



COMUNE di ZANICA
Settore 6. Urbanistica Edilizia Ambiente
Il Responsabile

Ai **collaboratori** del Settore 6.
Urbanistica ed Edilizia
Sede

e p.c. al **Segretario Generale**
Sede
Al **Sindaco**
Sede

Disposizione di Servizio n° 01

Obiettivo: PDO – Azioni di MIGLIORAMENTO ORGANIZZATIVO e CONTROLLO di GESTIONE
Oggetto: ISTRUTTORIA delle PRATICHE EDILIZIE – DIRETTIVA per APPLICAZIONE DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI

Regione Lombardia, sulla base dell'intesa tra il governo e le regioni, nell'ottobre dell'anno 2018, ha recepito lo schema tipo del Regolamento edilizio e le definizioni tecniche uniformi e ha effettuato la ricognizione delle disposizioni normative in materia edilizia (delibera n. 695 del 24 ottobre 2018, pubblicata sul Bollettino Ufficiale di Regione Lombardia n. 44, Serie Ordinaria, del 31 ottobre 2018).

La delibera fornisce le indicazioni utili per il necessario adeguamento dei Regolamenti edilizi comunali: prevede in particolare che i Comuni adeguino i propri regolamenti edilizi entro 180 giorni dall'efficacia della stessa (ossia entro il 29 aprile 2019). **Una volta decorso tale termine, le definizioni uniformi e le disposizioni sovraordinate in materia edilizia trovano diretta applicazione, prevalendo sulle disposizioni comunali con esse incompatibili.**

Le definizioni tecniche uniformi che hanno incidenza sulle previsioni dimensionali urbanistiche (esplicitamente individuate nell'Allegato B alla delibera) avranno efficacia solo a partire dal primo aggiornamento complessivo di tutti gli atti del Piano di Governo del Territorio (PGT). Sono comunque fatti salvi i procedimenti urbanistici ed edilizi già avviati al momento della pubblicazione della delibera di Giunta regionale sul BURL (ossia il 31 ottobre 2018).

Il Comune di Zanica non ha ancora approvato un nuovo Regolamento Edilizio conforme alle disposizioni regionali suindicate, ma -nell'approcciare le prime istruttorie tecniche- ho rilevato la mancanza di un'esplicita applicazione delle "DTU" oggi prevalenti, né di un altrettanto esplicito screening delle differenze intercorrenti tra esse e le omologhe definizioni contenute nelle norme comunali del vigente Regolamento Edilizio Comunale (REC) e del vigente Piano delle Regole (PDR).

Tale screening è stato ora effettuato e ricondotto al **quadro sinottico da noi allestito (Allegato 1)** ed è quindi possibile applicare in modo corretto la disciplina in materia edilizia introdotta dalle norme regionali prevalenti avendo contezza di quale impatto esse determinano nell'istruttoria delle pratiche.

Tale **quadro sinottico costituisce quindi lo strumento operativo cui fare riferimento** nelle attività correnti di referente istruttore o responsabile del procedimento

Altre disposizioni o precisazioni di aspetti puntuali verranno assunte *in progress*, ove necessarie,

Zanica, li 29/01/2021

il Responsabile

arch Gianluca Della Mea

Firma autografa sostituita con l'indicazione a stampa del nominativo del soggetto responsabile ai sensi del Dlg 39/1993, art.3 c.2

