



Città di GIULIANOVA

Provincia di TERAMO

AREA II

AMBIENTE, USO DEL TERRITORIO, INFRASTRUTTURE E SUAP

Ufficio Pianificazione Urbanistica

Progetto definitivo

maggio 2019

**Oggetto: PIANO REGOLATORE GENERALE
MODIFICHE PUNTUALI E AGGIORNAMENTO NORMATIVO**

PROGETTISTI

Ing. Flaviano Core

Ing. Riccardo Malatesta

Arch. Lucio Ciriolo

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

1

Premessa

Con le delibere di Giunta Comunale n. 198/2015 e n. 9/2018 è stato dato mandato agli uffici di avviare l'iter di formazione di varianti specifiche allo strumento urbanistico al fine di accogliere le diverse istanze pervenute dai cittadini e dalle imprese, successivamente all'approvazione della Variante Generale al P.R.G.

Delle proposte presentate sono state prese in considerazione solo quelle che non modificano la pianificazione territoriale sovraordinata (P.R.P.-P.T.P.-P.S.D.A.-P.A.I.) e non comportano incremento o diminuzione di insediabilità ovvero riduzione di standards urbanistici. Tra queste vi sono riorganizzazioni di comparti, correzioni di errori cartografici, modifica alle norme tecniche d'attuazione, recepimento di vincoli imposti dalla Soprintendenza e corretto recepimento delle osservazioni fatte alla variante generale. Tutte le modifiche che sono state elaborate mirano a dare una più corretta oltre che concreta applicazione delle scelte di piano senza stravolgimenti dell'assetto urbanistico di previsione.

A queste ultime si sono aggiunte ulteriori modifiche proposte da cittadini oltre che a variazioni formulate dall'ufficio sempre nell'ottica di correggere errori materiali e senza che vi sia modifica del carico urbanistico.

Si è poi provveduto ad apportare una serie di aggiornamenti alle norme tecniche d'attuazione necessarie per poter procedere all'adozione del nuovo regolamento edilizio, frutto dell'intesa del 20/10/2016 tra il Governo, le Regioni e i Comuni (Conferenza Unificata), pubblicata sulla G.U. n.268 del 16-11-2016 e recepita dalla Regione Abruzzo con delibera di Giunta Regionale n. 850 del 28/12/2017.

Si è colta quindi l'occasione per rivedere il testo delle norme tecniche d'attuazione al fine di aggiornarlo rispetto alle ultime evoluzioni normative in materia nonché chiarire alcuni aspetti interpretativi.

Introduzione

Il lavoro prodotto consta essenzialmente di due elaborati oltre alla presente relazione e al documento sulla verifica di assoggettabilità a valutazione ambientale strategica. Il primo è costituito dalla raccolta di 26 tavolette grafiche riproducenti gli stralci delle tavole grafiche di Disciplina delle trasformazioni: ambito urbano (Tavv. P1), sia nella forma del PRG vigente (A) che in quella di proposta (B), riprodotti in scala 1:2.000. L'altra parte invece è costituita dal testo delle NTA aggiornate. Per quest'ultimo documento, al fine di agevolare la comprensione, sono stati utilizzati i seguenti graphicismi:

1. Parte di testo barrato in corsivo quando la previsione normativa viene soppressa (~~Esempio~~);
2. Utilizzo del carattere di colore rosso in corsivo quando la previsione normativa viene integrata ex novo (*Esempio*);
3. Utilizzo del carattere di colore azzurro in stile corsivo quando la previsione normativa viene modificata (*Esempio*).

Sono inoltre inserite delle note a piè di pagina che descrivono la modifica apportata al testo.

Modifiche Puntuali

Nel complesso sono previste 20 modifiche che interessano per la maggior parte la cartografia di P.R.G. ed in un solo caso le NTA, di seguito vengono esplicitate le proposte secondo il numero indicato sulla tavola, fatta eccezione per la modifica alla norma.

Modifica n. 1

La variazione apportata recepisce in autotutela le modifiche realizzate in esito all'esecuzione degli interventi edilizi previsti nel Progetto Planivolumetrico Unitario, approvato dal C.C. in data 13/06/2006 con deliberazione n. 64 e successivamente variato dal Commissario Straordinario in data 09/03/2019 con deliberazione n. 33/C. Nello specifico viene correttamente riportata la sede del tratto di strada realizzato nonché delle aree fondiari ove sono avvenute le edificazioni ed eliminato il comparto di tipo 2 poiché già attuato. Al fine di preservare le superfici realizzabili è stata inserita una zona di verde privato vincolato. (Vedi tavv. 1A e 1B)

Modifica n. 2

Le modifiche cartografiche sono volte a riportare l'esatta configurazione della lottizzazione approvata nella zona D3 ambito 4 (deliberazione 14/C del 27/04/2004) come richiesto anche con l'osservazione presentata rispetto alla variante general al PRG del 2007, approvata ma non riportata negli elaborati. La proposta riguarda l'enucleazione di un edificio esistente e la riattribuzione in zona agricola del fabbricato e del lotto di pertinenza. (Vedi tavv. 2A e 2B)

Modifica n. 3

La richiesta inoltrata dai cittadini, volta ad ottenere classificato il lotto di loro proprietà in zona B2, non è accolta, viene invece ripristinata in autotutela l'omogeneità degli isolati di via Ancona. Vi sono infatti due lotti ricadenti in zona B2 sottozona b all'interno di due più ampie zone classificate E1 sottozona b. La modifica consiste quindi nell'eliminazione della prima a favore della seconda in linea con il contesto circostante ed in conformità con la previgente versione del Piano per un corretto ed ordinato sviluppo del territorio. (Vedi tavv. 3A e 3B)

Modifica n. 4

La soluzione tende a riorganizzare le scelte urbanistiche operate con la variante generale al PRG in un'area di medie dimensioni posta lungo la via Bompadre, migliorando l'assetto distributivo delle zone a destinazione pubblica. È stata inoltre posta a carico dei privati attuatori dell'intervento la realizzazione dell'asse viario che decongestiona l'incrocio esistente posto nelle vicinanze (Via Bompadre e Via Ruetta Bompadre). Questa proposta si integra con quella prevista al successivo n. 16, infatti si prevede di delocalizzare parte della destinazione pubblica ivi presente nell'area retrostante l'ex tribunale e viceversa di allocare le destinazioni di verde pubblico e parcheggio in questa zona. La scelta nasce dalle considerazioni indicate al successivo punto 16 alle quali si aggiungono:

- Realizzazione di parcheggi pubblici carenti nella zona;
- Delocalizzazione della previsione di scuole pubbliche in un'area distante dai plessi scolastici degli istituti superiori già presenti.

