

Abbaini e lucernari

Si definisce abbaino l'elemento, sporgente dalla copertura del tetto, dotato di finestra verticale per illuminare gli ambienti sottostanti o per accedere alla copertura stessa; nel territorio comunale è ammesso un solo abbaino per falda, solo al di fuori dei centri storici e se questa risulta non prospiciente gli spazi pubblici, avente il colmo ad una quota inferiore di quello del tetto e superficie della finestra non superiore a mq 1,00.

Si definisce lucernario la finestra realizzata nel piano della copertura per illuminare gli ambienti sottostanti o per accedere alla copertura stessa. Le aperture finalizzate alla manutenzione della copertura non devono avere dimensioni maggiori di quelle previste dall'art. 9 del DPGR 23.11.2005, n°62/R.

Abitazione

Insieme di spazi destinati alla residenza di uno o più nuclei familiari (abitazione unifamiliare, abitazione collettiva); vedi anche, Alloggio, Appartamento, Casa. Si possono ulteriormente classificare in:

- abitazioni ordinarie - le abitazioni adibite al soddisfacimento delle necessità abitative della generalità dei cittadini e dei relativi nuclei familiari;
- abitazioni rurali - le abitazioni organicamente ordinate al soddisfacimento delle necessità abitative degli addetti alle attività agricole, silvocolturali, pastorali, zootecniche, nonché dei loro nuclei familiari;
- abitazioni specialistiche - le abitazioni che, per essere riservate a una pluralità di soggetti appartenenti a specifiche categorie della popolazione (anziani, disabili e simili) oppure per essere funzionalmente connesse a sedi di attività produttive, sono caratterizzate da particolari dotazioni di spazi comuni o di servizi di pertinenza agli alloggi, oppure di ambienti di lavoro strutturalmente connessi agli alloggi.

Addizioni funzionali

Le addizioni funzionali, consentite esclusivamente per gli organismi edilizi esistenti, con l'impegno a mantenerne il numero delle unità immobiliari, sono finalizzate a garantire una migliore utilizzazione e godimento dell'unità immobiliare di riferimento e per questo devono rispettare le seguenti condizioni:

- siano collocate in aderenza (fuori terra o in sottosuolo), ovvero in sopraelevazione, all'unità immobiliare di riferimento;
- rispettino i limiti e parametri fissati dal Regolamento Urbanistico - distanze, altezze, rapporto di copertura, ecc., anche ove non siano computate ai fini dell'applicazione dei limiti di edificabilità fissati dallo strumento medesimo (mediante indici fondiario e territoriale o in valore assoluto);
- mantengano una relazione funzionale stabile con l'unità immobiliare di riferimento;
- non siano finalizzate alla modifica, contestuale o successiva, della destinazione d'uso dell'unità immobiliare di riferimento, né risultino evidentemente determinanti per tale scopo;
- non siano finalizzate alla formazione, contestuale o successiva, di nuove unità immobiliari, né risultino - per caratteristiche dimensionali e configurazione - evidentemente determinanti per tale scopo;
- non siano suscettibili di utilizzo autonomo, né di uso disgiunto ai fini della commerciabilità del bene, neanche mediante successive trasformazioni;
- siano finalizzate a garantire una migliore utilizzazione e godimento dell'unità immobiliare di riferimento, adeguandola alle mutate esigenze delle attività presenti - anche mediante il miglioramento dei livelli prestazionali in materia di contenimento dei consumi energetici e/o di accessibilità o visitabilità - ovvero al raggiungimento degli standard minimi richiesti dalle vigenti norme in materia igienico-sanitaria.

Le addizioni funzionali con le quali si realizzino i servizi igienici, i volumi tecnici e le autorimesse legate da vincolo pertinenziale ad unità immobiliari esistenti all'interno dei centri abitati, non sono computate ai fini dell'applicazione dei limiti di edificabilità fissati dal Regolamento Urbanistico mediante indici di fabbricabilità fondiaria e territoriale o in valore assoluto. Anche per tali interventi è comunque prescritto il rispetto degli altri parametri urbanistici ed edilizi fissati dal presente Regolamento Urbanistico ed eventualmente dal Regolamento Edilizio.

Addizioni volumetriche

Le aggiunte agli organismi edilizi esistenti che non presentino le caratteristiche specificate alla voce precedente (addizioni funzionali) e che non rientrano nella ristrutturazione edilizia, sono identificate come

“addizioni volumetriche”. Tali addizioni, ove consentite dal Regolamento Urbanistico, consistono in aggiunte agli organismi edilizi esistenti che:

- rispettano i limiti e parametri fissati dal Regolamento Urbanistico - distanze, superfici permeabili, etc. - nonché i limiti di edificabilità fissati dallo strumento medesimo (in valore assoluto);
- non mantengono necessariamente una relazione funzionale di carattere stabile con l'edificio di riferimento;
- sono determinanti per la eventuale modifica, contestuale o successiva, della destinazione d'uso della/e unità immobiliare/i di riferimento;
- sono determinanti - per caratteristiche dimensionali e/o configurazione - per la eventuale formazione, contestuale o successiva, di nuove unità immobiliari;
- possono essere suscettibili di utilizzo autonomo, nonché di uso disgiunto ai fini della commerciabilità del bene, anche mediante successive trasformazioni;
- sono finalizzate a garantire una migliore utilizzazione e godimento del patrimonio edilizio esistente - anche mediante il miglioramento dei livelli prestazionali in materia di contenimento dei consumi energetici e/o di accessibilità o visitabilità - adeguandolo alle mutate esigenze degli utenti.

Le “addizioni volumetriche” consentite dal Regolamento Urbanistico rientrano nei limiti di dimensionamento fissati dallo strumento medesimo.

Altezza dell'edificio (H)

L'altezza dell'edificio (H), misurata in metri lineari, è la distanza tra il riferimento alla base e quello in sommità di ciascun fronte dell'edificio stesso. Per gli edifici con fronti di altezza diversa, l'altezza H è data dalla media delle altezze dei vari fronti.