A -	Screening di verifica degli impatti tra la bozza di RET (con le Definizioni Uniformi Tecniche) e le vigenti Norme comunali:						
	BOZZA di RET		REGOLAMENTO EDILIZIO VIGENTE	NOTE	NTA del PIANO delle REGOLE/ DOCUMENTO di PIANO	NOTE	
PARTE 1 - PRINCIPI GENERALI	Da allegato A della D.G.R. n. XI/695 del 24 ottobre 2018:		riferimenti		riferimenti		
	[...] la Prima Parte dei regolamenti edilizi, al fine di evitare inutili duplicazioni di disposizioni statali e regionali, si deve limitare a richiamare, con apposita formula di rinvio, la disciplina relativa alle materie di						
	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.	non definita	cappello art. 124: la definizione degli indici urbanistici ed edilizi e' stata operata dal prg con l'articolo17 delle norme di attuazione.	non definita (né nel PDR né nel DP)		al momento non incide il disallineamento si affronterà in sede di primo adeguamento del PGT
	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.	non definita		Art. 4 - Sf = superficie fondiaria Per superficie fondiaria, sulla quale si applica l'indice di fabbricabilità fondiaria If, si intende la superficie netta dei lotti edificabili, cioè le porzioni di area edificabile risultanti al netto delle superfici per opere di urbanizzazione primaria e secondaria, dei sedimi stradali anche privati e delle relative zone di rispetto. Essa è l'area di pertinenza delle costruzioni e viene espressa in metri quadrati (mq).	concetto analogo espresso in modo letteralmente differente	al momento non incide il disallineamento si affronterà in sede di primo adeguamento del PGT
	3 - Indice di edificabilità territoriale* (IT)	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.	non definito		non definito		al momento non incide il disallineamento si affronterà in sede di primo adeguamento del PGT
	4 - Indice di edificabilità fondiaria* (IF)	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.	non definito		Art. 4 - Indice di fabbricabilità fondiaria (Df). Per indice di fabbricabilità fondiaria si intende il volume massimo o minimo costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (Sf), cioè dell'area netta del lotto interessato dallo intervento. Esso viene espresso dal rapporto mc/mq.	la principale differenza è l'unità di misura mc/mq contro mq/mq (RET)	al momento non incide il disallineamento si affronterà in sede di primo adeguamento del PGT
	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.	non definito		non è oggetto dell'attuale disciplina		al momento non incide il disallineamento si affronterà in sede di primo adeguamento del PGT

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	non definito		<p>L'articolo 2 delle NTA definisce le "Opere di Urbanizzazione": Definizione delle opere di urbanizzazione primaria. Per urbanizzazione primaria si intende l'insieme delle opere e servizi tecnologici qui sotto specificati: a) strade residenziali; b) spazi di sosta o di parcheggio; c) fognature; d) rete idrica; e) rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas; f) pubblica illuminazione, reti telefoniche ed altri impianti di trasmissione dati; g) spazi di verde attrezzato riferibili al carico primario Definizione delle opere di urbanizzazione secondaria. Per opere di urbanizzazione secondaria si intende quell'insieme di servizi e di attrezzature che costituiscono i requisiti necessari alla vita civile, pubblica e collettiva degli insediamenti, a livello di quartiere. Tali opere riguardano:</p>	in assenza di una Definizione specifica l'unico riferimento è quello delle OOUU	al momento non incide il disallineamento si affronterà in sede di primo adeguamento del PGT
7 - Sedime	impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza	non definito		non è oggetto dell'attuale disciplina		PREVALE laddove indicato da PDR o in applicazione di norme generali sovracomunali
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.	non definita		<p>Art. 4 - Sc= superficie coperta Per superficie coperta si intende la proiezione sul piano orizzontale di tutte le costruzioni fuori terra, compresi cavedi, chiostrine e sporti. Non vengono considerati sporti agli effetti del calcolo della superficie coperta: gronde, balconi non collegati fra loro verticalmente o a terra, pensiline a sbalzo nonché pensiline aperte e non praticabili che costituiscono copertura degli accessi alle costruzioni. Non vengono inoltre computati nella superficie coperta: le piscine, le vasche all'aperto, le scale di sicurezza aperte; le aie e le concimaie in zona rurale; i piani caricatori in zona produttiva. Essa viene espressa in metri quadrati (mq).</p>	definizioni da armonizzare ampiamente in sede di primo adeguamento del PGT	al momento non incide il disallineamento si affronterà in sede di primo adeguamento del PGT

