

CITTA' DI
VENEZIA



Direzione Centrale
Sviluppo del Territorio e Mobilità

GLOSSARIO:

ALLEGATO AL REGOLAMENTO EDILIZIO

ALLEGATO ALL' ATTO DELIBERATIVO DEL CONSIGLIO COMUNALE n. 30 del 24/25.02.03
(P.D. n. 2769 dell'08.02.02) ESECUTIVO IL

DELIBERA DI C.C. "Controdeduzioni alle Osservazioni" N. 83 del 13/06/2006

DELIBERA DI G.R.V. N. 2311 del 28/07/2009

SOMMARIO

Altezza dell'organismo edilizio (H)	pag. 5
Altezza interna di un piano (o di un locale o di un soppalco) dell'organismo edilizio (h)	pag. “
Altezza del fronte di un organismo edilizio	pag. “
Ampliamento o sopralzo di organismi edilizi esistenti	pag. 6
Arredo urbano	pag. “
Consolidamento conservativo	pag. 7
Corpo di fabbrica (v.organismo edilizio)	pag. “
Demolizione	pag. “
Demolizione e ricostruzione	pag. “
Distanza	pag. 8
Distanza fra fabbricati (Df)	pag. “
Distanza dal confine di proprietà nonché dal confine di zona destinata a spazi pubblici o di uso pubblico ovvero di zona F (Dc)	pag. “
Distanza dalle strade (pubbliche, di uso pubblico o aperte al pubblico passaggio) (Ds)	pag. “
Fascia di rispetto	pag. 9
Fronte principale	pag. “
Impianti tecnologici degli edifici	pag. “
Indici urbanistici	pag.”
Locali di abitazione	pag. 10
Locali accessori	pag. “
Locali di servizio	pag. “
Lotto di pertinenza di un fabbricato	pag. “

Manufatti provvisori	pag. 10
Organismo edilizio	pag.11
Parcheggi (v.superfici a parcheggio privato)	pag. “
Parete finestrata	pag.11
Pertinenza	pag. “
Piani interrati e seminterrati	pag.12
Quota zero (Q0)	pag. “
Restauro Conservativo	pag.12
Ricostruzione	pag.13
Rinnovo nel contesto del restauro conservativo	pag. “
Ripristino	pag. “
Ripristino filologico	pag.14
Ripristino tipologico	pag.”
Ripristino volumetrico	pag. “
Ristrutturazione con vincolo parziale	pag. “
Ristrutturazione integrale o totale	pag. 15
Sagoma	pag. “
Sagoma limite	pag. “
Sistemazione e arredo di spazi scoperti	pag. “
Soppalco	pag. 16
Sopralzo (v.ampliamento)	pag. “
Superficie utile o abitabile	pag. ”
Superficie coperta (Sc)	pag. “
Superficie fondiaria (Sf)	pag. 17

Superficie lorda di pavimento (Sp)	pag. 17
Superficie a parcheggio privato	pag. 19
Superficie a parcheggio pubblico o di uso pubblico	pag. “
Superficie territoriale (St)	pag. 20
Tipi di intervento	pag. “
Tipi edilizi	pag. “
Unità edilizia	pag.21
Unità Immobiliare Edilizia	pag. “
Vincolo di facciata	pag. “
Volume (V)	pag. 22
Volume esistente	pag. “
Volumi tecnici	pag. “

GLOSSARIO:

Definizioni e campi di applicazione

Altezza dell'organismo edilizio (H)

Differenza tra la quota zero e la quota media dell'intradosso della copertura dell'ultimo piano praticabile dell'organismo edilizio (senza tener conto dei volumi tecnici e, per gli organismi edilizi a destinazione produttiva, delle torri di raffreddamento, degli impianti di depurazione delle emissioni gassose, e dei camini, e di quant'altro paragonabile per analogia)

L'altezza massima consentita (H max) si verifica in caso di interventi di nuova edificazione, di ricostruzione, nonché di sopralzo di organismi edilizi.

Altezza interna di un piano (o di un locale o di un soppalco) dell'organismo edilizio (h):

differenza tra la quota del pavimento finito (del piano, del locale, del soppalco) e la quota del soffitto sovrastante in caso di copertura non piana, si tiene conto della quota media.

In caso di solaio in legno con travi a vista l'altezza va misurata sotto trave solo se la distanza tra le travi è inferiore alla larghezza delle stesse. In caso contrario l'altezza andrà misurata sotto il tavolato.

Altezza del fronte di un organismo edilizio

Differenza tra il piano di utilizzo esterno (quota media del terreno naturale, al piede del fronte considerato, o del marciapiede, esistente o di progetto, nel caso di fronte su strada) e la linea di intersezione tra la facciata e l'intradosso della copertura; nel caso di copertura piana praticabile vanno considerati nel computo dell'altezza del fronte i parapetti pieni di altezza superiore a m 1,50.