L'altezza di ciascun fronte del fabbricato si misura tra le seguenti quote di riferimento:

a in alto: la linea d'intersezione tra la facciata e l'intradosso della copertura inclinata, oppure la linea d'intersezione tra la facciata e l'estradosso della copertura piana, (intendendosi come intradosso il piano di imposta di strutture monolitiche quali solette o solai, oppure il piano di imposta dell'orditura minuta nel caso di strutture composte, quali quelle in legno o assimilabili);

b in basso: la minima quota del marciapiede esistente (negli edifici esistenti alla data di approvazione del presente RU) o la quota assegnata dai competenti uffici comunali (nei piani attuativi) oppure la minima quota del piano di campagna (terreno naturale originario di campagna) in aderenza al perimetro dell'edificio (in tutti gli altri casi).

In caso di edifici che non presentino altezza costante su tutti i fronti, l'altezza massima (Hmax) dovrà risultare verificata per i diversi fronti o per ogni sezioni di facciata, misurata come indicato al precedente comma. Ai fini della valutazione dell'altezza di ciascun fronte non sono conteggiati i volumi tecnici, gli impianti e gli apparati tecnologici.

Nel caso di copertura a tetto arretrata, il riferimento è dato dal proseguimento teorico dell'intradosso della copertura fino all'intersezione con il prolungamento della facciata che spicca da terra.

In caso di edifici industriali o assimilabili con coperture speciali o comunque particolari, l'altezza massima è da considerare all'intradosso della struttura di copertura.

Non sono considerati ai fini dell'altezza massima i maggiori volumi tecnici (intercapedini e cavedii orizzontali e verticali o locali in copertura), necessari per gli impianti volti al controllo e al contenimento dei consumi energetici dell'edificio.

I nuovi edifici non potranno superare l'altezza massima (Hmax) riportata nelle presenti norme e comunque dovrà rispettare le disposizioni del D.M. 02/04/68 n. 1444 e della normativa sismica vigente.

Altezza lorda del piano (o altezza di interpiano)

La misura della distanza tra il pavimento di un piano di un edificio e il pavimento del piano superiore (quote di calpestio). L'altezza massima dell'interpiano è pari a 4,50 ml. al piano terra e a 3,50 ml. ai piani superiori.

Nel caso di edifici per attività industriali ed artigianali, l'altezza dell'interpiano adibito ad attività produttiva è stabilita in 6,00 ml.; ove siano ammessi due piani l'altezza dell'interpiano è pari a 5,50 ml. per il piano terra ed a 4,50 ml. per il piano superiore.

Nel caso di servizi ed attrezzature di uso pubblico non sono stabilite altezze interpiano massime, in considerazione delle attività speciali che possono esservi ospitate.

Altezza netta del piano

La misura della distanza tra il pavimento e l'intradosso del soffitto di un piano di un edificio, ovvero tra il pavimento e l'intradosso delle strutture orizzontali secondarie emergenti dal soffitto.

Nei casi di soffitti inclinati o curvi l'altezza netta è convenzionalmente intesa come altezza media.

Attrezzatura

Elemento edilizio o tecnologico finalizzato alla fornitura di un servizio. Per esempio una scuola per l'istruzione, una struttura sanitaria per la salute, gli impianti sportivi per le attività correlate.

Anche se fortemente correlate al servizio che sono chiamate a svolgere, le attrezzature sono da intendersi comunque dotate di una certa autonomia, e possibili oggetti di riuso.

Balcone

Ripiano praticabile in aggetto rispetto alla parete perimetrale di un edificio, protetto da parapetto.

Barriere architettoniche

Ai sensi dell'art.1 D.P.R. 24 luglio 1996, n.503, per barriera architettonica si intendono

- a) gli ostacoli fisici che sono fonte di disagio per la mobilità di chiunque ed in particolare di coloro che, per qualsiasi causa, hanno una capacità motoria ridotta o impedita in forma permanente o temporanea;
- b) gli ostacoli che limitano o impediscono a chiunque la comoda e sicura utilizzazione di spazi, attrezzature e componenti;
- c) la mancanza di accorgimenti e segnalazioni che permettono l'orientamento e la riconoscibilità dei luoghi e delle fonti di pericolo ed in particolare per i non vedenti, per gli ipovedenti e per i sordi.

Carico ambientale

Pressione esercitata dall'insieme dei fattori antropici presenti in un'area su una determinata risorsa ambientale, aria, acqua, suolo, sottosuolo ed ecosistemi della fauna e della flora.

Carico urbanistico

Si definisce carico urbanistico di un insediamento, l'insieme delle esigenze urbanistiche che questo determina in ordine alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria; tale carico urbanistico si valuta applicando i relativi standard delle opere di urbanizzazione alle dimensioni ed alle attività funzionali dell'insediamento stesso.

L'aumento del carico urbanistico è determinato in funzione di: aumento delle superfici utili degli edifici, mutamento della destinazione d'uso degli immobili, aumento del numero delle unità immobiliari.

La nozione di carico urbanistico "deriva dall'osservazione che ogni insediamento umano è costituito da un elemento cosiddetto primario (abitazioni, uffici, opifici, negozi) e da uno secondario di servizio (opere pubbliche in genere, uffici pubblici, parchi, strade, fognature, elettrodotti, condutture di erogazione di acqua e gas), che deve essere proporzionato all'insediamento primario, ossia al numero degli abitanti insediati ed alle caratteristiche dell'attività da essi svolte. Quindi, il carico urbanistico è l'effetto che viene prodotto dall'insediamento primario come domanda di strutture ed opere collettive, in dipendenza del numero delle persone insediate su di un determinato territorio." (Corte di Cassazione, Sezioni unite penali, 20 marzo 2003, sentenza n. 12878).