(Vedi tavv. 4A e 4B)

Modifica n. 5

La modifica si sostanzia nel corretto inquadramento di alcune aree inserite in zona C1 (*aree previste dal P.R.G. previgente attuate e/o in corso di attuazione attraverso strumenti attuativi*) che non state mai state oggetto di strumento urbanistico di dettaglio. Secondo quanto previsto dalle norme tecniche tali aree devono essere inserite in zona C2 (*previste dal P.R.G. esistente e attuabili secondo gli strumenti attuativi...*). Nelle tavole grafiche sono state sostituite le nomenclature C1 presenti con quelle C2. (Vedi tavv. 4A e 4B)

~~Modifica n. 6~~

La proposta è stata stralciata a seguito del parere espresso dall'A.R.T.A. reso nell'ambito della verifica di assoggettabilità.

Modifica n. 7

La modifica riguarda il recepimento del vincolo culturale dell'edificio Forti e delle aree limitrofe le quali sono state in parte assoggettate a vincolo di cui all'articolo 10 e ss. del D. Lgs 42/2004, con provvedimento P.C.R. n. 3/2016 del 25/01/2016, poiché riconosciute di notevole interesse storico-artistico-architettonico dalla Soprintendenza.

La variazione consiste:

1. nell'accorpamento delle aree edificabili nella zona est del comparto;
2. omogeneizzazione con l'isolato adiacente (passaggio da B2.c a B2.d);
3. ampliamento del perimetro del comparto a tutta l'area di proprietà;
4. inserimento di una zona F6 volta a lasciare immutata la capacità insediativa;
5. Previsione di parco pubblico nella zona prospiciente l'Edificio Forti, come da provvedimento della Soprintendenza.

Le modifiche sono invarianti rispetto alle volumetrie realizzabili. (Vedi tavv. 6A e 6B)

Modifica n. 8

Le variazioni all'ambito interessato mirano a risolvere le seguenti questioni all'interno dell'isolato individuato tra le vie G. Di Vittorio, Lepanto, Arno e Parenzo:

1. Recepimento delle variazioni apportate alla localizzazione delle urbanizzazioni approvate con il Progetto Planivolumetrico Unitario, del 20/02/2014 con deliberazione n. 58 e, quindi eliminazione del comparto di tipo 2;
2. Ripristinare l'omogeneità dell'isolato mediante l'eliminazione della zona D1 a favore della B2 maggiormente presente nello stesso;
3. Stralcio dal comparto di tipo 2 (zona B2.c) dell'area occupata dalla via G. Di Vittorio ed inserimento della porzione di strada di penetrazione interna posta lungo il confine nord.

Per quanto attiene l'ultimo punto si specifica che l'inserimento della viabilità posto a nord all'interno del comparto permette la sua realizzazione senza dover provvedere all'esproprio e viene eliminata in autotutela un'area dal comparto già urbanizzata (tratto nord di via G. Di Vittorio) oggetto, alcuni decenni fa, di procedura espropriativa. (Vedi tavole 7A e 7B)

Modifica n. 9

Ridefinizione delle fasce di rispetto stradali dell'autostrada adriatica e della via Per Mosciano in corrispondenza del cavalcavia. (Vedi tavv. 8A e 8B)

Modifica n. 10

Al fine di incentivare gli interventi di riqualificazione del tessuto urbano esistente nella zona centrale, è stata data la possibilità di intervenire anche per singole unità minime d'intervento. La modifica quindi è di natura normativa e prevede nello specifico l'inserimento di un nuovo comma, il 4bis, all'interno dell'ART. 3.1.1 – STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE che di seguito si riporta:

Al fine di dare avvio ad interventi di riqualificazione degli immobili ricadenti nella zona centrale del lido, è consentito dare attuazione alle previsioni del Piano Regolatore Generale mediante formazione del Piano di Recupero anche per singole unità minime d'intervento, in deroga a quanto contenuto negli articoli di MODALITÀ DI ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DEL PRG delle schede d'ambito, per gli isolati ricadenti in zona B3.a, fermo restando tutte le altre norme di carattere prescrittivo contenute nell'allegato N1 alle presenti norme.

L'introduzione della nuova disposizione ha come fine quello di risolvere situazioni di stallo venutesi a creare per la mancanza di volontà di alcune titolari rispetto ad altri di promuovere interventi di riqualificazione di immobili fatiscenti ubicati nel pieno centro di Giulianova. Gli articoli che si vogliono derogare, presenti in ciascuna delle schede d'ambito, vincolano nella maggior parte dei casi la formazione del piano di recupero all'adesione di tutti i proprietari di almeno due unità minime d'intervento. La scelta operata, di eliminare il vincolo delle due unità, non costituisce nessuna limitazione rispetto alla preminente funzione pubblica di corretto e concreto sviluppo delle previsioni contenute nel PRG, anzi lo incentiva senza porre limitazioni ai proprietari non interessati.