	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.	non definita		Art. 4 - SDR) superficie scoperta drenante: La superficie fondiaria del lotto su cui insiste il fabbricato di nuova realizzazione dovrà avere una superficie scoperta e drenante, adeguatamente sistemata a verde e non inferiore a: a: - 30% nelle zone residenziali - 15% nelle zone produttive, commerciali, terziarie Per i casi di pluralità di destinazioni d'uso ci si dovrà riferire alla destinazione prevalente prevista. Le superfici drenanti non possono essere ricavate in aree da adibire a percorso carrabile o posto macchina se non adeguatamente permeabili, a qualsiasi tipo di deposito, né in aree sovrastanti ambienti interrati e seminterrati a qualsiasi uso adibiti. Per i piani attuativi il computo della superficie scoperta e drenante deve essere calcolato con riferimento all'intera area interessata. Per tali casi, nella	la SDR è la definizione che più si avvicina al concetto della DET (SP) ma non coincide	al momento non incide il disallineamento si affronterà in sede di primo adeguamento del PGT	
	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	non definito		non definito			idem c.s.
	11 - Indice di copertura* (IC)	Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.	non definito		Art. 4 - Q = rapporto massimo di copertura Per rapporto massimo di copertura si intende il rapporto tra la superficie coperta (Sc) e la superficie fondiaria (Sf). Esso viene espresso in percento (%).	è definito un Rapporto di copertura simile all'IC		al momento non incide il disallineamento si affronterà in sede di primo adeguamento del PGT
	12 - Superficie totale* (STOT)	Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.	non definita		non è oggetto dell'attuale disciplina			al momento non incide il disallineamento si affronterà in sede di primo adeguamento del PGT

13 - Superficie lorda* (SL)	Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.	non definita	Art. 4 - Superficie lorda complessiva di pavimento (Slp). Per superficie lorda complessiva di pavimento si intende la superficie compresa nel perimetro esterno delle pareti di chiusura di ciascun piano agibile o abitabile, nonché degli eventuali piani seminterrati, interrati e soppalchi adibiti a laboratori, uffici, magazzini, sale di riunione, locali pubblici e comunque agibili o abitabili con permanenza, almeno temporanea, di persone, così come definiti dal Regolamento Edilizio. Non sono computati nella superficie lorda di pavimento gli oggetti aperti, le terrazze, i balconi. La superficie lorda di pavimento corrispondente a costruzioni o a loro parti escluse dal computo del volume entro e fuori terra non concorre alla determinazione della superficie lorda complessiva di pavimento. Essa viene espressa in metri quadrati (mq).	il REC vigente non definisce i locali agibili o abitabili con permanenza, almeno temporanea, di persone. Da armonizzare	al momento non incide il disallineamento si affronterà in sede di primo adeguamento del PGT
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.	non definita	non è oggetto dell'attuale disciplina		al momento non incide il disallineamento si affronterà in sede di primo adeguamento del PGT
15 - Superficie accessoria* (SA)	Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al lordo di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre. La superficie accessoria comprende: • 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	Art. 93 - a) Residenza e suoi accessori In questa categoria sono comprese, e quindi consentite, le abitazioni destinate a nuclei familiari o piccole comunità, con esclusione di residenze collettive quali alberghi, locande. Per accessori della residenza si intendono i locali di deposito, magazzino e cantina di pertinenza delle abitazioni, anche quando non siano interni ai corpi abitati o non siano ad essi fisicamente collegati.	non è oggetto dell'attuale disciplina		al momento non incide il disallineamento si affronterà in sede di primo adeguamento del PGT
16 - Superficie complessiva* (SC)	Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria (SC=SU+60% SA).	non definita	non è oggetto dell'attuale disciplina		al momento non incide il disallineamento si affronterà in sede di primo adeguamento del PGT
17 - Superficie calpestabile* (SCAL)	Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA).	non definita	non è oggetto dell'attuale disciplina		al momento non incide il disallineamento si affronterà in sede di primo adeguamento del PGT