Collegamenti verticali

Sono collegamenti verticali tutti quegli elementi costitutivi dell'edificio e degli spazi aperti necessari al superamento di qualsiasi dislivello, quali scale, rampe, ascensori, piattaforme elevatrici, montacarichi, ecc.

Complementi di struttura

Elementi edilizi portati necessari alla suddivisione interna degli spazi ed al tamponamento complessivo dell'edificio. Le chiusure esterne non portanti sono generalmente in laterizio con spessore convenzionale di cm. 30, negli edifici più recenti viene utilizzata la muratura a cassetta con intercapedine di materiale coibente. I divisori interni sono anch'essi in laterizio realizzati in genere con mattoni forati con spessore minimo, o in cartongesso.

Complesso edilizio

Insieme composto da più edifici o organismi edilizi legati funzionalmente tra loro. Tipicamente: case coloniche e annessi rurali che si affacciano sulla medesima aia; capannone industriale, edificio di guardiania

e deposito facenti parte di una medesima unità aziendale; scuola e palestra; l'insieme delle unità immobiliari aventi autonomia funzionale e simili.

Coperture

Elemento conclusivo di una costruzione per la protezione dagli agenti atmosferici. Le coperture possono essere piane, a tetto, a volta e a cupola. Le coperture a tetto con falde inclinate la pendenza non potrà superare il 30%. Le coperture piane sono simili ai solai dell'edilizia recente, mentre i tetti possono avere struttura portante lignea, in ferro e in cemento armato.

Destinazione d'uso

Funzione a cui, in base alle norme urbanistiche e edilizie o nei fatti, è destinato uno spazio o edificio urbano. Può essere principale, quando qualifica le caratteristiche di una zona, complementare quando integra quella principale. Può essere prevista o ammessa e in atto.

Distanza (D)

La distanza di un fabbricato dai confini è la lunghezza del segmento minimo tra i due riferimenti, senza tener conto di elementi sporgenti quali mensole, cornicioni e aggetti di gronda.

La distanza tra fabbricati si misura ortogonalmente a ciascuna delle pareti interessate e si considera verificata se, in ciascun punto, risulta pari o superiore al minimo prescritto. Per le nuove costruzioni e gli ampliamenti o negli interventi che modificano la sagoma degli edifici, le pareti finestrate devono distare almeno ml 5,00 dal confine e comunque almeno ml 10,00 tra edifici, mentre la distanza tra pareti non finestrate non deve essere inferiore a ml 5. Per pareti finestrate si intendono quelle in cui siano presenti aperture che concorrono a garantire i requisiti minimi di illuminazione e ventilazione naturale diretta prescritti i locali abitabili. Fermo restando quanto stabilito in materia di distanze tra pareti finestrate, è consentita la costruzione sul confine del lotto di pertinenza solo con pareti non finestrate. Contribuisce alle distanze tra fabbricati tutto ciò che è destinato ad aumentare la funzionalità dell'edificio, come balconi, e terrazze e scale esterne, poiché estendono e ampliano la consistenza del fabbricato pur non essendo idonei alla destinazione abitativa, ma non le sporgenze degli elementi decorativi, ornamentali e di rifinitura, quali cornicioni, lesene e aggetti di gronda.

I volumi tecnici devono essere realizzati nel rispetto delle distanze previste dal codice civile. Le scale in aggetto devono comunque rispettare la distanza minima di ml 3, mentre le scale esterne non in aggetto sono considerate parti di fabbricato per il loro massimo ingombro e non costituiscono parete finestrata.

Ai fini del risparmio energetico e per la sostenibilità degli insediamenti, nella riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, non sono da considerare, ai fini della valutazione delle distanze minime tra fabbricati e per i quali valgono sempre le distanze del codice civile:

- le pareti ventilate, le strutture esterne di rivestimento, ed gli altri elementi tecnologici consimili con funzioni di contenimento energetico e/o di riqualificazione estetico-architettonica, purché con aggetto non superiore a cm 30 rispetto all'involucro del fabbricato.

Edificio

Per edificio s'intende qualsiasi manufatto edilizio coperto (sin. volume edilizio, fabbricato), isolato da strade e/o da altri spazi scoperti, o separato da altri manufatti edilizi, e che disponga di uno o più accessi liberi, sulle strade o su altri spazi scoperti; in genere una qualsiasi costruzione destinata a scopi abitativi o ad altre attività dell'uomo.

Finiture

Le finiture degli edifici consistono in un insieme di opere, interne ed esterne, che contribuiscono significativamente all'immagine degli edifici, sono finiture gli intonaci e le coloriture, i pavimenti ed i rivestimenti, gli infissi, il manto di copertura e gli elementi decorativi.

Immobile

Sono 'beni immobili' ai sensi dell'art. 812 del Codice Civile, o semplicemente 'immobili':

- il suolo, ovvero le unità di suolo o 'aree';
- le costruzioni edilizie (v.);
- gli alberi;
- i corpi idrici (i corsi d'acqua, le sorgenti, e simili).

Indice fondiario (If)

L'indice fondiario è il volume massimo edificabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria ($If = V/mq = mc/mq$).

Indice territoriale (It)

L'indice territoriale è il volume massimo edificabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale ($It = V/mq = mc/mq$).

Intervento

Si definisce 'intervento' un evento intenzionale che determina un cambiamento di stato fisico o di stato d'uso o di diritto in un immobile (vedi). Gli interventi significativi dal punto di vista della pianificazione territoriale e urbanistica e delle procedure di controllo edilizio si distinguono in:

- interventi edilizi, ossia tipi di intervento che determinano cambiamenti dello stato fisico di un immobile (v.); i tipi di intervento edilizio sono definiti dalla legislazione nazionale e regionale vigente e possono essere ulteriormente specificati nel RU;
- interventi di trasformazione urbanistica, ossia atti che determinano cambiamenti dell'assetto urbano, con conseguenti modifiche anche nello stato di diritto dei suoli; sono interventi di trasformazione urbanistica quelli di nuova urbanizzazione, nonché quelli di ristrutturazione urbanistica o di sostituzione di cospicui insediamenti con nuovi insediamenti e con diverse funzioni;
- interventi di cambio d'uso, ossia che determinano modificazioni dello stato d'uso di un immobile (v.), sia esso un edificio (v.) o un'area;
- interventi che comportano significativi movimenti di terra, ossia le rilevanti modificazioni morfologiche del suolo non a fini agricoli ed estranei all'attività edificatoria.

