'edificazione a confine o anche a distanza inferiore ai minimi fissati, nel rispetto della distanza tra fabbricati di cui al successivo punto, previa la sottoscrizione tra proprietari confinanti di convenzione sottoscritta e registrata a norma di legge da presentare prima del rilascio del permesso di costruire e/o prima dell'efficacia del titolo abilitativo.

5.6. In tutte le zone è consentita la costruzione a confine delle cabine di trasformazione elettrica nel limite di altezza di m. 2,60 all'estradosso. Le cabine possono inoltre essere costruite, con le medesime caratteristiche, in fascia di rispetto stradale previo nullaosta del gestore della strada a cui si riferisce la fascia di rispetto.

6 Compensazione territoriale degli impatti generati

6.1 Ai fini di una migliore declinazione degli obiettivi Regionali e Provinciali rispetto alla rete ecologica e conseguente valorizzazione paesaggistica il Piano promuove azione di compensazione degli impatti generati dalle previsioni di Piano. L'obiettivo è quello di orientare gli indirizzi attraverso azioni concrete volte alla formazione della Rete Ecologica Comunale, di cui alla tavola PS03 del Piano dei Servizi, per l'intero territorio di Varedo al fine di interconnettere le differenti valenze ambientali, paesaggistiche ed antropiche presenti.

6.2 Nella tavola PS03 del Piano dei Servizi sono stati individuati gli ambiti territoriali preferenziali di ricaduta degli interventi di valorizzazione dei servizi ecosistemici. L'attuazione dei precitati interventi potrà avvenire mediante la compensazione degli impatti generati.

6.3 La compensazione degli impatti generati è da intendersi obbligatoria per le previsioni di completamento su aree libere individuate e disciplinate nell'Allegato 3 alla Norme del Piano delle Regole.

7 Indice di perequazione

In ottemperanza a quanto previsto dall'art. 11 della L.r. 12/2005 s.m.i. è stato definito un incremento una tantum facoltativo da utilizzare, indistintamente dalle funzioni esistenti, negli ambiti del tessuto urbano consolidato.

7.1. Per gli edifici esistenti e regolarmente assentiti alla data di adozione del PGT è consentito un ampliamento una tantum massimo pari a 50 mq di SL per interventi di cui alle lett. d.), e.), f.) dell'art. 3 del DPR 380/01 s.m.i.

7.2. Il ricorso all'incremento di cui al comma precedente è da intendersi facoltativo ed il suo reperimento dovrà avvenire tramite il ricorso all'istituto perequativo disciplinato dall'art. 5 delle Norme del Piano dei Servizi.



7.3. L'accesso all'incremento potrà essere richiesto per gli immobili che, alla data di adozione del PGT, hanno saturato la disponibilità di SL/V prevista dal proprio ambito e l'incremento potrà essere usufruito in deroga ai parametri ed indici urbanistici di zona salvo il rispetto delle distanze di cui al precedente p.to 5.

8 Parcheggi privati

8.1. Si considerano come parcheggi privati gli spazi privati di sosta entro le proprietà private che soddisfano la dotazione minima prescritta dal presente articolo.

8.2. Esclusivamente allo scopo di determinare la dotazione minima di parcheggi privati di cui al comma precedente, il volume è calcolato pari al prodotto della Superficie lorda di pavimento di tutti i piani della costruzione per l'altezza virtuale di m 3.00; resta ferma la definizione di SL (DTU 13). Gli stalli devono essere delimitati con segnaletica orizzontale; la profondità della fascia stradale da loro occupata è di 2,00 m. per la sosta in longitudinale, di 4,80 m. per la sosta inclinata a 45° e di 5,00 m. per quella perpendicolare al bordo della carreggiata. La larghezza del singolo stallo è di 2,00 m (eccezionalmente di 1,80 m.) per la sosta longitudinale, con una lunghezza occupata di 5,00 m.; è di 2,30 m. per la sosta trasversale; il box singolo deve avere una dimensione interna minima di mt. 2,50 x 4,80.

8.3. Nelle nuove costruzioni (ad esclusione degli interventi di ampliamento), negli interventi di ristrutturazione urbanistica dev'essere garantita la quantità minima di spazi a parcheggio prevista dalla L. 122/89 e comunque dev'essere garantito almeno 1,5 posto auto/box per ogni unità immobiliare.