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.	non definita		non è oggetto dell'attuale disciplina		PREVALE laddove indicato da PDR o in applicazione di norme generali sovracomunali
19 - Volume totale o volumetria complessiva* (VT)	Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.	<p>ART. 110 - Per "volume vuoto per pieno" di un edificio esistente o di un suo corpo di fabbrica esistente si intende la cubatura totale compresa tra la superficie esterna dei muri, il livello del pavimento più basso e la superficie esterna della copertura.</p> <p>Qualora il livello delle aree di pertinenza dell'edificio o del corpo di fabbrica sia inferiore a quello del pavimento più basso, il volume si misura partendo dal livello delle aree di pertinenza.</p> <p>Qualora vi siano muri in comune con costruzioni contigue, il volume si misura partendo dalla linea mediana di tali muri ART 124: Ad integrazione della definizione degli indici edilizi operata dal P.R.G. con l'articolo 17 delle Norme di</p> <p>Attuazione si precisa:</p> <p>– riguardo al computo del volume e al rapporto di copertura:</p> <p>a) non sono considerati nel computo per la determinazione dei volumi e nei rapporti di copertura i maggiori spessori dei tamponamenti perimetrali e dei muri perimetrali portanti nonché dei tamponamenti orizzontali e dei solai qualora i maggiori spessessibili 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 unit</p>	Definizione valida nell'ambito dei centri storici e nuclei di antica formazione (art. 110)	<p>Art. 4 - Volume costruibile:</p> <p>Il volume costruibile si ottiene dal prodotto fra la superficie fondiaria (Sf) e l'indice di fabbricabilità fondiaria (If); esso viene espresso in metri cubi (mc) e viene chiamato "volumetria fondiaria" e rappresenta il volume globale della costruzione o delle costruzioni che possono essere insediate sul lotto edificabile.</p> <p>Volume di nuova costruzione</p> <p>Per volume della costruzione si intende:</p> <p>a) il volume di corpi di fabbrica emergenti dal suolo, misurato nelle sue forme geometriche con riferimento allo andamento naturale del terreno prima della edificazione e allo intradosso del solaio di copertura dei locali abitabili o agibili, al lordo dei cavedi e chiostrine, fatta eccezione dei volumi tecnici;</p> <p>b) il volume dei corpi di fabbrica interrati abitabili o agibili con esclusione dei volumi</p>	art. 4 (verificare l'applicazione nel caso di interventi nei NAF rispetto alla definizione del REC vigente)	al momento non incide il disallineamento si affronterà in sede di primo adeguamento del PGT
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.	Art. 110 - per "piano terra" o "piano terreno" di un edificio, si intende quel piano le cui quote medie di pavimento non siano inferiori di cm 30, e non siano superiori di cm 100, le quote medie del piede dei muri perimetrali.	Definizione valida nell'ambito dei centri storici e nuclei di antica formazione (art. 110)	non è oggetto dell'attuale disciplina	non abbiamo parametri di h espressi in numero di piani	prevale DTU - da indicare in nuovo REC
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.	Art. 110 - per "piani sotterranei" si intendono quelli sottostanti il piano terra.	Definizione valida nell'ambito dei centri storici e nuclei di antica formazione (art. 110)	non è oggetto dell'attuale disciplina		prevale DTU - da indicare in nuovo REC
22 - Piano interrato	una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio	Art. 110 - per "piani sotterranei" si intendono quelli sottostanti il piano terra.	Definizione valida nell'ambito dei centri storici e nuclei di antica formazione (art. 110)	non è oggetto dell'attuale disciplina		prevale DTU - da indicare in nuovo REC
23 - Sottotetto	l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante	non definito		non è oggetto dell'attuale disciplina	E' presente l'articolo 11 che esclude alcune zone dalla disciplina del recupero dei sottotetti	prevale DTU - da indicare in nuovo REC
24 - Soppalco	Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso	non definito		non è oggetto dell'attuale disciplina		prevale DTU - da indicare in nuovo REC
25 - Numero dei piani	E' il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL)	non definito		non è oggetto dell'attuale disciplina	non abbiamo parametri di h espressi in numero di piani	
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.	non definita		non è oggetto dell'attuale disciplina		prevale DTU - da indicare in nuovo REC