Ai fini della valutazione dell'altezza del fronte non sono conteggiati i volumi tecnici e gli impianti tecnologici.

Ampliamento o sopralzo di organismi edilizi esistenti.

Gli interventi volti ad incrementare- la superficie lorda di pavimento e/o il volume di organismi edilizi esistenti. Il sopralzo potrà, altresì, comportare la modifica dell'altezza (anche ferma restando la Sp e il V).

Arredo urbano

1. E' l'insieme degli elementi che caratterizzano l'ambiente urbano e perciò stimolano l'attenzione e valorizzano il quadro urbano e la corretta fruizione degli spazi pubblici o di uso pubblico con particolare attenzione ai soggetti deboli, attraverso la collocazione e realizzazione di elementi quali:

1.1. distintivi urbani, quali monumenti, fontane, decorazioni e pitture murali che per il loro messaggio figurativo e spaziale hanno come obiettivo la valorizzazione degli spazi urbani;

1.2. cartellonistica murale o a struttura autoportante;

1.3. impianti di segnaletica stradale, attrezzature per l'illuminazione di spazi pubblici o aperti al pubblico, volumi tecnici da ubicare in area di pubblica circolazione;

1.4. attrezzature per la sosta all'aperto, in aree verdi, o lungo i percorsi pedonali e/o stradali, consistenti in panchine, cestini porta rifiuti, fioriere, dissuasori, fontanelle, recinzioni, gazebi, pergolati, pensiline e simili;

1.5 chioschi;

1.6. cartellonistica informativa posta all'interno di spazi aperti pubblici o aperti al pubblico e/o lungo i percorsi pedonali e stradali;

1.7. attrezzature specializzate per il gioco, le attività fisiche e socializzanti all'aperto (percorsi vita, percorsi ciclabili), diversificate per utenti di tutte le età;

1.8. impianti di irrigazione e drenaggio delle aree verdi;

1.9. orti urbani attrezzati;

1.10. attrezzature per favorire il richiamo e la vita di fauna e avifauna locale quali, richiami, cassette ricovero, mangiatoie, fonti d'acqua nonché particolari essenze vegetazionali (bacche, frutti e fiori);

1.11. aree specializzati per cani;

1.12. monumenti ed edicole funerarie.

Consolidamento conservativo

Le operazioni che, conservando il sistema statico dell'organismo, ne consentono la sopravvivenza senza sostituzione di elementi. Ad esempio costituiscono interventi di consolidamento le opere di sottomurazione, la posa di tiranti e contrafforti, le riprese di muratura e tutte le opere che rafforzino importanti elementi strutturali senza comportarne la sostituzione.

Corpo di fabbrica

Corpo di fabbrica (o fabbricato od edificio composto anche da più corpi di fabbrica) semplice o complesso connotato dal carattere dell'unitarietà sotto il profilo strutturale e morfologico.

Demolizione.

Gli interventi volti a rimuovere, in tutto od in parte, organismi edilizi esistenti.

Demolizione e ricostruzione

Gli interventi volti a sostituire organismi edilizi demoliti con altri posti nel medesimo lotto di pertinenza ed aventi connotati simili e, cioè, consistenza di Sp e V ed altezza non superiori a quelli preesistenti e non inferiori del 10% a quelli preesistenti; ove il nuovo organismo superi, rispetto al precedente, detta soglia o sorga, in tutto od in parte, su terreno diverso da quello costituente lotto di pertinenza del precedente, l'intervento viene qualificato di nuova costruzione; ove, invece, il suddetto nuovo organismo abbia sedime, consistenza, sagoma e altezza, nonché, per i manufatti accessori, la stessa consistenza, l'intervento – se realizzato in zona diversa dalla Z.T.O. "A" o di particolare tutela del tessuto edilizio – viene classificato di ristrutturazione edilizia.

Distanza (D)

Misura lineare del segmento che unisce i due punti più vicini di due insiemi di punti

Distanza fra fabbricati (Df)

Sviluppo lineare (misurato sulla retta ortogonale alle superfici delle due pareti opposte) del segmento che unisce i punti più vicini di due pareti; si verifica in caso di interventi di nuova edificazione, di ricostruzione, nonché di ampliamento e di sopralzo di organismi edilizi esistenti, per gli interventi di sopralzo (non eccedente 3 metri) nonché per gli interventi di ricostruzione nella Z.T.O. "A", la verifica s'intende soddisfatta nel caso sia mantenuta la distanza preesistente. E' fatto salvo il disposto del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444.