Locali accessori

Sono locali accessori tutti quei volumi che per dimensione, funzione, caratteristiche costruttive e localizzazione sono di pertinenza dell'edificio principale.

Sono locali accessori, quando non posizionati all'interno della sagoma dell'edificio principale, lavanderie e stenditoi, stanze di sbratto, legnaie, ripostigli, rimesse per attrezzi, ecc.

Loggia

Spazio praticabile esterno, posto ai piani rialzati da terra, coperto e aperto sul solo lato del fronte del fabbricato.

Manufatto edilizio

Per manufatto edilizio si intende qualsiasi costruzione, alias opera edilizia, fissata o incorporata al suolo, avente caratteristiche di consistenza, anche se realizzata a scopo transitorio. Sono ricompresi nei 'manufatti (edilizi) diversi' o 'altri manufatti (edilizi)' tutte le costruzioni non classificabili come edifici o impianti o infrastrutture e cioè, a titolo di esempi non esaustivi: le opere di sostegno e di contenimento: muri di sostegno e contenimento, briglie, opere di difesa spondale, argini, pozzi, maceri, moli, barriere antirumore e simili; le recinzioni in qualunque materiale (eccetto la sola siepe viva); le pavimentazioni, massicciate e piattaforme sul suolo, i parcheggi a raso; i manufatti di servizio urbano e di arredo; le attrezzature sportive di modesta dimensione e di uso strettamente privato pertinenziale ad edifici; le opere cimiteriali; le opere provvisoriale.

Opere di urbanizzazione primaria

L'urbanizzazione primaria consiste in un complesso sistematico e coordinato di opere intese a conferire ad una porzione di territorio i requisiti indispensabili per l'insediamento di funzioni urbane. Tali opere sono definite all'art. 37, comma 5, della L.R. 1/05, e comprendono:

- strade residenziali, piazze, piste pedonali e ciclabili;
- spazi di sosta o parcheggio;
- fognature;
- rete idrica;
- rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- pubblica illuminazione;
- spazi di verde attrezzato

Gli impianti cimiteriali sono servizi indispensabili parificati alle opere di urbanizzazione primaria ai sensi e per gli effetti dell'art. 4 della legge 29 settembre 1964, n. 847 integrato dall'art. 44 della legge 22 ottobre 1971, n. 865.

Opere di urbanizzazione secondaria

L'urbanizzazione secondaria consiste in un complesso sistematico e coordinato di opere intese a dotare un'area urbanizzata dei servizi necessari per la vita di quartiere, nonché a realizzare l'adeguamento qualitativo degli stessi. Tali opere sono definite dall'art.17 della Legge 765/67, e comprendono:

- asili nido, scuole materne;
- scuole dell'obbligo;
- mercati di quartiere;
- uffici comunali;
- chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
- impianti sportivi di quartiere;
- centri sociali e attrezzature culturali, sanitarie e residenze per anziani;
- impianti di potabilizzazione, di depurazione e di smaltimento dei rifiuti solidi urbani;
- aree verdi di quartiere;
- strutture con funzioni di centro servizi avanzati alle imprese, per l'innovazione e per la società dell'informazione, spazi per incubatori di imprese e laboratori di ricerca, in aree a destinazione produttiva.

Le aree destinate alle urbanizzazioni secondarie sopraelencate corrispondono alle aree per standard urbanistici di cui il Piano Strutturale dispone la dotazione minima inderogabile relativamente all'intero territorio comunale e ad ogni Unità Territoriale Organica Elementare.

Organismo edilizio

Termine analogo a edificio. Può comprendere, oltre al corpo di fabbrica principale, altri elementi secondari, purché collegati funzionalmente in modo indissolubile al corpo di fabbrica principale e non suscettibili di un'autonoma utilizzazione.

Parcheggi pertinenziali

Per parcheggio di pertinenza s'intende la superficie, coperta o scoperta (autorimesse o posti auto) e che costituiscono la dotazione minima essenziale prescritta dalla legge ad ogni unità immobiliare. La disciplina speciale per il recupero di parcheggi si applica solo ai fabbricati ed alle unità immobiliari esistenti alla data di entrata in vigore della legge n.122/1989 e privi, a quella medesima data, di adeguata dotazione. I parcheggi pertinenziali non sono considerati nello standard urbanistico.

La dotazione minima di parcheggi al servizio di fabbricati o di unità immobiliari a destinazione commerciale è disciplinata anche dalle norme di legge regionale vigenti in materia e specificata al successivo art. 19.

Parcheggio di relazione

È la superficie pubblica o di uso pubblico, coperta o scoperta, destinata alla sosta temporanea dei veicoli, a servizio delle attività commerciali di vendita al pubblico.

Parcheggio per la sosta stanziale

È la superficie, coperta o scoperta, per la sosta dei veicoli riservata agli addetti delle attività commerciali di vendita al pubblico, corrispondente alle aree di parcheggio individuate dalla L122/89, maggiorate degli spazi (in misura non inferiore a mq 15), per il parcheggio temporaneo dei mezzi di movimentazione delle merci.

Perequazione Urbanistica

L'obiettivo della perequazione è rappresentato dall'opportunità di promuovere forme di equa distribuzione di oneri e benefici tra i proprietari delle aree che saranno interessate da interventi edilizi di trasformazione e proprietari delle aree vincolate o che saranno vincolate per la realizzazione degli standard urbanistici o da opere strutturali o infrastrutturali pubbliche o di interesse pubblico. Questo significa che i proprietari indistintamente partecipano in misura uguale alla distribuzione dei valori e degli oneri derivanti dalla pianificazione ai fini della trasformazione.

