



## **GLOSSARIO**

**(Adottato con delibera del Commissario straordinario con i poteri del Consiglio comunale  
n. 42 del 02 aprile 2015)**



## SOMMARIO

1. Altezza dell'organismo edilizio (H)
2. Altezza interna di un piano (o di un locale o di un soppalco) dell'organismo edilizio (h)
3. Altezza del fronte di un organismo edilizio
4. Ampliamento o sopralzo di organismi edilizi esistenti
5. Arredo urbano
6. Consolidamento conservativo
7. Corpo di fabbrica (vedasi organismo edilizio)
8. Demolizione
9. Destinazioni d'uso
10. Distanza (D)
11. Distanza dal confine di proprietà nonché dal confine di zona destinata a spazi pubblici o di uso pubblico ovvero di zona F (Dc)
12. Distanza dalle strade (pubbliche, di uso pubblico o aperte al pubblico passaggio) (Ds)
13. Distanza tra fabbricati (Df)
14. Fascia di rispetto
15. Fronte principale
16. Impianti tecnologici degli edifici
17. Indici urbanistici
18. Intervento diretto
19. Intervento edilizio
20. Locali di abitazione
21. Locali accessori o di servizio
22. Lotto di pertinenza di un fabbricato
22. bis Manufatti
23. Manufatti provvisori
24. Nuova costruzione
25. Opere minori
26. Organismo edilizio
27. Parcheggio privato
28. Parcheggio pubblico o di uso pubblico
29. Parete finestrata
30. Patio
31. Pertinenza
32. Piani interrati e seminterrati
33. Quota zero (Q. m. +/-0,00)
34. Restauro Conservativo
35. Ricostruzione
36. Rinnovo nel contesto del restauro conservativo
37. Ripristino
38. Ripristino filologico
39. Ripristino tipologico
40. Ripristino volumetrico
41. Ristrutturazione edilizia
42. Ristrutturazione con vincolo parziale
43. Ristrutturazione integrale o totale
44. Sagoma
45. Sagoma limite
46. Sistemazione e arredo di spazi scoperti
47. Soppalco
48. Superficie utile o abitabile
49. Superficie coperta (Sc)
50. Superficie fondiaria (Sf)
51. Superficie lorda di pavimento (Sp)
52. Superficie netta (Sn)



53. Superficie territoriale (St)
54. Tipi di intervento
55. Tipi edilizi
56. Unità edilizia
57. Unità Immobiliare di servizio all'unità edilizia
58. Unità edilizie e unità di spazio scoperto concluse e non concluse
59. Unità immobiliare
60. Vincolo di facciata
61. Volume (V)
62. Volume esistente
63. Volumi tecnici
64. Zona / Zona Territoriale Omogenea



## GLOSSARIO

### Definizioni e campi di applicazione

#### **1 - Altezza dell'organismo edilizio (H)**

Differenza tra la quota media del colmo delle strade pubbliche o di uso pubblico adiacenti al lotto oppure, in loro mancanza, delle strade pubbliche o di uso pubblico da cui il lotto medesimo ha accesso carrabile o pedonale (quota zero) e la quota media dell'intradosso della copertura dell'ultimo piano praticabile dell'organismo edilizio costituente Sp. che, in caso di solaio o copertura in legno con travi a vista, va considerato sotto trave nei limiti indicati nel regolamento edilizio tenendo conto delle delle differenziazioni territoriali.

La quota media, così come definita, dovrà comunque consentire lo smaltimento dei reflui verso la rete fognaria comunale. L'individuazione della quota zero di riferimento, qualora superiore a quella media effettiva del lotto, non consente l'adeguamento ad essa, tramite riporto di terreno.

Per le nuove costruzioni si richiama il disposto del D.M. 1444/68.