Distanza dal confine di proprietà nonché dal confine di zona destinata a spazi pubblici o di uso pubblico ovvero di zona F (Dc).

Distanza minima del perimetro della Sc dell'organismo edilizio da tali confini; si verifica in caso di interventi di nuova edificazione, di ricostruzione nonché di ampliamento di organismi edilizi esistenti, semprechè la parte da ampliare prospetti sul confine da considerare. Per gli interventi di ricostruzione in Z.T.O."A" però, la verifica s'intende soddisfatta ove sia mantenuta la distanza preesistente.

Distanza dalle strade (pubbliche, di uso pubblico o aperte al pubblico passaggio) (Ds).

Distanza minima del perimetro della Sc dell'organismo edilizio dal ciglio della strada (come definito dalla vigente disciplina speciale); si verifica in caso di interventi di nuova edificazione, di ricostruzione nonché di ampliamento di organismi edilizi esistenti, semprechè la parte da ampliare prospetti verso la strada. Per gli interventi di ricostruzione in zona A, però, la verifica s'intende soddisfatta ove sia mantenuta la distanza preesistente.

Fascia di rispetto

Ambito territoriale (individuato dal PRG e /o da norme speciali) destinato a garantire la tutela di specifici beni, materiali (corsi d'acqua, cimiteri, monumenti e simili) e/o immateriali (quali sicurezza del traffico automobilistico o ferroviario ovvero da fonti di inquinamento, realizzazione e/o ampliabilità delle sedi stradali o ferroviarie, fruibilità visiva).

Il PRG può attribuire o meno a dette fasce destinazione e capacità edificatoria; in caso affermativo l'utilizzazione edilizia avviene sulle aree adiacenti, esterne alla fascia.

Fronte principale

Fronte caratterizzato da elementi architettonici di maggior rilievo.

Impianti tecnologici degli edifici

Sono impianti tecnologici degli edifici sia residenziali che produttivi o commerciali, i meccanismi destinati all'accesso, all'aerazione, all'illuminazione, alla depurazione o smaltimento dei rifiuti ed alla climatizzazione, in particolare sono tali gli impianti:

- elettrici, idraulici, di distribuzione del gas, di riscaldamento, condizionamento, sollevamento, per le comunicazioni, le telecomunicazioni, per la compattazione, differenziazione e la conservazione dei rifiuti solidi urbani in accordo con le normative vigenti.

Indici urbanistici

Indice di utilizzazione territoriale (Ut): esprime (in mq/mq) il rapporto Sp/St massimo consentito;

Indice di utilizzazione fondiaria (Uf): esprime (in mq/mq) il rapporto Sp/Sf massimo consentito;

Indice di fabbricabilità territoriale (It): esprime (in mc/mq) il rapporto V/St massimo consentito;

Indice di fabbricabilità fondiaria (If): esprime (in mc/mq) il rapporto V/Sf massimo consentito;

Indice di copertura territoriale (Ct): esprime (in percentuale) il rapporto Sc/St massimo consentito;

Indice di copertura fondiaria (Cf): esprime (in percentuale) il rapporto Sc/Sf massimo consentito.

Locali di abitazione

In un alloggio i locali di abitazione sono: le camere da letto, le sale soggiorno, le cucine e le sale da pranzo e in genere tutti i vani di superficie superiore a mq 9 interni all'abitazione.

I locali accessori

Sono quei locali che integrano funzionalmente gli alloggi come: verande, bagni, lavanderie, spogliatoi, guardaroba, tavernette, corridoi, ecc.

Locali di servizio

Sono quei locali, anche se non dotati dei requisiti per la permanenza di persone (aeroilluminazione, altezza interna o altro), per i quali sono ammesse destinazioni complementari all'alloggio di pertinenza quali depositi, ripostigli, centrali termiche, magazzini garage, ecc.

Lotto di pertinenza di un fabbricato

E' la superficie individuata dall'applicazione dei parametri edilizi utilizzati per il rilascio dell'atto abilitativo del fabbricato.

Manufatti provvisori

Sono i manufatti su area pubblica, anche infissi al suolo, necessari per far fronte a esigenze stagionali o transitorie e attivi comunque per periodi non superiori ai dodici mesi, prorogabili per esigenze di pubblica utilità.

Rientrano altresì nella medesima nozione i manufatti, su aree private destinati a soddisfare esigenze transitorie, e quindi ad essere rimossi entro un termine di norma non superiore ai 12 mesi.

Organismo edilizio

Corpo di fabbrica (o fabbricato od edificio composto anche da più corpi di fabbrica) semplice o complesso connotato dal carattere dell'unitarietà sotto il profilo strutturale e morfologico.