Modifica n. 11

Con la variante al Piano Regolatore Generale del 2007 è stata ampliata la zona D.3.6 verso ovest senza però ridefinire i comparti anzi prevedendo per la parte esistenti comparti di tipo 2, non consentiti in zona D3. Con la proposta vengono ridefiniti i limiti comparti e ripristinato il tipo previsto dalle norme generali per la specifica zona (comparto di tipo 1). (Vedi tavv. 9A e 9B)

Modifica n. 12

Come per la precedente proposta si è provveduto a cartografare le scelte della variante al Piano Regolatore Generale del 2007 oltre a fondere diversi comparti edificatori e a convertire alcune aree residuali in zona E3 di Giulianova nord. Nello specifico si è provveduto a ritardare le cessioni così come accordate dal Consiglio Comunale in sede di controdeduzioni alle osservazioni, limitandole a quelle previste dall'articolo 2.6.3 delle NTA vigenti (15%). (Vedi tavv. 10A e 10B)

Modifica n. 13

Su segnalazione di uno dei proprietari, viene ripristinata la corretta nomenclatura di un'area posta in via Amendola nella quale è stato approvato un Piano di Lottizzazione prima della variante generale del 2007, similmente a quanto fatto nella proposta n. 5. La modifica è da sottozona C4 a sottozona C1. (Vedi tavv. 11A e 11B)

Modifica n. 14

La modifica prevede l'inserimento dell'asse viario di penetrazione dalla via G. Galilei all'interno del comparto della zona E2 sottozona E2.3 con la previsione di ricollegamento con strada di previsione di un comparto di tipo 2 della zona B2 limitrofa, il tutto al fine di garantire un corretto e concreto sviluppo del territorio. (Vedi tavole. 10A e 10B)

Modifica n. 15

Come per la proposta n. 7, la modifica al Piano recepisce un vincolo culturale giusto provvedimento, P.C.R. n. 1/2016 del 22/01/2016 adottato ai sensi degli articoli 10 e ss. del D. Lgs 42/2004, volto al riconoscimento

di notevole interesse storico-artistico-architettonico dell'edificio denominato "Villa Marsili" ubicato lungo Viale Orsini. Le modifiche si sostanziano in:

1. variazione da B2 (consolidamento e completamento del tessuto urbano esistente), sottozona "d" a zona A4 (unità edilizie e complessi edilizi d'interesse storico testimoniale) dell'area di sedime del fabbricato;
2. inserimento di una particolare prescrizione (ex art. 3.4.8 NTA) per la restante parte di proprietà volta a limitare l'edificabilità dei lotti.

(Vedi tavole 6A e 6B)

Modifica n. 16

Al fine di partecipare all'avviso pubblico della Regione Abruzzo volto alla redazione del Piano Triennale di Edilizia Scolastica (triennio 2018/2020), questo Ente ha approvato gli studi di fattibilità tecnica ed economica con l'intento di attuare un piano di razionalizzazione della rete scolastica di Giulianova Alta mediante l'accorpamento delle scuole Infanzia, Primaria e Secondaria 1° Grado, dell'Istituto Comprensivo 1, in un'unica area, ubicata in prossimità di via Cerulli e via Ruetta Scarafoni in parte già sede dell'ex Tribunale.

Dopo l'ottenimento dei finanziamenti regionali le medesime opere, sono state previste nel programma annuale dei lavori 2019 di cui al programma triennale delle OO.PP. 2019/2021 approvato con deliberazione del Commissario Prefettizio n. n. 69 del 16-04-2019.

Quanto sopra scaturisce da valutazioni in ordine ad aspetti di natura ambientale, organizzativi ed urbanistici di seguito riportati:

- contenere l'uso del suolo;
- realizzazione di un unico polo scolastico che accentri le scuole comunali del paese centro in un'unica sede che consente la riduzione dei costi di gestione;
- utilizzo di un'area posta in prossimità di ampi spazi destinati a parcheggio pubblico e baricentrica rispetto all'utenza;
- l'alta densità edilizia delle aree circostanti il plesso in previsione;
- riuso di un'area abbandonata;

è stata prevista una modifica urbanistica che mirerà nel tempo a raggruppi le scuole dell'infanzia, primaria e secondaria all'interno del lotto ove ubicato l'ex tribunale e nell'area circostante, in parte già di previsione pubblica (zona F1). La proposta è formulata in deroga alle disposizioni in termini di dimensioni minime delle aree ai sensi del Decreto Ministeriale 18 dicembre 1975.

Si è inoltre provveduto ad aggiornare in autotutela la cartografia alla realizzazione degli interventi previsti nel progetto planivolumetrico unitario, approvato in data 28/10/2013 con deliberazione di Giunta n. 197. (Vedi tavv. 5A e 5B)

Modifica n. 17

Ripristino in autotutela della zonizzazione sulla base della realizzazione degli interventi previsti nel progetto planivolumetrico unitario, approvato con deliberazione di Consiglio n. 92/1999, come da indicazioni fornite dal Consiglio Comunale con provvedimento n. 24 del 29/02/2016. (Vedi tavv. 12A e 12B)

Modifica n. 18

A seguito della presentazione del progetto insediativo da parte dei proprietari è stata riscontrata una scelta irrazionale dei progettisti del piano. È stato dato quindi indirizzo agli uffici di ripristinare in autotutela la previgente destinazione di PRG.

In particolare è previsto il ripristino della previgente destinazione urbanistica di un comparto ubicato in prossimità di via Prato (ex C6), poiché, con la variante al PRG del 2007 si è ingiustificatamente modificata la destinazione di nuova espansione residenziale di parte dell'ambito C6 del previgente PRG in zona B2 (consolidamento e completamento del tessuto urbano esistente) senza che vi ne sia stata l'attuazione. La modifica quindi prevede il reinserimento in zona C, sottozona 2, del comparto in questione. (Vedi tavv. 13A e 13B)

Modifica n. 19

A seguito della presentazione del progetto insediativo da parte dei proprietari è stata riscontrata una scelta irrazionale dei progettisti del piano. Come per la precedente modifica (18) si è provveduto a ripristinare in autotutela la previgente destinazione di PRG.