	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.	non definita		non è oggetto dell'attuale disciplina		prevale DTU - da indicare in nuovo REC nota; laddove ci sono coperture piane con lastrico solare ed elementi emergenti, come il vano scale, non complanari ai fronti dell'edificio, l'elemento suddetto non incide sull'altezza massima dell'edificio perché quest'ultimo non costituisce un "fronte"
	28 - Altezza dell'edificio	Altezza massima tra quella dei vari fronti.	<p>Art. 124 - Ad integrazione della definizione degli indici edilizi operata dal P.R.G. con l'articolo 17 delle Norme di Attuazione si precisa: – riguardo alla modalità di misurazione della altezza:</p> <p>b) l'altezza massima della costruzione è misurata verticalmente sul fronte più alto della costruzione in progetto compresa fra il piano di spiccato e la quota più alta fra le seguenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> – intradosso del solaio di copertura piana dell'ultimo piano abitabile o agibile; – linea superiore della gronda; – linea superiore di eventuale attico o parapetto piano di coronamento; <p>c) il piano di spiccato della costruzione è il piano di appoggio di questa sul terreno naturale a valle nel suo punto più basso;</p>	cappello art. 124: la definizione degli indici urbanistici ed edilizi e' stata operata dal prg con l'articolo17 delle norme di attuazione.	<p>Art. 4 - Altezza massima delle costruzioni (H). Per altezza massima della costruzione si intende l'altezza massima raggiungibile dalla costruzione dal suolo su cui insiste. Le modalità di misurazione sono determinate dal Regolamento Edilizio. Essa viene espressa in metri (m).</p>		prevale DTU - da indicare in nuovo REC nota; laddove ci sono coperture piane con lastrico solare ed elementi emergenti, come il vano scale, non complanari ai fronti dell'edificio, l'elemento suddetto non incide sull'altezza massima dell'edificio perché quest'ultimo non costituisce un "fronte".
	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.	non definita	E' presente la seguente specifica all'articolo 78: Per gli edifici soggetti ad interventi di "restauro e risanamento conservativo" l'altezza dei vani è condizionata dall'assetto originale dell'edificio, anche se ciò comporta altezze inferiori a quelle stabilite dal vigente Regolamento d'Igiene, purché non in contrasto con gli art. 3.1.12 (dichiarazione di alloggio antigiuridico) e 3.1.13 (dichiarazione di alloggio inabitabile) dello stesso.	non è oggetto dell'attuale disciplina		non essendoci una specifica definizione da REC o PDR, ove necessario si utilizzerà la DTU unico vero riferimento

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.	non definite		<p>Articolo 5 DISTANZA FRA GLI EDIFICI = De Per gli interventi negli Ambiti Urbani di Antica Formazione le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore per la storia, la cultura, l'arte locale e l'ambiente; Per i nuovi edifici ricadenti in altri ambiti la distanza minima che deve intercorrere tra pareti finestrate di edifici antistanti, anche se della stessa proprietà, deve corrispondere all'altezza del fabbricato più alto e, comunque, non essere inferiore a m. 10,00. Per le ristrutturazioni, oltre che per le eventuali opere di risanamento statico e conservativo, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle preesistenti. In ogni caso non rilevano ai fini delle distanze i balconi, le scale aperte esterne, le pensiline e gli aggetti in genere purché di sporto non superiore a cm. 150.</p>	le NTA del PdR prevedono la misurazione a squadra e raggio affine alla misurazione della DTU	<p>prevalere la DTU - prestare attenzione all'applicazione congiunta del concetto di sagoma di edifici</p>
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.).	non definito		non è oggetto dell'attuale disciplina	esistono alcuni parziali richiami a volumi tecnici nelle norme per destinazioni produttive	
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.	<p>Art. 67 - Ai fini del R.E.: – costruzione è qualsiasi opera edilizia nel sottosuolo, sul suolo e nel soprasuolo comunque ancorata al suolo, la quale abbia carattere di consistenza e di stabilità indipendentemente dalla durata e dal materiale con cui è stata realizzata; – fabbricato è qualsiasi costruzione nel cui involucro sono racchiusi spazi per la presenza sia pure temporanea o saltuaria di persone o per la presenza di impianti tecnici o per la presenza di attività produttive; – edificio è qualsiasi fabbricato prevalentemente destinato ad abitazione o alle attività umane escluse le attività produttive industriali. Ai fini del R.E. non sono considerate costruzioni i pergolati, i gazebo in ferro o in legno privi di copertura fissa.</p>		non è oggetto dell'attuale disciplina		
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.	non definito		non è oggetto dell'attuale disciplina		