Parcheggi

Vedi Superfici a parcheggio privato

Parete finestrata

Parete esterna di un organismo edilizio su cui si aprono fori per l'aeroilluminazione e per l'affaccio (vedute come definite dal Codice Civile); non si considerano finestrate le pareti su cui si aprono esclusivamente luci, anche dotate di serramento apribile, e/o in cui siano inserite superfici illuminanti in vetrocemento od in materiale simile e/o in cui siano inserite porte di accesso ad autorimesse o a vani scala comuni a più alloggi.

Pertinenza

Opera preordinata ad una oggettiva esigenza dell'edificio principale, funzionalmente ed oggettivamente inserita al servizio dello stesso, sprovvista di un autonomo valore di mercato e tale da non consentire, in relazione anche alle caratteristiche dell'edificio principale, una sua destinazione autonoma e diversa da quella a servizio dell'edificio a cui accede.

Piani interrati e seminterrati

Piani emergenti – con riferimento all'intradosso del solaio (strutturale) della relativa copertura – non più di un metro rispetto alla quota zero.

Quota zero (Qo)

E' la quota media del colmo della strade pubbliche o di uso pubblico adiacenti al lotto o, in mancanza, di quelle da cui il lotto stesso ha accesso carrabile o pedonale. Quando dette strade si trovino ad una quota inferiore a quella del terreno interessato, la quota zero corrisponderà alla quota media del piano di campagna di immediata pertinenza dell'intervento. Le norme del PRG possono individuare la quota zero con differenti parametri, quale il livello medio del mare.

Restauro Conservativo

Gli interventi volti, con un insieme sistematico di opere, a conservare un manufatto edilizio e ad assicurarne la funzionalità, nel rispetto delle caratteristiche strutturali, distributive e formali, per utilizzazioni con esse compatibili comprendono, oltre alla pulitura, tinteggiatura, riparazione, risanamento, consolidamento, rinnovamento, sostituzione di qualsiasi esistente finitura o elemento costitutivo del manufatto edilizio, anche i ripristini parziali, l'eliminazione delle superfetazioni e l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso. I ripristini parziali consistono nella ricostruzione di finiture o elementi fondatamente ritenuti comporre l'originario manufatto edilizio, crollate o demolite e non più presenti, ovvero di assetti fondatamente ritenuti propri del predetto originario manufatto edilizio. I rifacimenti e le sostituzioni sono limitate agli elementi, o alle parti di elementi, il cui deterioramento comporti necessità di ricostruzione, di norma riproducendone le caratteristiche formali e con l'utilizzazione dei medesimi materiali e tecnologie. Gli inserimenti degli impianti devono comportare la minima indispensabile compromissione delle murature, escludendo ogni incidenza negativa sugli elementi architettonici significativi.

Ricostruzione.

Gli interventi volti a sostituire organismi edilizi demoliti con altri posti nel medesimo lotto di pertinenza ed aventi connotati simili e, cioè, consistenza di Sp e V ed altezza non superiori a quelli preesistenti e non inferiori del 10% a quelli preesistenti; ove il nuovo organismo superi, rispetto al precedente, detta soglia o sorga, in tutto od in parte, su terreno diverso da quello costituente lotto di pertinenza del precedente, l'intervento viene qualificato di nuova costruzione, ove, invece, il suddetto nuovo organismo abbia sedime, consistenza, sagoma e altezza, nonché, per i manufatti accessori, la stessa consistenza, l'intervento – se realizzato in zona diversa dalla Z.T.O. "A" o di particolare tutela del tessuto edilizio – viene classificato di ristrutturazione edilizia;

Rinnovo nel contesto del restauro conservativo

Devono intendersi due ordini di operazioni:

- a) la prima strutturale, che deve essere limitata all'indispensabile, per le parti non recuperabili che devono essere sostituite con altre di forma, natura e tecnologia uguale, analoga o compatibile con quelle sostituite;
- b) la seconda di ordine funzionale, finalizzata a sopperire alle carenze funzionali dell'edificio con l'inserimento degli impianti tecnologici e dei servizi e di quant'altro necessario ad una corretta agibilità. Tali inserimenti dovranno essere previsti nella posizione più coerente col sistema distributivo del tipo edilizio e con la minima compromissione delle murature. Non è ammessa l'installazione di ascensori o corpi montanti quando comportino la perdita, anche parziale, di strutture di pregio architettoniche (volte, soffitti lignei, ecc.).

Ripristino

Gli interventi volti, con un insieme sistematico di opere, a riedificare completamente o quasi completamente un manufatto edilizio preesistente, partendo dalle sue rovine, dal suo sedime riconoscibile e/o dalla documentazione storica della sua conformazione oggi sparita. Secondo la natura delle informazioni sul manufatto edilizio da ripristinare, gli interventi si distinguono nelle seguenti specie:

- filologico,

- tipologico,
- volumetrico.