Maggiori altezze, rispetto a dette prescrizioni, sono ammesse nei casi di gruppi di edifici che formino oggetto di piani urbanistici attuativi o per interventi puntuali disciplinati dal Piano Regolatore Generale, anche a mezzo di „schede puntuali”, per i quali siano previsti le sagome limite e le altezze massime degli organismi edilizi.

#### **2 - Altezza interna di un piano utile (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 ovvero del controsoffitto qualora costituito da elementi continui. In caso di copertura non piana, si tiene conto della quota media.

In caso di solaio o copertura in legno con travi a vista l'altezza, nella definizione di Altezza dell'organismo edilizio (H), va misurata come prescritto nel Regolamento edilizio .

#### **3 - 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.

#### **4 - Ampliamento o sopralzo di organismi edilizi esistenti**

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

#### **5 - Arredo urbano**

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

- 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;
- cartellonistica murale o a struttura autoportante;
- impianti di segnaletica stradale, attrezzature per l'illuminazione di spazi pubblici o aperti al pubblico, volumi tecnici da ubicare in area di pubblica circolazione;
- 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;
- chioschi;



- cartellonistica informativa posta all'interno di spazi aperti pubblici o aperti al pubblico e/o lungo i percorsi pedonali e stradali;
- attrezzature specializzate per il gioco, le attività fisiche e socializzanti all'aperto (percorsi vita, percorsi ciclabili), diversificate per utenti di tutte le età;
- impianti di irrigazione e drenaggio delle aree verdi;
- orti urbani attrezzati;
- 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);
- aree specializzate per cani;
- monumenti ed edicole funerarie.

## 6 - Consolidamento conservativo

Le operazioni che, conservando il sistema statico dell'organismo, ne consentono la sopravvivenza senza sostituzione di elementi. 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.

## 7 - Corpo di fabbrica

Vedi Organismo Edilizio e definizioni civilistiche

## Corte, Cortile

Vedi Patio

## 8 - Demolizione

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

Detti interventi possono avere la finalità di dar luogo ad un successivo intervento (di ricostruzione o di nuova edificazione) ovvero alla formazione di spazi liberi.

## 9 - Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso considerate dal P.R.G. sono definite e raggruppate nelle seguenti categorie e relative sotto categorie:

A	<u>Residenza:</u>	A1	<u>alloggi (o abitazioni):</u>
		A2	<u>residenze collettive</u> (collegi, pensionati, conventi, ecc.);
		A3	<u>funzioni complementari alla residenza:</u> attività produttive, escluse quelle inquinanti e/o rumorose che contrastino con il contesto residenziale (quali officine meccaniche in genere, falegnamerie, depositi di materiali edili o industriali, attività di autotrasporto), attività direzionali, servizi alle persone, purché ciascuna insediamento unità immobiliare non superi i 250 mq. di Sp ovvero, nel caso di aggregazioni di più insediamenti unità immobiliari con vani accessori (quali corridoi, sala d'attesa e locali di servizio) in comune, la Sp complessiva non superi i 1000 mq., attrezzature collettive.
B	<u>Attività produttive:</u>		industria manifatturiera e artigianato industriale, costruzioni edili, commercio all'ingrosso, trasporti, servizi ai trasporti, officine di riparazione veicoli;
C	<u>Attività direzionali:</u>		credito, assicurazioni, agenzie e servizi alle imprese, studi professionali, intermediari del commercio, ricerca;
D	<u>Servizi alle persone:</u>	D1	commercio al minuto, pubblici esercizi
		D2	servizi di riparazione, servizi privati alla persona e all'abitazione,
E	<u>Strutture ricettive:</u>		definite secondo le norme speciali vigenti in materia
F	<u>Attrezzature collettive:</u>		servizi sociali, sanitari, scolastici, istituzioni culturali, religiose, ricreative o di spettacolo, sportive, politiche; residenze protette;
G	<u>Agricoltura:</u>		valgono le definizioni di cui alle norme speciali vigenti in materia.