	34 - Pertinenza	Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessorieta	non definita		non definita		da valutare insieme con concetto di edificio e manufatti minori (gazebo, etc)
	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.	<p>Art. 74 - Balconi e ballatoi I balconi in aggetto rispetto alla superficie della facciata, come definiti nell'art. 110, sono in linea generale estranei alla conformazione storica dell'edilizia dei centri storici e dei nuclei di antica formazione. Non sono pertanto ammessi balconi di nuova realizzazione, qualsiasi sia la categoria di intervento prevista dal piano di recupero.</p> <p>I ballatoi esistenti di distribuzione agli appartamenti o ai locali degli edifici, come definiti all'art. 110, devono essere conservati. Nuovi ballatoi o completamenti di ballatoi esistenti sono consentiti nei casi previsti dai piani di recupero.</p> <p>Ballatoi di nuova realizzazione, da aggiungere agli edifici o da sostituire ad altri in condizioni di degrado tali da non permettere il recupero, devono:</p> <ul style="list-style-type: none"> – essere realizzati di legno, riprendendo le tipologie tradizionali presenti in edifici d'epoca e in edifici di origine rustica, e in tutti i casi in cui tale tipologia costruttiva risulti maggiormente idonea e coerente; – essere realizzati di lastre di beola rette da mensole di granito o metallo, riprendendo le tipologie tradizionali, in edifici costruiti o rifatti nel corso 	le definizioni del RE si riferiscono ai soli ambiti in zona A Centro Sotrico	non definito		prevale la DTU - prestare attenzione all'applicazione congiunta del concetto di sagoma di edifici
	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.	<p>Art. 74 - Balconi e ballatoi I balconi in aggetto rispetto alla superficie della facciata, come definiti nell'art. 110, sono in linea generale estranei alla conformazione storica dell'edilizia dei centri storici e dei nuclei di antica formazione. Non sono pertanto ammessi balconi di nuova realizzazione, qualsiasi sia la categoria di intervento prevista dal piano di recupero.</p> <p>I ballatoi esistenti di distribuzione agli appartamenti o ai locali degli edifici, come definiti all'art. 110, devono essere conservati. Nuovi ballatoi o completamenti di ballatoi esistenti sono consentiti nei casi previsti dai piani di recupero.</p> <p>Ballatoi di nuova realizzazione, da aggiungere agli edifici o da sostituire ad altri in condizioni di degrado tali da non permettere il recupero, devono:</p> <ul style="list-style-type: none"> – essere realizzati di legno, riprendendo le tipologie tradizionali presenti in edifici d'epoca e in edifici di origine rustica, e in tutti i casi in cui tale tipologia costruttiva risulti maggiormente idonea e coerente; – essere realizzati di lastre di beola rette da mensole di granito o metallo, riprendendo le tipologie tradizionali, in edifici costruiti o rifatti nel corso 	le definizioni del RE si riferiscono ai soli ambiti in zona A Centro Sotrico	non è oggetto dell'attuale disciplina		prevale la DTU