Ripristino filologico,

Gli interventi volti a riedificare un manufatto edilizio preesistente, secondo le sue caratteristiche morfologiche, tipologiche, organizzative e strutturali, nell' ipotesi in cui sia disponibile una documentazione individuale del manufatto, attraverso i resti superstiti e/o i disegni e le descrizioni dell'edificio da ripristinare.

Ripristino tipologico,

Gli interventi volti a riedificare un manufatto edilizio preesistente , secondo le sue caratteristiche tipologiche e strutturali nell' ipotesi in cui si conosca solo il modello tipologico del manufatto, che sia la replica del modello tipologico stesso.

Ripristino volumetrico

Gli interventi volti a riedificare un manufatto edilizio preesistente, nella sua consistenza fisico-volumetrica, nell' ipotesi in cui manchi o sia insufficiente la documentazione tanto individuale che tipologica, ma appare possibile e opportuno il ripristino degli spazi aperti circostanti, attraverso l'edificazione di un nuovo manufatto avente lo stesso ingombro volumetrico del precedente.

Ristrutturazione con vincolo parziale

Gli interventi volti, con un insieme sistematico di opere, a trasformare parzialmente un manufatto edilizio, conservando alcune parti specificamente vincolate o comunque significative e sostituendo le altre, per ottenere un manufatto complessivamente diverso e adatto ad altri usi. Detti interventi non possono comportare variazioni del volume preesistente del manufatto edilizio, eccezion fatta per il suo aumento derivante dalla possibilità di elevare – per non più di 30 centimetri – la linea di gronda; possono però comportare variazioni della superficie lorda di pavimento, della quota di intradosso dei solai, della posizione e forma delle strutture verticali, del numero e

posizione dei collegamenti verticali e orizzontali. Tali operazioni – quando non abbiano carattere ripristinatorio – connotano distintivamente la ristrutturazione con vincolo parziale rispetto al restauro. Il rifacimento delle strutture perimetrali verticali non può in ogni caso riguardare più di metà delle strutture esistenti; oltre tale limite (da valutare anche con riferimento a interventi posti in essere con successive iniziative, entro un limitato arco di tempo) gli interventi sono considerati di demolizione e ricostruzione dell'intero manufatto.

Ristrutturazione integrale o totale

Gli interventi volti a modificare le caratteristiche tipologico-organizzative e/o strutturali degli organismi edilizi o di una loro parte funzionale e autonomamente funzionante, con un'insieme di opere tali da consentirne l'integrale redistribuzione degli spazi interni. In tale fattispecie è riconducibile la demolizione con fedele ricostruzione.

Sagoma

E' la figura solida definita dall'intersezione dei piani delle pareti esterne con i piani delle coperture (falde, lastrici solari, coperture a terrazza) e con il piano o piani di campagna, al netto di tutti gli elementi che non determinano superficie coperta (Sc.). Non determinano modifica della sagoma le modifiche di quota del terreno in adiacenza all'edificio fino ad un limite di cm 50 rispetto alla situazione precedente.

Sagoma limite

Figura tridimensionale entro cui deve disporsi la nuova edificazione.

Sistemazione e arredo di spazi scoperti

Gli interventi volti alla formazione od alla ristrutturazione di cortili e giardini o quelli volti ad attribuire al terreno non utilizzato per l'edificazione un assetto adeguato all'uso ed ambientalmente compatibile.

Soppalco

Superficie ottenuta mediante l'interposizione parziale di una struttura orizzontale in uno spazio chiuso. Qualora tutta o parte della superficie soprastante o sottostante sia utilizzata per creare uno spazio chiuso, con esclusione del vano scala, il vano ottenuto è considerato a sé stante.

Sopralzo

Vedi ampliamento.

Superficie utile o abitabile

Somma delle superfici di tutti i locali fuori terra (ed entroterra nel caso consentano la presenza continuata di persone), destinati ad un determinato uso, misurati al netto delle murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, eventuali scale interne, logge e balconi, sporti, vani per ascensori e spazi comuni.

Superficie coperta (Sc)

Superficie definita dalla proiezione, su di un piano orizzontale ideale, della superficie effettiva, comprensiva dei muri perimetrali, di tutti i piani - fuori terra - dell'organismo edilizio: in essa non sono comunque comprese le superfici definite dalla proiezione degli elementi ornamentali quali fregi, lesene ecc. e degli aggetti sporgenti dal filo facciata, e privi di soprastanti corpi chiusi, qualora tali aggetti abbiano - rispetto al filo della facciata - un distacco non eccedente 1,50 m; in caso di distacco eccedente detta misura, l'aggetto contribuisce - per intero - a determinare la Sc. Sono altresì escluse le superfici corrispondenti a rampe e scale per il superamento di dislivelli non superiori a cm. 50, di larghezza non superiore a m. 3,00. Sono comunque esclusi dal computo: le serre stagionali e le piscine; i pergolati, le pompeiane e i gazebo di superficie non superiore a mq. 14.