In presenza di particolarità proprie di determinati ambiti territoriali, le N.T.S.A. dettano, anche a mezzo di schede prescrittive allegate, precisazioni di maggior dettaglio in ordine alle anzi descritte definizioni.



Nell'ambito delle zone territoriali omogenee "A" e "B", sono sempre ammessi i cambi d'uso tra le funzioni complementari alla residenza a condizione che :

1. vi sia compatibilità tra gli usi e la residenzialità (sono quindi escluse le attività inquinanti - di ogni ordine e grado - );
2. la superficie dell'attività non superi i mq. 250 di SP;
3. non vi sia aggregazione – in ambito di ZTO "A" - tra unità immobiliari che comportino il superamento del limite di n.4 attività e mq. 1000 complessivi (incluse aree comuni);
4. siano rispettate eventuali prescrizioni puntuali di tutela della pianificazione della Città Antica e Insulare;
5. sia corrisposto il costo di contributo di costruzione nei casi dovuti;
6. siano adeguati gli standards a parcheggio laddove non siano adeguati o mai stati corrisposti almeno una volta (è sempre ammessa la monetizzazione);

Ai fini della classificazione non assumono rilevanza e sono perciò assimilati alla destinazione principale, le attività connesse e complementari funzionalmente e strutturalmente dedicate al servizio di un unico insediamento avente altra destinazione, (quali per esempio: l'abitazione del custode, gli uffici di servizio, le mense, gli spacci, gli ambulatori etc.). Ancora ai fini della suddetta classificazione non assumono rilevanza e sono, quindi, sempre ammissibili, salvo specifici divieti nelle N.T.S.A., a) le condutture, in sottosuolo, dei servizi a rete e le strutture non residenziali di modeste dimensioni al servizio di tali opere o impianti.

Le funzioni non specificamente nominate sono ricondotte ad una delle categorie indicate nel comma medesimo facendo riferimento ad eventuali previsioni dei vigenti ordinamenti (nell'ordine: comunale, regionale, nazionale, provinciale) o, in mancanza di questi, utilizzando il criterio dell'analogia.

#### **10 - Distanza (D)**

Sviluppo lineare del segmento misurato sulla retta che unisce i due punti più vicini di due insiemi di punti. Tale definizione può essere modificata e/o integrata dalle N.T.S.A. solo per rispondere ad esigenze locali meritevoli di particolare tutela.

#### **11 - 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 della Superficie Coperta (Sc) dell'organismo edilizio da tali confini che si verifica in caso di interventi di nuova edificazione nonché di nuova costruzione in ampliamento di organismi edilizi esistenti, sempre ché la parte da ampliare prospetti sul confine da considerare.

La distanza dal confine di proprietà non viene verificata in caso di costruzioni in aderenza completa, sul confine; le N.T.S.A. possono peraltro prevedere una distanza dal confine pari a zero, previa stipula e registrazione di formale atto di assenso tra le proprietà finitime;

#### **12 - Distanza dalle strade (pubbliche, di uso pubblico o aperte al pubblico passaggio) (Ds)**

Distanza minima della Superficie Coperta (Sc) dell'organismo edilizio dal ciglio della strada (come definito dalla vigente disciplina speciale ovvero a seguito di contraddittorio con il competente Ufficio comunale che si verifica in caso di interventi di nuova edificazione, di ricostruzione nonché di nuova costruzione in ampliamento o in sopralzo di organismi edilizi esistenti, sempreché la parte da ampliare prospetti verso la strada e fatte salve le prescrizioni di legge.

Per le nuove costruzioni si richiama il disposto del D.M. 1444/68. Minori distanze dalle strade sono ammesse nei casi di gruppi di edifici che formino oggetto di piani urbanistici attuativi o per interventi puntuali disciplinati dal Piano Regolatore Generale, anche a mezzo di „schede puntuali”, per i quali siano previsti le sagome limite e le altezze massime degli organismi edilizi.