8.4. Nel caso di interventi di ampliamento di edifici esistenti deve essere garantito, ai sensi della L. 122/89, il reperimento di spazi per parcheggi privati interni in misura non inferiore a 1 mq per ogni 10 mc, con riferimento all'estensione della SL aggiunta, comunque, limitatamente alle destinazioni residenziali, almeno un posto auto aggiuntivo rispetto a quelli preesistenti, per ogni nuovo alloggio.

8.5. Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia e manutenzione straordinaria che, pur non prevedendo l'ampliamento del volume esistente, comportassero un incremento del numero di unità immobiliari residenziali, deve essere garantito almeno un posto auto aggiuntivo rispetto a quelli preesistenti, per ogni nuovo alloggio fatta eccezione per i casi in cui l'unità immobiliare risulti già dotata di box o posto auto pertinenziale il reperimento ulteriore non è richiesto.

8.6. Qualora per i casi di cui ai precedenti commi 4 e 5 sia dimostrata l'impossibilità, per mancata disponibilità di spazi idonei, ad assolvere all'obbligo sopra enunciato, in analogia a quanto disposto all'art. 64, comma 3, della LR 12/2005 per il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti, gli interventi sono consentiti previa monetizzazione di una somma, per metro quadro di spazio a parcheggio da reperire, pari al costo base di costruzione degli edifici residenziali (con riferimento ai costi massimi ammissibili per l'edilizia agevolata), aggiornato annualmente dal Comune.

8.7. Altresì, per le destinazioni differenti dalla residenza, è prescritta la verifica che le superfici per parcheggi privati di pertinenza garantiscano le seguenti dotazioni:



- per SL > 250 mq, realizzata tramite ampliamenti o modifiche d'uso di fabbricati esistenti, con destinazione ad attività terziarie del gruppo funzionale Gf 3: posti macchina (stalli) per una superficie pari al 40% della SL in eccedenza ai 250 mq e oggetto di intervento.
- Per destinazioni a pubblici esercizi e a locali di intrattenimento e svago del gruppo funzionale Gf 4 ad eccezione di Gf 4.1, e ad attività commerciali del gruppo Gf 5 ad eccezione di Gf 5.1, realizzata tramite ampliamenti o modifiche d'uso di fabbricati esistenti: posti macchina (stalli) per una superficie pari al 40% della SLP oggetto di intervento.
- Si intende per "posto macchina" una superficie di almeno m 5 x 2,50 dedicata allo stazionamento del veicolo, al netto delle pareti divisorie e perimetrali e degli spazi di accesso e manovra. Per detti posti macchina dovrà essere documentata l'adeguatezza e la funzionalità degli spazi di accesso e di manovra.

8.8. Negli interventi di ristrutturazione edilizia le superfici di parcheggio esistenti, anche se superiori ai minimi di legge, non possono essere ridotte.

8.9. Nel caso di edifici residenziali sprovvisti di autorimessa, anche interrata, la costruzione fino ad un massimo di un box (o tettoia per il ricovero automezzi) per alloggio e con superficie lorda di pavimento unitaria non superiore a mq. 18 non viene conteggiata ai fini della Superficie coperta e della SL, anche se costruito fuori terra, qualora sia dimostrata l'effettiva impossibilità della soluzione interrata e si ricerchi un corretto inserimento ambientale. Tale box/tettoia dovrà essere destinato a pertinenza dell'unità immobiliare residenziale a cui si riferisce: il rapporto di pertinenza è garantito da un atto uni-laterale, impegnativo per sé, per i propri successori o aventi causa a qualsiasi titolo, da trascrivere nei registri immobiliari.

8.10. Per quanto non specificatamente disciplinato dal presente articolo, trovano applicazione le "norme inerenti alla realizzazione dei parcheggi" di cui al Capo II Titolo IV della L.r.12/2005 e s.m.i.