Pergola, pergolato, gazebo

Per pergola o pergolato o gazebo, si intende una struttura di pertinenza costituita da intelaiatura con profilati sottili in legno o metallo, semplicemente appoggiata a terra, di norma costituita da una impalcatura in cavi d'acciaio a sostegno della crescita di vegetazione rampicante, priva di chiusure laterali e di copertura stabile (oltre agli impianti vegetali sono ammessi esclusivamente le stuoie con materiali naturali o i teli ombreggianti).

Pertinenze

Sono aree o costruzioni, che pur conservando una loro individualità e autonomia, sono legate in durevole rapporto di subordinazione ad altre principali (vedi C.C. art.817).

Piano di un edificio

Il piano, racchiuso o meno da pareti perimetrali, compreso tra due solai, limitato rispettivamente dal pavimento (estradosso del solaio inferiore, piano di calpestio) e dal soffitto (intradosso del solaio superiore).

In base alla posizione, può essere interrato, seminterrato, oppure fuori terra, terreno, mezzanino, sottotetto, attico. Si definisce piano nobile quello che nell'edilizia storica di pregio si distingue per altezza e distribuzione dei locali; piano tipo la disposizione planimetrica dei locali che viene ripetuta a più livelli in uno stesso edificio.

Piano interrato

Il piano di un edificio il cui soffitto si trovi in ogni suo punto ad una quota uguale o inferiore a quella del terreno circostante

Piano seminterrato

Il piano di un edificio che abbia anche solo parte pavimento sotto la quota del terreno ed il soffitto al di sopra di tale quota, purché la superficie delle pareti perimetrali comprese al di sotto della linea di terra sia superiore al 50 % della superficie totale delle stesse pareti perimetrali.

Piano sottotetto

Per sottotetto si intende il piano di un edificio compreso tra l'ultimo solaio orizzontale e l'intradosso della copertura del tetto.

Porticato

Corrisponde alla parte del fabbricato, posizionata al piano terra, dotata di copertura sorretta da pilastri o setti murari.

Protezioni

Consistono in un insieme di opere utili per l'impermeabilizzazione, la coibentazione e l'insonorizzazione degli edifici. E' sempre consentito l'aumento del volume prodotto dagli aumenti di spessore delle murature esterne realizzati per esigenze di isolamento o inerzia termica o per la realizzazione di pareti ventilate, fino a 15 cm per gli edifici esistenti e per tutto lo spessore eccedente quello convenzionale minimo di 30 cm per quelli di nuova costruzione. Sono fatte salve le norme sulle distanze minime tra edifici e dai confini di proprietà.

Rapporto di copertura ($R_c = S_c/S_f \% = m_q/m_q$)

E' dato dal rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria nel singolo lotto edificabile o, complessivamente, nei lotti edificabili compresi in un piano attuativo.

Sagoma dell'edificio

La sagoma dell'edificio è definita dall'involucro geometrico esterno, comprendente la copertura, con esclusione della parte interrata ed dei relativi accessi, dei balconi a sbalzo e degli elementi di finitura. Sono pertanto modifiche della sagoma anche la realizzazione di terrazzi a tasca e la modifica della pendenza delle falde di copertura.

Scannafosso

Si definisce scannafosso l'intercapedine realizzata per isolare i muri perimetrali di un edificio quando questo è posto ad una quota inferiore a quella del terreno circostante. Tale intercapedine non può avere in ogni caso una profondità (intesa come distanza tra il muro dell'edificio e il muro esterno dell'intercapedine stessa) superiore a cm 100 per tutta la sua estensione.

Servizi ed impianti

Costituiscono l'insieme dei locali e degli elementi tecnici pertinenti all'edificio per l'igiene personale, per il raggiungimento ed il mantenimento di condizioni di salubrit  degli interni e dell'area di pertinenza, per il rispetto della normativa antincendio, per la distribuzione dell'energia elettrica e per la gestione delle reti di telecomunicazione. Sono servizi ed impianti i bagni, i servizi igienici, le lavanderie e le stirerie, gli impianti di riscaldamento e di trattamento dell'aria, gli impianti elettrici, telefonici, di allarme, di *building automation*, antincendio, ecc..

Sistemazioni esterne

Costituiscono le sistemazioni esterne degli edifici, le recinzioni sui confini di propriet  ed i relativi ingressi, i giardini privati, i piccoli orti, i percorsi pavimentati, le pensiline non pertinenti all'edificio, le strutture temporanee, lo smaltimento delle acque piovane degli spazi esterni, ecc..

Solai

Elementi edilizi con estradosso orizzontale, portati dalle strutture in elevazione e formanti i vari piani dell'edificio. Si differenziano in base a tecniche e materiali di realizzazione, che devono comunque garantire rigidit , portanza commensurata alle funzioni insediate nell'edificio, leggerezza e buon isolamento termico ed acustico. Tali elementi possono essere costituiti dai tradizionali solai formati da travi e travetti in legno e mezzane in cotto, da voltine in laterizio e profilati in acciaio o, nell'edilizia recente, da travetti in laterizio armato, pignatte e massetto armato. Negli edifici monumentali e di maggiore pregio possono essere presenti cassettonati in legno e volte in mattoni.

Soppalco

Per soppalco si intende una struttura praticabile, finalizzata alla utilizzazione su quote diverse di un ambiente che, pur restando unico ed aperto, presenta altezza tale da consentire la parziale suddivisione orizzontale.

Standard

Dotazione, espressa in quantit , di aree e attrezzature pubbliche secondo indici prefissati: verde, parcheggi, scuole, strutture sanitarie, attrezzature collettive, ecc. Alle quantit  relative agli standard, devono adeguarsi gli strumenti urbanistici e le relative realizzazioni. In Italia gli standard urbanistici sono stati fissati dal Decreto Interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, che fissa limiti all'edificazione e rapporti massimi tra insediamenti e spazi pubblici (vedi Superficie d'uso pubblico).