Superficie fondiaria (Sf)

Superficie del terreno (lotto – o nelle zone agricole, superficie del fondo –) avente – a norma del PRG – identica classificazione di zona e destinata a costituire – a norma del PRG stesso o dell’eventuale piano urbanistico attuativo – pertinenza urbanistica di un organismo edilizio; essa può essere costituita – salvo diversa disposizione di norme speciali – esclusivamente da terreni contigui, privi cioè di qualsiasi soluzione di continuità, salve eventuali servitù private di passaggio. Sono perciò esclusi dalla Sf gli spazi pubblici o di uso pubblico previsti dal PRG e dall’eventuale piano urbanistico attuativo, nonché quelli già esistenti ed appartenenti al demanio di enti pubblici.

Superficie lorda di pavimento (Sp)

Somma della superficie di pavimento di ciascun piano o soppalco (entro o fuori terra) dell’organismo edilizio, al lordo degli elementi verticali (muri interni e – fino allo spessore di cm. 30 – perimetrali che moltiplicata per il coefficiente fisso 3, esprime la consistenza virtuale dell’edificio).

Per gli organismi edilizi a destinazione diversa dalla produttiva., non sono computate, nella Sp. le superfici di pavimento:

- a) inaccessibili, in quanto prive di collegamento fisso con le altre parti dell’organismo edilizio;
- b) a soppalco, ove costituite ovvero realizzate da strutture componibili a sé stanti destinate al deposito di materiali e/o prodotti a condizione che determinino una copertura della superficie del piano, su cui vengono realizzate, non superiore al 60% della stessa;
- c) dei sottotetti aventi, nel loro complesso (senza cioè tener conto di eventuali frazionamenti interni), altezza media non superiore a 1.40 m.;
- d) occupate esclusivamente da impianti fissi necessari all’uso dell’organismo edilizio ed emergenti dal solaio di copertura dell’ultimo piano agibile o collocati in appositi vani tecnici (quali torri di scale e di ascensori, centrale termica e/o di condizionamento, autoclave);
- e) dei corpi scala aperti su almeno due lati;
- f) degli aggetti sporgenti dal filo di facciata e privi di soprastanti corpi chiusi;
- g) delle pensiline di copertura degli ingressi, nonché delle coperture piane anche se accessibili;
- h) dei porticati, delle gallerie nonché dei ballatoi aperti sul lato lungo;

i) delle logge e dei porticati ad uso delle singole unità immobiliari, aperti anche solo sul lato lungo (a condizione che la Sp del portico, qualora sia senza sovrastanti corpi chiusi, non superi il 30% della superficie coperta (Sc) dell'edificio di pertinenza);

l) dei locali interrati o seminterrati non emergenti dal terreno più di 1 m. all'intradosso del solaio con soprastanti corpi chiusi, la cui conformazione fisica e posizione ne denotino l'uso a cantina, a ripostiglio, a ricovero di autovetture e, comunque, ne escludano l'uso per la permanenza continuativa di persone;

m) dei locali di cui al precedente punto l), che siano senza soprastanti corpi chiusi, a condizione che emergano dalla quota media del terreno per non più di m. 0,50 all'estradosso del solaio e che non eccedano il 50% della superficie coperta dell'edificio di cui sono pertinenza; nel caso la suddetta percentuale del 50% venga superata, l'intera porzione interrata eccedente la Sc dell'edificio sarà computata nella Sp, a meno che l'estradosso del solaio di copertura non sia posto a quota 0,00 e sia attrezzato a verde con soprastante riporto di terreno vegetale di spessore non inferiore a cm. 50, ovvero pavimentato qualora necessario per la realizzazione di percorsi pedonali e per l'evoluzione dei veicoli;

m) manufatti in legno adibiti a ripostiglio e ricovero attrezzi con una superficie geometrica di pavimento non superiore a mq.6 e altezza (h) non superiore a ml.2.20, collocati su scoperti pertinenziali di edifici residenziali ovvero esclusivi di singoli alloggi, per un massimo di un manufatto per ogni scoperto pertinenziale;

o) cavedi e vani ascensore.