#### **13 - Distanza tra fabbricati (Df)**

Negli interventi di nuova edificazione, di ricostruzione nonché di nuova costruzione in ampliamento e in sopralzo di organismi edilizi esistenti, fatta salva la disciplina di cui al D.M. 2 aprile 1968 n. 1444, si verifica (sulle rette ortogonali alla parete dell'organismo edilizio da realizzare) tra le pareti antistanti di due organismi edilizi di cui almeno una finestrata.

Tra le pareti antistanti non finestrate (realizzate a seguito di nuova edificazione, di nuova costruzione in ampliamento o in sopralzo o di ricostruzione di organismo edilizio avente altezza non superiore,



all'intradosso della copertura, a m. 2,70), si applica esclusivamente il distacco minimo previsto dal Regolamento Edilizio vigente.

Tra le pareti del medesimo organismo edilizio non si applica alcuna prescrizione di distacco minimo.

Per le nuove costruzioni si richiama il disposto del D.M. 1444/68. Minori distanze tra fabbricati sono ammesse nei casi di gruppi di edifici che formino oggetto di piani urbanistici attuativi o per interventi puntuali disciplinati dal Piano Regolatore Generale, anche a mezzo di „schede puntuali”, per i quali siano previsti le sagome limite e le altezze massime degli organismi edilizi ovvero nei casi previsti dal presente regolamento.

Per le altre definizioni e particolari circostanze edilizie si rinvia al Regolamento edilizio.

### **Fabbricato**

Vedi Organismo edilizio

#### **14 - Fascia di rispetto**

Ambito territoriale (individuato dal P.R.G. e/o da norme speciali destinato a garantire la tutela di specifici beni, materiali (corsi d'acqua, cimiteri, monumenti, impianti speciali) e/o immateriali (sicurezza del traffico automobilistico o ferroviario, ampliabilità delle sedi stradali o ferroviarie, sicurezza rispetto a campi magnetici, fruibilità visiva). Gli elaborati del P.R.G. possono attribuire o meno a dette fasce destinazione e capacità edificatoria; in caso affermativo, l'utilizzazione edilizia avviene sulle aree adiacenti, esterne alla fascia;

#### **15 - Fronte principale**

Fronte dell'organismo edilizio prospiciente gli spazi pubblici e/o caratterizzato da elementi architettonici di maggior rilievo.

#### **16 - 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:

- a) impianti di produzione, trasformazione, trasporto, distribuzione, utilizzazione dell'energia elettrica, impianti di protezione contro le scariche atmosferiche, nonché gli impianti per l'automazione di porte, cancelli e barriere;
- b) impianti radiotelevisivi, le antenne e gli impianti elettronici in genere;
- c) impianti di riscaldamento, di climatizzazione, di condizionamento e di refrigerazione di qualsiasi natura o specie, comprese le opere di evacuazione dei prodotti della combustione e delle condense, e di ventilazione ed aerazione dei locali;
- d) impianti idrici e sanitari di qualsiasi natura o specie;
- e) impianti per la distribuzione e l'utilizzazione di gas di qualsiasi tipo, comprese le opere di evacuazione dei prodotti della combustione e ventilazione ed aerazione dei locali;
- f) impianti di sollevamento di persone o di cose per mezzo di ascensori, di montacarichi, di scale mobili e simili;
- g) impianti di protezione antincendio;
- h) impianti per la compattazione, la differenziazione e la conservazione dei rifiuti solidi urbani; in accordo con le normative vigenti.

#### **17 - 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.

#### **18 - Intervento diretto**

Intervento edilizio o di trasformazione del territorio non subordinato ad un piano urbanistico attuativo.

#### **19 - Intervento edilizio**



Ad eccezione degli interventi edilizi definiti dal presente glossario, per quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e di ristrutturazione urbanistica si rinvia alle definizioni di legge; in presenza di particolarità proprie di determinati ambiti territoriali, le N.T.S.A. dettano, anche a mezzo di schede prescrittive allegate, disposizioni di maggior dettaglio sia in ordine alle definizioni di detti interventi (anche individuando sub-categorie) sia in ordine agli elaborati ed ai documenti da produrre a corredo della relativa domanda, comunicazione o denuncia.