Strutture di fondazione

Elementi edilizi interrati idonei alla trasmissione al terreno dei carichi (accidentali e permanenti) della costruzione.

Gli edifici in muratura portante presentano in genere fondazioni continue eseguite con i soliti materiali della muratura soprastante e spessori maggiori, mentre nell'edilizia recente la solita fondazione continua in cemento armato (trave rovescia).

Gli edifici artigianali ed industriali possono adottare fondazioni puntiformi (plinti).

Strutture in elevazione

Organismi edilizi integrati alla costruzione con lo scopo di distribuire alle strutture di fondazione i carichi propri e quegli riferiti a tutti gli elementi costituenti l'edificio.

Le strutture verticali si dividono in murature portanti, pilastri e colonne, strutture lineari, miste.

Gli edifici storici presentano in genere murature di forte spessore in mattoni, in pietrame o miste, raramente in pietra da taglio, negli edifici monumentali sono presenti pilastri e colonne in mattoni e/o pietra con. Nell'edilizia minore sono presenti murature in mattoni di spessore limitato. Strutture lineari (telai in c.a.) e miste (c.a. e muratura) sono presenti negli edifici pi  recenti. Elementi in acciaio si trovano nelle ristrutturazioni di edifici anche di epoca non recente.

Superfetazioni, elementi incongrui o estranei all'organismo edilizio

Sono tutte le aggiunte e modifiche, avvenute in epoca posteriore alla costruzione originaria, non integrate in modo coerente con i caratteri architettonici e storico ambientali dell'edificio.

Tali elementi possono essere:

- aggiunte o modificazioni generate da esigenze particolari e contingenti, tali da non consentire un corretto riuso dell'immobile;

- aggiunte o modificazione pregiudizievoli in ordine alle esigenze igieniche o di abitabilità nonché alteranti la composizione degli edifici o i rapporti tra edifici e spazi liberi, siano essi pubblici o privati, quali:
- corpi aggiunti in modo precario sia dal punto di vista strutturale, che architettonico (sopraelevazioni, volumi pensili);
- occlusioni di balconi, logge e chiostrine e manufatti aggiunti nei cortili e nelle aree di pertinenza.

Superfici di vendita

Superficie degli spazi edificati utilizzati per il commercio al dettaglio, alla quale ha accesso il pubblico, compreso quella occupata dai banchi, scaffalature e simili, e comunque destinata a mostra, esposizione e vendita di merce. Non costituisce superficie di vendita quella ad uso esclusivo degli addetti all'attività, quale quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi, nonché quella adibita a deposito carrelli.

Superficie coperta (Sc)

La superficie data dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra, sia degli edifici principali che dei locali accessori, compreso porticati, logge e verande, con esclusione dei locali tecnici e degli oggetti di qualsiasi tipo fino a ml 3,50 per gli edifici produttivi e ml 2,00 per le altre destinazioni. La maggiore dimensione comporta il calcolo dell'intera struttura come superficie coperta.

Superficie d'uso pubblico

E' un'area destinata a spazi pubblici. Le superfici per spazi pubblici comprendono:

- a) le superfici destinate alle opere di urbanizzazione primaria
- b) le superfici destinate alle opere di urbanizzazione secondaria

Superficie fondiaria (Sf)

Superficie occupata o destinata agli edifici e loro pertinenze, escluso quella per uso pubblico, equivalente alla superficie residua della superficie territoriale (St), detratte le aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Nel caso di intervento edilizio diretto, per Sf si intende l'appezzamento di terreno strettamente pertinente l'edificio sia esistente sia di progetto anche quando si tratti di ampliamento o ricostruzione.

Superficie territoriale (St)

Superficie totale di un'area delimitata da un atto di pianificazione territoriale, compreso quella occupata dagli edifici, dalle loro pertinenze e dalle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ad essa relative, escluso eventuali fasce di rispetto.

Superficie non residenziale (Snr) o accessoria

È la superficie dei piani entroterra e fuori terra, compreso il sottotetto, misurata al netto di tutti gli elementi verticali, avente funzioni di servizio, coincidente con la superficie non residenziale (Snr) di cui al D.M. 10 maggio 1977. Essa è costituita da:

- a) balconi, terrazze, logge e simili;
- b) porticati e loggiati al piano terreno ad uso privato;
- c) locali per impianti tecnologici, quali impianti termici, di climatizzazione, elettrici, idrici, di lavanderia, e simili, ove il loro esercizio non rientri tra le attività fondamentali inerenti le utilizzazioni dei manufatti edilizi interessati;
- d) androni ed altri vani ingresso condominiali, compreso le superfici ottenute dalle proiezioni orizzontali su un solo piano dei vani scala condominiali e dei vani ascensore;
- e) cantine ed altri locali di servizio e sempre che i locali seminterrati non fuoriescano di oltre ml 1,00 dalla quota di campagna;
- f) autorimesse singole o collettive;
- g) soffitte non abitabili;
- h) magazzini, depositi, archivi, ove il loro esercizio non rientri tra le attività fondamentali inerenti le utilizzazioni dei manufatti edilizi interessati, quando il loro esercizio non comporti la presenza continuativa di persone in attività lavorative;
- i) negli edifici produttivi sono inoltre considerate superfici accessorie, quelle indicate all'ultimo comma della Circolare del Ministero LL.PP. n. 1918 del 16.11.1977.

Superficie permeabile

E' la somma di ogni superficie libera da costruzioni, sopra o sotto il suolo, in grado di garantire l'assorbimento delle acque meteoriche. Nelle aree di pertinenza delle costruzioni, la superficie permeabile (superficie permeabile di pertinenza), è costituita dalla percentuale priva di pavimentazioni, attrezzata o mantenuta a prato, e con piantagioni realizzate con arbusti e/o piante di alto fusto, comprensiva di vialetti purché realizzati con materiali permeabili poggiati su sottofondo non cementizio, permeabile a sua volta.