Per gli organismi edilizi a destinazione produttiva (o, comunque, a prevalente destinazione produttiva) ovvero per allevamenti zootecnici anche di carattere intensivo non sono computate nella Sp le superfici di pavimento:

a) sopra indicate alle lettere a, b, e, f, i, l, m;

b) occupate da impianti fissi non utilizzati nel processo produttivo, ma necessari all'uso dell'organismo edilizio nonché da impianti di depurazione o, comunque, necessari (in quanto prescritti da norme di legge o di regolamento) per il deposito e/o il trattamento delle emissioni o degli scarti o rifiuti industriali;

c) coperte da pensiline o da tettoie (purchè aperte su tutti i lati) per la parte non eccedente il 10% dell'altra Sp. Per gli insediamenti produttivi, i silos, i serbatoi e – ancorchè esterni all'organismo edilizio – i piani di appoggio di impianti e di lavorazioni appartenenti al ciclo produttivo ed i relativi spazi di deposito sono computati con riferimento solo alla loro proiezione a terra.

Superfici a parcheggio privato

Pertinenza necessaria degli edifici, destinata allo stazionamento (nonché alla manovra ed all'accesso relativi) degli autoveicoli e, laddove previsto dal PRG allo stazionamento di natanti, anche in forza di concessione di spazi acquei. Il PRG può per le zone non accessibili con autoveicoli, escludere o ridurre l'obbligo – per le nuove costruzioni – di reperire superfici a parcheggio privato ovvero consentire tale reperimento a mezzo della costituzione di rapporto pertinenziale a carico di superfici poste nell'ambito di impianti a parcheggio, situati anche su aree non fisicamente contigue all'edificio. Il PRG può altresì prescrivere, in relazione ad esigenze connesse a particolari interventi od insediamenti, una dotazione di superfici a parcheggio privato maggiore rispetto al minimo di legge ovvero l'estensione dell'obbligo di formazione di tale dotazione anche in occasione di interventi diversi dalla nuova edificazione.

I parcheggi privati si distinguono in:

- a) **pertinenziali:** si intendono come tali i box o i posti auto a servizio di una unità immobiliare principale, quale appartamento, ufficio, negozio, ecc. e con questa formano un'unità immobiliare inscindibile. Tale destinazione, operata dal proprietario o da altro soggetto avente la disponibilità del bene principale, può concretizzarsi tramite formale atto di vincolo registrato e trascritto ovvero tramite esplicita indicazione in sede di presentazione di progetto edilizio e consente di avvalersi delle agevolazioni previste dalla legge. Nell'ambito dei parcheggi pertinenziali, intesi quali standard, deve essere sempre assicurata la dotazione minima di legge;
- b) **non pertinenziali:** si intendono come tali i box o i posti auto realizzati senza che si instauri un rapporto diretto con specifiche unità immobiliari. Essi non comportano aumento del carico urbanistico pur non concorrendo a soddisfare le dotazioni di legge. Detti box o posti auto sono soggetti a contributo concessorio e possono essere commercializzati indipendentemente da altri immobili e senza limiti di distanza o di dislocazione.

Superfici a parcheggio pubblico o di uso pubblico

Superfici destinate allo stazionamento (nonché alla manovra ed all'accesso relativi) degli autoveicoli, aperte all'utilizzazione – libera o convenzionata – da parte del pubblico; le superfici a parcheggio pubblico al servizio di singoli quartieri debbono

essere attrezzate – per almeno 1/20 e sino ad un massimo di 500 mq. per ciascun impianto – a parcheggio di biciclette e di motocicli.

Superficie territoriale (St)

Superficie del terreno oggetto di piano urbanistico attuativo ed avente –a norma del PRG- omogenea classificazione di zona; in essa è compresa la superficie dei soli spazi pubblici e di uso pubblico individuati dal piano urbanistico attuativo, mentre è esclusa quella degli spazi pubblici o di uso pubblico individuati dal PRG o comunque appartenenti al demanio di enti pubblici.

Tipi di intervento

Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento conservativo, di restauro, di ristrutturazione edilizia, di ristrutturazione urbanistica, di nuova edificazione sono quelli definiti dalla vigente legislazione in materia e si applicano indipendentemente dall'uso cui l'edificio è destinato. Il presente regolamento integra e specifica tali definizioni.

Negli interventi di ristrutturazione edilizia, salvo quanto previsto nelle norme del PRG, è consentito l'accorpamento di tutto il volume o di tutta la superficie lorda di pavimento, esistente sul lotto di pertinenza, dei manufatti accessori al fabbricato principale, legittimamente esistenti.