La variazione prevede la corretta individuazione urbanistica di un comparto ubicato all'interno di un'ampia zona ineditata del lido posta a nord della via Montello. Con la variante al PRG del 2007 si è modificata la previsione urbanistica dell'ex zona E2.3, ubicata all'angolo delle vie Montello e G. Galilei, individuando una nuova zona di espansione residenziale denominata C3, fatta eccezione per una piccola porzione di area ineditata a cui è stata attribuita la zona B2 (consolidamento e completamento del tessuto urbano esistente) peraltro interclusa. Anche in questo caso la nuova attribuzione è ingiustificata poiché trattasi di un lotto "*di completamento*" secondo il PRG all'interno di una zona di espansione. (Vedi tavv. 3A e 3B)

Modifica n. 20

La modifica apportata va a recepire in autotutela le variazioni alla zona d'interesse effettuate a seguito dell'esecuzioni degli interventi edilizi previsti nel Progetto Planivolumetrico Unitario, approvato in data 03/03/2016 con deliberazione n. 33. Nello specifico viene correttamente riportata l'ubicazione delle aree a parcheggio e della sede viaria. (vedi tavv. 3A e 3B)

Aggiornamento Normativo

L'obbligo di recepire il nuovo regolamento edilizio tipo, adottato in sede di conferenza unificata, comporta la necessità di adeguare l'intero impianto delle norme tecniche ed in particolare di abrogare buona parte delle definizioni riportate al capo 1.3 delle NTA e conseguentemente di aggiornare la restante con i nuovi indici considerati. Le definizioni utilizzate ai fini della conversione ai nuovi parametri derivano, come detto, dall'intesa stato regioni comuni e dal riutilizzo di quelle previste nel PRG che dovranno confluire nel nuovo REC insieme alle prime. Nella successiva tabella sono riportate le nuove definizioni considerate:

Definizioni uniformi	Specifiche tecniche
1 – Superficie Territoriale (ST) <i>Definizione avente rilevanza urbanistica</i> 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.	La superficie territoriale si misura in metri quadrati (m^2). Le aree per dotazioni territoriali sono definite al punto 6. Per superficie reale, (non catastale) si intende l'area complessiva come definita dalle NTA del PRG. Nel caso si dimostri, a seguito di apposita rilevazione topografica, che la superficie reale non coincide con quella indicata su carta tecnica o su mappa catastale, si deve assumere la superficie reale come superficie territoriale.
2 – Superficie fondiaria (SF) <i>Definizione avente rilevanza urbanistica</i> Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. È costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti	La superficie fondiaria si misura in metri quadrati (m^2). Le aree per dotazioni territoriali sono definite all'articolo 6. Per superficie reale si intende l'area complessiva come definita dalle NTA del PRG. Nel caso si dimostri, a seguito di apposita rilevazione topografica, che la superficie reale non coincide con quella indicata su carta tecnica o su mappa catastale, si deve assumere la superficie reale come superficie fondiaria.
3 – Indice di edificabilità territoriale (IT) <i>Definizione avente rilevanza urbanistica</i> Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente	L'indice di edificabilità territoriale si misura in metri quadrati su metri quadrati (m^2/m^2). Ai fini del corretto calcolo dell'IT occorre utilizzare la superficie lorda ($IT=SL/ST$), comprensiva dell'edificato esistente che non varia i parametri del PRG.
4 –Indice di edificabilità fondiaria (IF) <i>Definizione avente rilevanza urbanistica</i> Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente	L'indice di edificabilità fondiaria si misura in metri quadrati su metri quadrati (m^2/m^2). Ai fini del corretto calcolo dell'IF occorre utilizzare la superficie lorda ($IF=SL/SF$), comprensiva

	dell'edificio esistente che non varia i parametri del PRG.
5 – Carico urbanistico (CU) <i>Definizione urbanistica</i> 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.	Il carico urbanistico si misura in metri quadrati (m ²).
6 – Dotazioni Territoriali (DT) <i>Definizione avente rilevanza urbanistica</i> 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.	Le dotazioni territoriali si misurano in metri quadrati (m ²). Sono le aree destinate dallo strumento urbanistico ai servizi pubblici e alle infrastrutture, alla viabilità e agli impianti costituenti opere di urbanizzazione primaria, secondaria e indotta; tra queste vanno computate sia le aree già acquisite o da acquisire da parte della Pubblica Amministrazione, sia quelle assoggettate o da assoggettare ad uso pubblico.
7 – Sedime Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.	Il sedime si misura in metri quadrati (m ²) al netto degli aggetti e sporti.
8 – Superficie coperta (SC) <i>Definizione avente rilevanza urbanistica</i> 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.	La superficie coperta si misura in metri quadrati (m ²). Rientrano nel profilo esterno perimetrale le logge, i "bow window", i vani scala, i vani degli ascensori, i porticati e le altre analoghe strutture in coerenza con quanto consentito dal PRG
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.	La superficie permeabile si misura in metri quadrati (m ²). Nel computo della superficie permeabile sono comprese le aree pavimentate con materiali semimpermeabili aventi un percentuale di foratura pari o maggiore al 50%.
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).	L'indice di permeabilità territoriale e l'indice di permeabilità fondiaria si esprimono in percentuale (%) e rappresentano la percentuale di superficie permeabile rispetto alla superficie territoriale o fondiaria (IPT=SP/ST o IPF=SP/SF). Si rinvia alle norme di attuazione del PRG per la tipologia della permeabilità.
11 – Indice di copertura (IC) Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.	L'indice di copertura si esprime in percentuale (%) e rappresenta il rapporto tra la superficie coperta edificata e/o edificabile e la superficie fondiaria (IC = SC/SF).
12 – Superficie totale (STot)	La superficie totale si misura in metri quadrati (m ²).

Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.	Per distinguere l'acronimo da quello di superficie territoriale, si propone convenzionalmente di utilizzare per la superficie totale l'acronimo (STot).
13 – Superficie lorda (SL) Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.	La superficie lorda si misura in metri quadrati (m ²). Rientrano nella superficie lorda: le verande, i "bow window" e i piani di calpestio dei soppalchi.
14 – Superficie utile (SU) <i>Definizione avente rilevanza urbanistica</i> 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.	La superficie utile si misura in metri quadrati (m ²).
15 – Superficie accessoria (SA) <i>Definizione avente rilevanza urbanistica</i> Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre. La superficie accessoria può ricomprendere, per esempio: • i portici e le gallerie pedonali; • i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze; • le tettoie con profondità superiore a m 1,50; le tettoie aventi profondità inferiore a m 1,50 sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile; • le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra e i relativi corridoi di servizio; • i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,80, ad esclusione dei sottotetti aventi accesso diretto da una unità immobiliare e che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile; • i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta; • spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale; le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali sono esclusi dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile.	La superficie accessoria si misura in metri quadrati (m ²). Per quanto riguarda la misurazione dell'altezza del sottotetto, punto d), si intende l'altezza lorda di cui al punto 26. La SA comprende unicamente le superfici e gli ambienti pertinenziali e aventi rapporto di strumentalità rispetto all'edificio ed alle unità immobiliari che lo compongono.

16– Superficie complessiva (SCom) <i>Definizione avente rilevanza urbanistica</i> Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria (SC=SU+60% SA).	La superficie accessoria si misura in metri quadrati (m²). Per quanto riguarda la misurazione dell'altezza del sottotetto, punto d), si intende l'altezza lorda di cui al punto 26.
17– Superficie calpestabile (SCa) Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA) di pavimento.	La superficie calpestabile si misura in metri quadrati (m²). Per superficie calpestabile, si propone convenzionalmente di utilizzare l'acronimo (SCa).
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.	
19 – Volume totale o volumetria complessiva (V) <i>Definizione avente rilevanza urbanistica</i> Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.	Il volume si misura in metri cubi (m³). Al fine del calcolo del volume la superficie totale di ciascun piano è calcolata al netto di eventuali soppalchi.
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.	
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.	
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.	
23 – Sottotetto Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.	Per sottotetto si intende lo spazio sottostante a copertura non piana.
24 – Soppalco Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.	
25 – Numero dei piani (NP) <i>Definizione avente rilevanza urbanistica</i> È il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).	
26 – Altezza lorda (HL)	L'altezza lorda si misura in metri (m).

<i>Definizione avente rilevanza urbanistica</i> 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.	Per solai nervati o con orditura l'altezza va considerata all'intradosso delle travi se poste ad un interasse inferiore o uguale a m 2,00.
27 – Altezza del fronte (HF) <i>Definizione avente rilevanza urbanistica</i> 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.	L'altezza del fronte si calcola come differenza di quota tra l'estremità superiore e inferiore e si misura in metri (m), senza tenere conto degli accessi ai piani interrati costituiti da rampe, scale e viabilità privata. Dal computo dell'altezza dei fronti sono esclusi solo i volumi tecnici come definiti al punto 31.
28 – Altezza dell'edificio (H) <i>Definizione avente rilevanza urbanistica</i> Altezza massima tra quella dei vari fronti.	L'altezza del fronte si misura in metri (m).
29 – Altezza utile (HU) <i>Definizione avente rilevanza urbanistica</i> 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.	L'altezza utile si misura in metri (m). L'altezza media ponderata si ottiene, convenzionalmente, dividendo il volume netto del locale per l'area netta del pavimento. Il volume è la sommatoria dei volumi delle diverse parti omogenee nelle quali risulta conveniente scomporre il locale al fine di effettuare i conteggi.
30 – Distanze (D) <i>Definizione avente rilevanza urbanistica</i> 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.	La distanza si misura in metri (m). Per confine stradale si intende quello indicato sulla planimetria di P.R.G. o, in sua assenza, il confine della strada definito nel testo del "Nuovo Codice della Strada", Decreto Legislativo 30 aprile 1992, n. 285 o, in sua assenza, il ciglio della strada come definito dalla vigente normativa statale, vedi art. 2 del D.M. 1 aprile 1968 n. 1404.
31 – Volume tecnico <i>Definizione avente rilevanza urbanistica</i> 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.).	Sono considerati volumi tecnici quelli impegnati da impianti tecnici necessari al funzionamento del fabbricato, sia sistemati entro il corpo del medesimo sia al di fuori nel rispetto delle norme di legge vigenti. Nei volumi tecnici rientrano le opere di natura tecnica che è necessario collocare al di sopra dell'ultimo solaio, quali torrini dei macchinari degli ascensori o dei montacarichi, torrini delle scale, camini, torri di esalazione, ciminiere, antenne, impianti per il riscaldamento e il condizionamento, impianti per l'utilizzo di fonti energetiche alternative, opere e manufatti utili a prevenire le cadute dall'alto.
32 – Edificio	

Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.

33 – Edificio Unifamiliare

Per edificio unifamiliare si intende quello riferito ad un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.

34 – Pertinenza

Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessorietà.

35 – Balcone

Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.

36 – Ballatoio

Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto.

37 – Loggia/Loggiato

Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.

38 – Pensilina

Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.

39 – Portico/Porticato

Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio.

40 – Terrazza

Elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.