Superficie utile (Su)

Somma di tutte le superfici interne di un edificio, di tutti i piani fuori terra e di quelli entro terra solo se aventi i requisiti igienici di abitazione, misurata al netto di tutti gli elementi verticali (murature, vani delle porte, vano ascensore, scale, cavedi, ecc.) ed escluso le superfici accessorie non residenziali (Snr).

Superficie utile lorda (Sul)

Somma delle superfici coperte di tutti i piani – fuori terra, seminterrati e interrati – abitabili ed agibili, misurata escludendo i muri perimetrali esterni e al lordo degli elementi verticali interni quali murature, pilastri, vani delle porte, vani ascensore, vani scale, ecc..

Sono esclusi dal calcolo della Sul:

- cavedii e chiostrine scoperte;
- vani ascensore e vani scale condominiali, i balconi a sbalzo e le terrazze scoperte;
- le logge ed i portici ad uso privato fino ad un massimo del 20% della Sul dell'unità immobiliare, la chiusura di porticati costituisce sempre aumento di Sul;
- i porticati pubblici o di uso pubblico e le gallerie commerciali, intese come spazi pedonali coperti ed aperti al pubblico durante gli orari di vendita;
- i piani sottotetto derivanti dalla pendenza delle falde, aventi un'altezza netta massima di non superiore a ml 2,00;
- i piani soppalcati aventi altezza media inferiore a 2,40 ml;
- i locali accessori non abitabili, interrati o seminterrati e con altezza media netta (misurata tra il pavimento e l'intradosso del solaio soprastante) non superiore a ml 2,40;
- le autorimesse private con altezza media netta non superiore a m. 2,40 e con i relativi spazi di manovra all'interno dei perimetri dei centri abitati, se realizzate nel sottosuolo, nella sagoma dell'edificio e quelle fino a una superficie lorda non superiore a mq. 25, se realizzate fuori terra o fuori sagoma, in relazione all'unità immobiliare residenziale di cui il box stesso costituisce pertinenza; le autorimesse relative ad edifici a destinazione d'uso diversa da quella residenziale, nei limiti della misura prevista dall'applicazione di norme urbanistiche nazionali, regionali e comunali.
- le autorimesse pubbliche o di uso pubblico, sia fuori terra, che interrate, realizzate in applicazione di norme statali, regionali e comunali sugli standard urbanistici;
- i vani per gli impianti tecnologici delle dimensioni strettamente indispensabili all'alloggiamento e manutenzione delle apparecchiature e degli impianti in essi collocati, ovvero delle dimensioni minime dettate dalle vigenti norme in materia di sicurezza;
- i maggiori volumi tecnici (intercapedini e cavedii orizzontali e verticali o locali in copertura), necessari per gli impianti volti al controllo e al contenimento dei consumi energetici dell'edificio;
- le maggiori superfici necessarie a realizzare i requisiti di accessibilità e visitabilità degli edifici, come definiti e disciplinati dalle specifiche disposizioni regionali in materia.

Sono altresì esclusi dal calcolo:

- le parti espressamente finalizzate all'ottenimento del comfort ambientale e risparmio energetico, attraverso il miglioramento dell'isolamento termico e lo sfruttamento del massimo soleggiamento durante la stagione più fredda, quali le verande e le serre solari non riscaldate disposte nei fronti da sudest a sudovest con funzione di captazione solare che abbiano la superficie esterna, riferita a pareti e copertura, vetrata per almeno il settanta per cento. Il volume delle serre non può superare il 20% del volume riscaldato dell'edificio; deve in ogni caso essere accuratamente previsto l'adattamento delle serre alla stagione più calda mediante schermature, aperture, etc. Spazi collettivi interni, coperti o racchiusi da vetrate quali corti chiuse, spazi condominiali coperti e climatizzati naturalmente, progettati al fine di migliorare il microclima del complesso edilizio, con incidenza fino ad un massimo del 25% della superficie coperta dell'edificio.

Per ricorrere allo scomputo delle suddette parti dell'edificio dai calcoli urbanistici, la specifica finalità del risparmio energetico deve essere certificata nella relazione tecnica del "Bilancio Energetico" dell'edificio,

nella quale deve essere valutato il guadagno energetico, tenuto conto dell'irraggiamento solare, su tutta la stagione di riscaldamento. Come guadagno energetico si intende la differenza tra l'energia dispersa in assenza della serra e quella dispersa in presenza della serra. Il calcolo tecnico allegato deve documentare che i volumi così realizzati e relativi ai punti precedenti, assicurano un contributo energetico superiore almeno del 20% di quello previsto dalla normativa vigente. Le medesime strutture dovranno in ogni caso garantire il rispetto dei requisiti di illuminazione e aerazione degli ambienti che vi si affacciano, secondo le norme regolamentari e sanitarie vigenti.

Terrazza

Spazio praticabile pavimentato, posto all'aperto o ricavato al di sopra di una parte dell'edificio.

Terrazza a tasca

Terrazza posta sulla falda della copertura degli edifici. Ove ammessa, deve interessare un'unica falda, la cui giacitura non deve essere modificata. Qualora necessario, è consentita la modifica della copertura nella sola porzione in cui si realizza l'apertura d'accesso alla terrazza. La realizzazione di terrazze a tasca non deve comportare l'inserimento di elementi emergenti dal piano di giacitura della falda.

Tipologia edilizia

Classificazione di edifici o raggruppamenti di edifici, secondo le loro omogenee caratteristiche distributive e organizzative.

Tipo edilizio residenziale

Il tipo edilizio di un edificio avente funzione residenziale è l'elemento caratterizzante che è dato dall'abbinamento del connettivo (percorsi di accesso e collegamenti verticali) con l'aggregazione dei singoli alloggi.

Evitando complesse classificazioni possiamo avere i seguenti tipi:

Linea - edificio che si sviluppa in altezza con collegamenti verticali che servono uno (raramente), due o più alloggi.