Tipi edilizi

1. Unifamiliare: edificio composto da una singola unità d'uso residenziale (alloggio e sue pertinenze ad uno o più piani) edificato all'interno di un singolo lotto.
2. A villa: edificio composto da 1 o 2 unità d'uso residenziali (alloggi e loro pertinenze ad uno o più piani) edificato, con superficie coperta (Sc) non superiore al 20%, all'interno di un singolo lotto sistemato a parco.
3. Bifamiliare: edificio composto da due unità d'uso residenziali (alloggi e loro pertinenze) edificate in adiacenza all'interno di un singolo lotto (o di due lotti adiacenti costituenti comunque una singola unità funzionale).

4. A blocco: edificio generalmente pluripiano composto da almeno tre unità d'uso all'interno di un singolo lotto.
5. A torre: edificio pluripiano la cui altezza stia in un rapporto con un lato della base di almeno 2,5 a 1.
6. A corte: edificio che racchiude al suo interno uno spazio aperto (circondato su tutti i lati dall'edificio stesso), la cui minore dimensione in pianta sia di almeno 0,5 volte l'altezza del fronte dell'edificio stesso.
7. A schiera: edificio lineare costituito da più di due unità d'uso (alloggi e loro pertinenze) residenziali, in adiacenza e comunque non sovrapposte, tali che ad ogni lotto (unità funzionale) corrisponda un'unica unità d'uso.
8. In linea: edificio ad andamento lineare pluripiano, costituito da diverse unità d'uso in adiacenza e sovrapposte, costruito all'interno di un singolo lotto.
9. A cortina: edificio pluripiano con andamento lineare, che presenta una facciata continua sul fronte strada.

Unità edilizia

Insieme formato da una costruzione dotata di specifici caratteri organizzativi, tipologici, morfologici ed architettonici e dalle sue pertinenze scoperte e coperte.

Unità immobiliare edilizia

Complesso di vani (o locali) costituente, sotto il profilo funzionale, insieme unitario; l'unità immobiliare può integrare un intero organismo edilizio od esserne parte, più o meno rilevante, o aggregare pertinenze scoperte e coperte.

Vincolo di facciata

Coincide con la linea di edificazione eventualmente da mantenere in caso di interventi di sopralzo, di ampliamento, di ricostruzione e di nuova edificazione, al fine di garantire la continuità della cortina edilizia; detto vincolo impone: l'altezza e la continuità del filo di gronda (e , cioè, dell'intradosso della gronda); l'altezza e la continuità delle falde di copertura ed il raccordo con le eventuali discontinuità; la

ripresa degli elementi maggiormente caratteristici e tradizionali, quale la tipologia delle finestre, degli infissi, delle cornici, dei portoni, dei materiali e dei colori.

Volume (V)

Esprime la consistenza virtuale dell'organismo edilizio determinata dal prodotto della Sp per il coefficiente fisso di m.3; la presente definizione viene utilizzata anche per determinare i contributi concessori, se definiti in relazione al volume, nonché lo standard minimo a parcheggio privato.

Volume esistente

Esprime la consistenza dell'organismo edilizio determinata dal prodotto della superficie di ogni piano utile, misurata al lordo degli elementi verticali (muri interni, muri perimetrali, scale interne ecc.) ed al netto delle logge, dei portici che non determinano Sp, dei cavedi e dei piani interrati e seminterrati destinati ad uso accessorio che non determinano Sp, per la rispettiva altezza computata da piano a piano utile, ad eccezione dell'ultimo piano la cui altezza va misurata alla quota media dell'intradosso dell'ultimo solaio.

In ogni caso, per gli edifici esistenti alla data di adozione del presente Regolamento Edilizio, fa fede la quantità rilevabile dall'atto abilitativo degli edifici stessi.

Volumi tecnici

Per volumi tecnici si intendono quelli strettamente necessari a contenere e a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici che non possono per esigenze di funzionamento degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile.

Sono pertanto da considerare volumi tecnici quelli necessari a contenere:

- gli impianti per il trattamento ed il condizionamento dell'aria;
- gli impianti per il trattamento ed il deposito delle acque idrosanitarie;
- l'extra corsa degli ascensori e relativi locali macchine;
- i vasi di espansione dell'impianto di riscaldamento, le canne fumarie e di ventilazione;
- il vano scala al di sopra della linea di gronda;

- il locale contatori;
- lo spazio per l'accantonamento o l'accatastamento dei rifiuti urbani, in conformità alle leggi igienico-sanitarie vigenti, a servizio della società che gestisce lo smaltimento dei rifiuti del comune;
- le cabine elettriche e le centrali termiche che non possono trovare collocazione all'interno del fabbricato;
- i serbatoi idrici;
- tutti gli altri impianti ed opere che a tali categorie sono comunque assimilabili.

Non sono invece da intendere come volumi tecnici le lavanderie, gli stenditoi coperti, i locali sgombero e simili.