41 – Tettoia

Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.	
42 – Veranda Locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili.	Le verande concorrono al computo della superficie lorda (SL) e utile (SU).
43 – Densità territoriale (DT) Quantità massima di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.	L'indice di densità territoriale si misura in metri cubi su metri quadrati (m^3/m^2). L'indice di densità territoriale ($DT=V/ST$) Ai fini del calcolo del presente parametro, per volume edificabile si intende la somma dei prodotti della superficie lorda (SL) di ciascun piano, al netto di eventuali soppalchi, per la relativa altezza lorda. Rif. DM 1444/1968.
44 – Densità fondiaria (DF) Quantità massima di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.	L'indice di densità fondiaria si esprime in metri cubi su metri quadrati (m^3/m^2). Ai fini del calcolo del presente parametro, per volume edificabile si intende la somma dei prodotti della superficie lorda (SL) di ciascun piano, al netto di eventuali soppalchi, per la relativa altezza lorda. Rif. DM 1444/1968.
45 – Comparto Unità di intervento e/o di ristrutturazione urbanistica ed edilizia. Può comprendere immobili da trasformare e/o aree libere da utilizzare secondo le previsioni e prescrizioni degli strumenti urbanistici generali ed attuativi. Esso ha come finalità precipua quella di conseguire, tra i proprietari e/o gli aventi titolo interessati, la ripartizione percentuale degli utili e degli oneri connessi all'attuazione degli strumenti urbanistici. (art. 26 della L.R. 18/83 e s.m.i.).	
46 – Subcomparto Una porzione del comparto suscettibile di attuazione separata.	
47 – Lotto edificatorio Il lotto è la porzione unitaria di terreno per l'utilizzazione edificatoria dei suoli. Esso può essere costituito anche da più particelle catastali tra loro contigue, purché aventi la medesima destinazione urbanistica.	
48 – Capacità insediativa (CI) Per capacità insediativa si intende la superficie <i>lorda (SL)</i> , complessivamente realizzabile, all'interno di un comparto di attuazione o nell'ambito di un singolo lotto. Nel caso delle zone residenziali può anche essere misurata in abitanti	

insediabili, e nel caso di zone produttive, in addetti insediabili.

49 – Carico urbanistico (CU)

Per carico urbanistico si intende l'impegno complessivamente indotto, sul sistema delle infrastrutture e dei servizi, da parte delle attività insediate o da insediare.

50 – Unità minima di intervento (UM)

Per unità minima di intervento si intende l'unità di intervento urbanistico, minima e infrazionabile, individuata dalle schede d'ambito per la formazione di strumenti attuativi relativi proporzioni dell'ambito stesso, ovvero l'unità di intervento minima per l'attuazione delle previsioni relative a strumenti da pianificazione intermedia.

51 – Superficie minima di intervento (SM)

Superficie minima richiesta dalle norme di zona per la superficie fondiaria di ogni intervento edilizio diretto o per la superficie territoriale di ogni intervento urbanistico unitario.

52 – Indice di visuale libera (VI)

Esprime il rapporto minimo (m/m), ammissibile tra il distacco delle varie fronti dei fabbricati dai confini di proprietà, dai cigli stradali e dai confini urbanistici e l'altezza delle fronti stesse (vedi esempio grafico).

53 – Limite di visuale libera

Per esso si intende un qualunque limite rispetto al quale le norme di zona generali impongono il rispetto di distanze prefissate qualora non venisse applicato il criterio della visuale libera (vedi esempio grafico).

54 – Lunghezza massima dei prospetti

È la più lunga proiezione di un prospetto continuo, anche se a pianta spezzata o mistilinea.

55 – Allineamento

È la linea lungo la quale deve sorgere l'edificazione. Tale linea di edificazione è obbligatoria nel caso che ciò sia previsto dalle norme e dai grafici dello strumento urbanistico generale o attuativo.

56 – Allineamento medio prevalente

È la linea media lungo la quale sorgono gli edifici realizzati, è possibile determinarlo a condizione che l'edificazione sul fronte strada abbia raggiunto una quota pari ad almeno il 50% dell'intera edificazione prevista dal Piano lungo lo stesso fronte strada (da valutare attraverso la sommatoria dei confini fronte strada dei singoli lotti già edificati) e che la maggior parte dei fabbricati già costruiti siano in allineamento. Il

tratto di strada da prendere in considerazione è quello compreso tra due intersezioni di strade pubbliche.

57 – Destinazione d'uso

Per destinazione d'uso si intende la funzione o le funzioni consentite dalla disciplina urbanistica vigente nell'unità immobiliare, nell'unità edilizia, nell'unità di spazio scoperto o nella zona cui la norma si riferisce.

58 – Destinazione d'uso in atto

La destinazione d'uso in atto è quella stabilita dalla licenza o concessione edilizia o permesso di costruire, ovvero autorizzazione edilizia, rilasciata ai sensi delle disposizioni vigenti all'atto del rilascio. In assenza di tali atti, è quella risultante dalla classificazione catastale al 30 luglio 1970, ovvero coincide con l'utilizzazione effettiva in corso al momento considerato, in assenza anche di classificazione catastale.

59 – Unità immobiliare

La minima entità immobiliare, censita o censibile dal catasto urbano, capace di assolvere autonomamente alle funzioni secondo cui essa è censita o censibile.

60 – Tipologia edilizia

Vengono definite le seguenti tipologie edilizie:

- Case a schiera. Unità edilizia a due piani fuori terra avente disposizione planimetrica in cui ogni alloggio unifamiliare, con eccezione dei due di testata, divide con i contigui due fronti ciechi e dispone di altri due fronti liberi in corrispondenza dei quali sono disposti gli ingressi e il giardino.
- Case in linea. Unità edilizia in cui i singoli elementi sono associati mediante comunione di due opposte fronti per cui gli appartamenti, occupando prevalentemente in ogni piano l'intera larghezza del corpo di fabbrica, si affacciano esclusivamente sulle restanti fronti libere.
- Casa isolata. Unità edilizia libera da ogni lato e distanziata dai confini in cui i singoli alloggi sono disimpegnati da una stessa scala che può essere centrale o marginale.