	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.	<p>Art. 73 - Porticati e loggiati Porticati e loggiati, così come definiti nell'art. 110, sono elementi caratteristici dell'edificazione della zona territoriale omogenea A del Piano Regolatore Generale, parte integrante delle sue tipologie edilizie e costruttive, fattori di miglioramento dell'abitabilità e dei requisiti igienico-ambientali. In quanto tali, sono sottoposti a regime di vincolo e tutela. Nel caso in cui porticati e loggiati siano tuttora aperti e conservati, di norma, è ammessa la chiusura per una razionale distribuzione planimetrica e per un corretto uso dei vani retrostanti in conformità alle indicazioni del piano di recupero. La chiusura dovrà avvenire: – con serramenti in metallo e vetro o in legno e vetro, escludendo in ogni caso la muratura; – disponendo i serramenti sul retro delle colonne o delle pilastature e verso l'interno dell'edificio; – garantendo in ogni caso l'unitarietà del disegno di facciata. Nel caso in cui porticati e loggiati siano stati parzialmente tamponati con muratura, ma sia tuttora leggibile la loro struttura, è prescritta in caso di interventi di ristrutturazione edilizia la riapertura e il ripristino del</p>	le definizioni del RE si riferiscono ai soli ambiti in zona A Centro Sotrico	la definizione non è oggetto dell'attuale disciplina, ma in talune parti si escludono dal computo delle volumetrie porticati e loggiati	
	38 - Pensilina	Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.	non definito		non definito	
	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.	<p>Art. 73 - Porticati e loggiati Porticati e loggiati, così come definiti nell'art. 110, sono elementi caratteristici dell'edificazione della zona territoriale omogenea A del Piano Regolatore Generale, parte integrante delle sue tipologie edilizie e costruttive, fattori di miglioramento dell'abitabilità e dei requisiti igienico-ambientali. In quanto tali, sono sottoposti a regime di vincolo e tutela. Nel caso in cui porticati e loggiati siano tuttora aperti e conservati, di norma, è ammessa la chiusura per una razionale distribuzione planimetrica e per un corretto uso dei vani retrostanti in conformità alle indicazioni del piano di recupero. La chiusura dovrà avvenire: – con serramenti in metallo e vetro o in legno e vetro, escludendo in ogni caso la muratura; – disponendo i serramenti sul retro delle colonne o delle pilastature e verso l'interno dell'edificio; – garantendo in ogni caso l'unitarietà del disegno di facciata. Nel caso in cui porticati e loggiati siano stati parzialmente tamponati con muratura, ma sia tuttora leggibile la loro struttura, è prescritta in caso di interventi di ristrutturazione edilizia la riapertura e il ripristino del</p>	le definizioni del RE si riferiscono ai soli ambiti in zona A Centro Sotrico	la definizione non è oggetto dell'attuale disciplina, ma in talune parti si escludono dal computo delle volumetrie porticati e loggiati	PREVALE la DTU del RET
	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.	non definita		non è oggetto dell'attuale disciplina	

	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.	non definita		non definita		
	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	non definita		non definita		
	43 - Superficie scolante impermeabile dell'intervento	Superficie risultante dal prodotto tra la superficie interessata dall'intervento per il suo coefficiente di deflusso medio ponderale.	non definita		non è oggetto dell'attuale disciplina		
	44 - Altezza urbanistica (AU)*	Altezza convenzionale definita dal PGT da utilizzarsi nel calcolo del volume urbanistico	non definita		non è oggetto dell'attuale disciplina		al momento non applicabile e si affronterà in sede di primo adeguamento del PGT
	45 - Volume urbanistico (VU)*	Volume convenzionale ottenuto moltiplicando la superficie lorda per l'altezza urbanistica, da utilizzarsi ai fini urbanistici.	non definito		non è oggetto dell'attuale disciplina		al momento non applicabile e si affronterà in sede di primo adeguamento del PGT