Serie Ordinaria n. 44 - Mercoledì 31 ottobre 2018

ALLEGATO B
DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI

VOCI	ACRONIMO	DESCRIZIONE	INCIDENZA URBANISTICA	NOTE ESPLICATIVE
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.	SI	
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.	SI	
3 - Indice di edificabilità territoriale*	IT	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.	SI	Per superficie si intende la superficie lorda.
4 - Indice di edificabilità fondiaria*	IF	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.	SI	Per superficie si intende la superficie lorda.
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.	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.	SI	
7 - Sedime		Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.	NO	
8 - Superficie coperta*	SCOP	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.	SI	Gli sporti superiori a 1,50 m sono da considerarsi nella loro interezza.
9 - Superficie permeabile*	SP	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.	SI	
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).	SI	
11 - Indice di copertura*	IC	Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.	SI	
12 - Superficie totale*	STOT	Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.	SI	
13 - Superficie lorda*	SL	Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.	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.	SI	
15 - Superficie accessoria*	SA	<p>Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al lordo di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.</p> <p>La superficie accessoria ricomprende:</p> <ul style="list-style-type: none"> • i portici e le gallerie pedonali; • i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze; • le tettoie e le pensiline con profondità superiore a m. 1,50; le tettoie e le pensiline aventi profondità uguale o inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo delle superfici accessoria utile e lorda; • le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra, e i vani e locali interrati e seminterrati, tutti privi dei requisiti per la permanenza continuativa di persone, e i relativi corridoi di servizio; • i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m. 1,50, ad esclusione dei sottotetti che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile; i sottotetti accessibili e praticabili con altezza inferiore a 1,50 m sono da intendersi esclusi dal computo delle superfici accessorie, utile e lorda; • i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, per ciascun livello; • spazi o locali destinati alla sosta, alla manovra e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale; • i corridoi ai piani delle camere per le strutture ricettive alberghiere come definite dalla specifica norma regionale; • i volumi tecnici; • 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 quali rampe, montacarichi, scale, ascensori e relativi sbarchi e gli androni condominiali, sono esclusi dal computo delle superfici accessoria utile e lorda. 	SI	Le murature divisorie tra le superfici accessorie e le superfici lorde saranno considerate tali sino alla mezzera del muro comune.

VOCI	ACRONIMO	DESCRIZIONE	INCIDENZA URBANISTICA	NOTE ESPLICATIVE
16 - Superficie complessiva*	SC	Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria (SC=SU+60% SA).	SI	
17 - Superficie calpestabile*	SCAL	Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA).	SI	Non vanno ovviamente computati due volte murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre delle superfici accessorie.
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.	NO	
19 - Volume totale o volumetria complessiva*	VT	Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.	SI	
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.	NO	
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.	NO	Il soffitto dell'edificio del piano seminterrato può trovarsi anche solo in parte ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza allo stesso, così come indicato nell'art. 4 della l.r. 7/2017.
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.	NO	
23 - Sottotetto		Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.	NO	
24 - Soppalco		Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.	NO	
25 - Numero dei piani		E' il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).	NO	
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.	NO	
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.	NO	
28 - Altezza dell'edificio*		Altezza massima tra quella dei vari fronti.	SI	
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.	NO	
30 - 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.	NO	Si ricorda che ai fini dell'applicazione dell'art. 9 del D.M. 1444/68, la distanza tra fabbricati è misurata su tutte le linee ortogonali al piano della parete esterna di ciascuno dei fabbricati.
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.).	NO	
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.	NO	
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.	NO	
34 - Pertinenza		Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarità rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessoriarietà.	NO	
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.	NO	
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.	NO	
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.	NO	Restano ferme dalle possibilità consentite dalla legge 39/2004.
38 - Pensilina		Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.	NO	
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.	NO	Restano ferme dalle possibilità consentite dalla legge 39/2004.
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.	NO	Restano ferme dalle possibilità consentite dalla legge 39/2004.

Serie Ordinaria n. 44 - Mercoledì 31 ottobre 2018

VOCI	ACRONIMO	DESCRIZIONE	INCIDENZA URBANISTICA	NOTE ESPLICATIVE
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.	NO	
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.	NO	
43 - Superficie scolante impermeabile dell'intervento		Superficie risultante dal prodotto tra la superficie interessata dall'intervento per il suo coefficiente di deflusso medio ponderale.	NO	Nuova definizione
44 - Altezza urbanistica *	AU	Altezza convenzionale definita dal PGT da utilizzarsi nel calcolo del volume urbanistico.	SI	Nuova definizione
45 - Volume urbanistico *	VU	Volume convenzionale ottenuto moltiplicando la superficie lorda per l'altezza urbanistica, da utilizzarsi ai fini urbanistici.	SI	Nuova definizione