61 – Fondo rustico

L'insieme dei terreni, anche non contigui, ricadenti in zona agricola, di estensione non inferiore a 10.000 m² costituenti un unico complesso aziendale, cioè l'insieme degli apprezzamenti utilizzati con la stessa forma di conduzione e con la stessa dotazione di attrezzature mobili e immobili.

La superficie fondiaria si misura in metri quadrati (m²).

Non costituisce fondo rustico l'area di pertinenza degli edifici, la viabilità interna all'azienda, i bacini idrici e tutte le aree non coltivabili.

62 – Azienda agricola

L'insieme delle forze imprenditoriali, lavoratrici, dei beni e dei mezzi necessari per la conduzione del fondo rustico.

63 – Unità minima aziendale

Fondo rustico minimo per la realizzazione di un edificio rurale secondo le indicazioni dello strumento urbanistico generale.

64 – Famiglie coltivatrici

Sono considerate coltivatrici le famiglie del coltivatore diretto proprietario e del coltivatore diretto affittuario, mezzadro, colono, in forma singola o associato, in possesso dei requisiti di imprenditore agricolo a titolo principale di cui all'art. 4 della L. R. 12/1979.

65 – Allevamento zootecnico aziendale

Un allevamento zootecnico si può definire aziendale se sono verificate le seguenti condizioni:

1. il carico di bestiame medio annuo complessivo non supera i 40 q.li di peso vivo per ettaro di superficie agricola utilizzata;
2. almeno il 40% delle unità foraggiere consumate nell'anno per l'alimentazione del bestiame possono essere prodotte in azienda su terreni in proprietà, affitto o altro titolo legale di godimento. Per gli allevamenti suinicoli e per gli allevamenti zootecnici minori, quali polli, conigli, ecc., la percentuale di autoapprovvigionamento deve essere pari ad almeno il 35%.

66 – Allevamento zootecnico industriale

Sono considerati tali a tutti gli effetti gli allevamenti zootecnici che superano il carico di bestiame per ettaro e/o non raggiungono il grado di approvvigionamento di cui ai punti 1 e 2 della definizione precedente.

67 – Serre

Sono considerate serre gli impianti stabilmente infissi al suolo, di tipo prefabbricato o eseguiti in opera, e destinati esclusivamente allo svolgimento di colture specializzate per le quali risultino necessarie condizioni climatiche non garantibili stagionalmente. Le serre si distinguono in:

1. serre stagionali, destinate a colture protette con condizioni climatiche artificiali limitate a una sola parte dell'anno e, quindi, con copertura stagionale;
2. serre fisse destinate a colture prodotte normalmente con condizioni climatiche artificiali e quindi con copertura stabile.

68 – Aree ludiche senza fini di lucro ed elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici

Strutture avente carattere di pertinenzialità ad unità edilizie principali aventi le seguenti caratteristiche:

- non devono avere un proprio ed autonomo accesso dalla via pubblica;
- non devono avere autonomo valore di mercato e non devono produrre un proprio reddito;
- devono essere caratterizzate da un rapporto di subordinazione funzionale rispetto alla cosa principale e poste al servizio esclusivo di questa;
- struttura leggera prefabbricata, rimovibile per smontaggio e non per demolizione;

il PRG fissa il limite massimo della superficie lorda complessivamente realizzabile in rapporto alla superficie lorda dell'edificio principale e le distanze minime da rispettare.

Rientrano tra questa definizione:

- Gli elementi individuati al successivo Art. 2.76 - Serre bioclimatiche o serre solari;
- Serre da giardino, piccoli manufatti amovibili al servizio di fabbricati e delle aree verdi e/o cortilive in ferro e vetro di superficie massima pari a 16 m² ed altezza massima esterna pari a 2,60 m;
- Gazebo, quale manufatto posto in maniera isolata nel giardino costituito da montanti e travi in legno o metallo a formare intelaiature idonee a creare ornamento, riparo, ombra e come tali sono costituite da elementi leggeri fra loro, privo di tamponature avente superficie massima pari a 16 m² ed altezza massima esterna pari a 2,60 m;
- pergolato o pergotenda, quali strutture poste in aderenza a pareti dell'edificio principale (su terrazzi, corti e giardini esclusivi o condominiali) costituita da montanti e travi in legno o metallo a formare intelaiature idonee a creare ornamento, ombra e come tali sono costituite da elementi leggeri fra loro assemblati, potrà essere coperta con materiali leggeri anch'essi di facile smontaggio, quali teli in tessuto, cannucciaia o similare;
- Box in legno per ricovero attrezzi da giardino, quali strutture costituite da elementi in legno di superficie massima pari a 9 m² ed altezza massima esterna pari a 2,60 m;
- Pensiline per il ricovero delle autovetture, costituite da strutture leggere in legno o metallo, con sostegni verticali posti solo centralmente o su un solo lato, senza alcun tamponamento laterale e manto di copertura con teli;
- Manufatti secondari quali: barbecue, fornelli, caminetti, serre stagionali, fontane, stallo biciclette, segnali ed insegne, elementi frangisole, opere di ornamento in genere.

È stata inoltre inserita una tabella nell'articolo 1.3.1 per la conversione dei vecchi parametri ancora presenti negli allegati alle NTA o contenuti negli strumenti attuativi di dettaglio che di seguito si riportano.