Ballatoio - aggregazione orizzontale degli alloggi, anche su più piani, con percorsi di accesso orizzontali.

Galleria - alloggi con un solo lato libero e percorsi di accesso orizzontali.

Unifamiliare - edificio singolo libero su tutti i lati.

Unifamiliare a schiera - aggregazione di singole unità immobiliari lungo un percorso pubblico, o di uso pubblico, con accesso diretto da questo e due lati liberi.

Unifamiliare a corte - aggregazione di singole unità immobiliari con accesso da uno spazio interno comunque aperto.

Unifamiliare ad isola - aggregazione di singole unità immobiliari con accesso dall'esterno.

Il tipo "linea" può permettere densità abitative anche elevate, mentre i tipi "ballatoio" e "galleria" permettono densità abitative medie.

Unità immobiliare

È la minima entità immobiliare capace di assolvere autonomamente alle funzioni secondo cui essa è censita o censibile.

Unità minima d'intervento (Umi)

L'unità minima d'intervento (Umi) è costituita dalla superficie minima necessaria alla formazione di un piano attuativo d'iniziativa pubblica o privata, ovvero la porzione di territorio all'interno della quale ogni trasformazione edilizia e urbanistica deve essere definita con progetto unitario.

Verde di connettività urbana

E' costituito dal verde pubblico interno al tessuto insediativo, che ha la funzione di mantenere o stabilire collegamenti fra le aree adibite a verde del centro urbano.

Volume edilizio

Per volume edilizio si intende il prodotto della superficie coperta (S_c) per l'altezza (H) di un edificio, come definite dal presente RU, misurato vuoto per pieno, con le eventuali precisazioni che seguono:

– il volume vuoto per pieno delle eventuali chiostrine negli edifici esistenti è considerato volume;

- il volume delle logge coperte e dei portici è valutato per il 50% del volume vuoto per pieno;
- il volume delle parti a pilotis sarà escluso dal calcolo volume quando ne sia prevista la destinazione ad uso pubblico e sarà computato con la riduzione del 50% quando, pur essendo private, siano destinate ad uso collettivo ma non ad uso di parcheggio, e siano vincolate a non subire variazione alcuna. L'altezza del pilotis deve essere non inferiore a m 2,50 dal pavimento all'intradosso delle travature. I volumi che eventualmente interrompessero la continuità dei pilotis (scale, elevatori, volumi tecnici, guardiola portiere, negozi ed altro) saranno compresi integralmente nel calcolo dei volumi generali.

Sono esclusi dal calcolo del volume edilizio i cosiddetti volumi tecnici (vedi voce relativa), pergolati, ecc.

Se l'edificio ha una superficie diversa ai vari piani, il volume è la sommatoria dei prodotti delle superfici coperte (Sc) per le rispettive altezze lorde (o altezza di interpiano) più l'eventuale volume del Piano sottotetto per il quale l'altezza relativa da considerare è quella netta, così come definita dal presente RU.

Qualora si crei artificialmente un dislivello del piano di campagna, il volume sarà valutato a partire dall'ideale piano inclinato che unisce i due punti a differente livello, in corrispondenza dell'intersezione fra i due muri perimetrali opposti dell'edificio e il nuovo piano di campagna.

Volume secondario

Pertinenza, anche priva di individualità fisica qualora sia fisicamente connessa con l'edificio principale.

Volumi tecnici

Sono volumi tecnici i locali, dimensionati secondo la normativa vigente, contenenti apparecchiature ed impianti tecnologici, compreso gli extracorsa degli ascensori e dei vani scala. I «volumi tecnici» sono i volumi, non utilizzabili né adattabili ad uso abitativo, strettamente necessari a contenere ed a consentire l'eccesso di quelle parti degli impianti tecnici che non possono, per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare allocazione all'interno degli edifici. Rientrano in questa categoria le serre bioclimatiche, i sistemi di captazione e sfruttamento dell'energia solare integrati nell'edificio (muri di accumulo, muri Trombe, sistemi strutturali a "doppia pelle", camini solari, tetti captanti) e le intercapedini interrato.

Devono qualificarsi come volumi tecnici (v. Circ. Min. 31/01/73 n°2474):

- le cabine elettriche ed i locali caldaia;
- i locali degli impianti per il trattamento ed il condizionamento dell'aria;
- i locali degli impianti per il trattamento ed il deposito delle acque idrosanitarie;
- gli extracorsa degli ascensori ed i relativi locali macchine;
- gli apparati tecnici per la sicurezza e l'igiene nonché quelli per lo smaltimento dei fumi quali comignoli e ciminiere;
- lo spazio necessario per l'accantonamento o accatastamento dei rifiuti urbani in conformità alle leggi igienico-sanitarie vigenti a servizio della società che gestisce lo smaltimento dei rifiuti nel comune;
- i serbatoi idrici;
- le canne fumarie e di ventilazione nonché le ciminiere;
- i vani scala al di sopra delle linee di gronda nonché gli abbaini con le caratteristiche prescritte dal presente Regolamento;
- le scale esterne, a servizio di qualsiasi piano, esclusivamente quando abbiano carattere di sicurezza e siano finalizzate a garantire l'evacuazione dell'edificio in caso di emergenza;
- gli impianti tecnologici in genere;
- tutti gli altri impianti ed opere che a tali categorie sono comunque assimilabili.

Zona

Parte di territorio con caratteri di omogeneità, o individuata come tale dallo strumento urbanistico e sottoposta a relative norme tecniche. In un territorio comunale, secondo il Decreto Interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, si individuano, attraverso il piano urbanistico, zone omogenee contrassegnate da una lettera dell'alfabeto: "A" per le parti di interesse storico e pregio ambientale; "B" per le aree parzialmente edificate e prive di particolare interesse ambientale; "C" per le zone di espansione dell'abitato; "D" per gli insediamenti produttivi; "E" per l'uso agricolo; "F" per attrezzature o impianti di interesse generale.