Definizioni uniformi	Definizioni previgente N.T.A.
1 – Superficie Territoriale (ST)	Superficie Territoriale (St)
2 – Superficie fondiaria (SF)	Superficie fondiaria (Sf)
3 – Indice di edificabilità territoriale (IT)	Indice di utilizzazione territoriale (Iut) o Indice di fabbricabilità territoriale (It) - (utilizzando il fattore H pari a 3,20 per la conversione)
4 – Indice di edificabilità fondiaria (IF)	Indice di utilizzazione fondiaria (Iuf) o Indice di fabbricabilità fondiaria (If)

5 – Carico urbanistico (CU)	Carico urbanistico (Cu)
6 – Dotazioni Territoriali (DT)	Superficie per opere di urbanizzazione primaria (S1) + Superficie per opere di urbanizzazione secondaria (S2)
7 – Sedime	Non presente
8 – Superficie coperta (SC)	Superficie coperta (Sc)
9 – Superficie permeabile (SP)	Non presente
10 – Indice di permeabilità (IPT/IPF)	Non presente
11 – Indice di copertura (IC)	Rapporto fondiaria di copertura (R)
12 – Superficie totale (STot)	Non presente
13 – Superficie lorda (SL)	Superficie edificabile (Se)
14 – Superficie utile (SU)	Non presente
15 – Superficie accessoria (SA)	Non presente
16 – Superficie complessiva (SCom)	Non presente
17 – Superficie calpestabile (SCa)	Non presente
18 – Sagoma	Non presente
19 – Volume totale o volumetria-complexiva (V)	Volume edificabile o edificato (V)
20 – Piano fuori terra	Piano fuori terra
21 – Piano seminterrato	Piano seminterrato
22 – Piano interrato	Piano interrato
23 – Sottotetto	Piano Sottotetto Abitabile – Piano Sottotetto NON Abitabile
24 – Soppalco	Non presente
25 – Numero dei piani (NP)	Numero di piani (P)
26 – Altezza lorda (HL)	Altezza lorda del piano
27 – Altezza del fronte (HF)	Altezza delle fronti (Hf)
28 – Altezza dell'edificio (H)	Altezza delle costruzioni (H)
29 – Altezza utile (HU)	Non presente
30 – Distanze (D)	Distanze tra edifici e dai confini (D)
31 – Volume tecnico	Non presente
32 – Edificio	Unità edilizia, edificio, fabbricato - Manufatto edilizio
33 – Edificio Unifamiliare	Non presente
34 – Pertinenza	Pertinenze
35 – Balcone	Non presente
36 – Ballatoio	Non presente
37 – Loggia/Loggiato	Non presente
38 – Pensilina	Non presente
39 – Portico/Porticato	Non presente
40 – Terrazza	Non presente
41 – Tettoia	Non presente
42 – Veranda	Non presente
43 – densità territoriale (DT)	Non presente
44 – densità fondiaria (DF)	Non presente
45 – Comparto	Comparto di attuazione (C)
46 – Subcomparto	Subcomparto di attuazione (sC)
47 – Lotto edificatorio	Lotto
48 – Capacità insediativa (CI)	Capacità insediativa (CI)
49 – Carico urbanistico (CU)	Carico urbanistico (CU)
50 – Unità minima di intervento (UM)	Unità minima di intervento (UM)
51 – Superficie minima di intervento (SM)	Superficie minima di intervento (SM)

52 – Indice di visuale libera (VI)	Indice di visuale libera (VI)
53 – Limite di visuale libera	Limite di visuale libera
54 – Lunghezza massima dei prospetti	Lunghezza massima dei prospetti
55 – Allineamento	Allineamento
56 – Allineamento medio prevalente	Allineamento medio prevalente
57 – Destinazione d'uso	Destinazione d'uso
58 – Destinazione d'uso in atto	Destinazione d'uso in atto
59 – Unità immobiliare	Unità immobiliare
60 – Tipologia edilizia	Tipologia edilizia
61 – Fondo rustico	Fondo rustico
62 – Azienda agricola	Azienda agricola
63 – Unità minima aziendale	Unità minima aziendale
64 – Famiglie coltivatrici	Famiglie coltivatrici
65 – Allevamento zootecnico aziendale	Allevamento zootecnico aziendale
66 – Allevamento zootecnico industriale	Allevamento zootecnico industriale
67 – Serre	Serre
68 – Aree ludiche senza fini di lucro ed elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici	Non presente

Nell'intesa siglata tra lo stato, le regioni e i comuni è stato previsto che il recepimento delle definizioni uniformi non avrebbe dovuto comportare le modifica delle previsioni dimensionali degli strumenti urbanistici vigenti. Con riferimento a quest'ultima scelta si evidenzia che la definizione superficie lorda non coincide con quella della superficie edificabile oggi vigente. Nella prima infatti è considerato anche lo spessore dei muri mentre nella seconda no con conseguente minima riduzione della capacità edificatoria. Per le motivazioni che seguono non è stato possibile comunque effettuare il conseguente aumento degli indici e parametri per l'invarianza prevista dalla conferenza.

Il PRG del 1994 basava il suo dimensionamento su di un fattore di 40 m² di superfice lorda per ogni abitante (già maggiore di 10 m² rispetto a quello previsto dal D.M. 1444/68) che in sede di adozione della variante generale nel 2007 non è diminuito così come non è diminuita la quota pro-capite di standards. La stessa situazione vale anche per le superfici non residenziali.

Al fine quindi di ripristinare la congruità degli indici e dei parametri con il DM 1444/68 non si è provveduto a modificare gli indici edificatori.

Nel nuovo testo è stato inoltre previsto anche l'inserimento di un nuovo articolo relativo alle norme per la transizione alle nuove definizioni. Si prevede infatti che le stesse non siano applicate a tutti i progetti già presentanti alla data di adozione del REC, alle varianti in corso d'opera nonché per le pratiche di sanatorie presentate anche dopo l'adozione.

Un ulteriore aggiornamento è stato effettuato per recepire l'articolo 23-ter - Mutamento d'uso urbanisticamente rilevante del Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia. In particolare sono state ricollocate le destinazioni d'uso previste nell'articolo 1.5.1 nelle cinque categorie funzionali prevista dalla normativa nazionale con conseguente riscrittura di tutto il titolo secondo delle NTA.