## **20 - Locali di abitazione**

Sono in genere tutti i vani, interni ad un edificio residenziale, funzionali alla destinazione d'uso dell'edificio stesso nonché alla presenza continuativa di persone, di superficie utile superiore a mq 9.

## **21 - Locali accessori o di servizio**

Sono quei locali che, anche se non dotati dei requisiti per la permanenza di persone (aeroilluminazione, altezza interna o altro), integrano funzionalmente gli edifici come: verande, bagni, lavanderie, spogliatoi, guardaroba, tavernette, depositi, ripostigli, magazzini, locali termici, garage, corridoi, ecc.

## **22 - Lotto di pertinenza di un fabbricato**

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

Il terreno (lotto), considerato per la verifica degli indici di cui al presente articolo, costituisce lotto di pertinenza urbanistica degli organismi edilizi sullo stesso realizzati, pertinenza che deve risultare individuata negli elaborati di progetto ove viene rappresentato il lotto medesimo nonché nella planimetria.

In caso di interventi previsti da piano urbanistico attuativo, i lotti di pertinenza coincidono con quelli individuati dal piano stesso, salve le rettifiche eventualmente necessarie e previamente verificate come inidonee a modificare i rapporti generali definiti dal piano urbanistico attuativo. Per i fabbricati esistenti alla data del 1/7/1997 il lotto di pertinenza urbanistica è quello definito al momento del rilascio del relativo atto abilitativo; per i fabbricati autorizzati in data anteriore all'approvazione del primo P.R.G. (14/12/1962) o ultimati in data anteriore all'entrata in vigore della L. 17/8/1942 n. 1150, deve essere fatto riferimento ai parametri edilizi limite prescritti dal Regolamento d'Igiene Comunale approvato dalla G.P.A. con atto 350 del 17/2/1930.

All'atto della presentazione dell'istanza di permesso di costruire o denuncia di inizio attività o di altro atto relativo ad interventi da eseguire, il progettista o la ditta proponente sono tenuti ad individuare, su planimetria catastale controfirmata dal richiedente e/o dal denunciante, il perimetro dell'area di sedime del fabbricato in progetto o del fabbricato interessato dall'intervento ed i punti fissi utilizzati, nel progetto, per definire le quote nonché, con campitura in colore trasparente ma indelebile, il lotto di pertinenza e a dichiarare che tale lotto di pertinenza non costituisce e/o non ha mai costituito lotto di pertinenza urbanistica di fabbricati preesistenti;

L'integrale utilizzazione degli indici urbanistici previsti dal P.R.G. esclude ogni successiva ulteriore utilizzazione del relativo lotto (salvo il caso in cui siano intervenuti il crollo o la demolizione dell'organismo edilizio che ha determinato l'utilizzazione degli indici suddetti), indipendentemente da qualsiasi frazionamento o trasferimento di proprietà.

## **22 bis - Manufatti**

Elementi edilizi non costituenti Sp, per caratteri dimensionali e morfologici.

## **23 - Manufatti provvisori**

Per la definizione di tali manufatti si rinvia al Regolamento edilizio.

I manufatti provvisori da installare in ambiti interni ai siti di interesse nazionale "S.I.N." (L. 426/98 e D.M. Amb. 23/02/2002) e/o ai siti potenzialmente inquinati (D.Lgs. 152/2006), non dovranno interessare il suolo con opere fondazionali e non dovranno costituire ostacolo agli interventi di caratterizzazione e bonifica.

## **24 - Nuova costruzione**

Interventi edilizi volti all'utilizzazione, mediante intervento di costruzione di nuovo organismo edilizio, di terreno in precedenza ineditato; sono di nuova edificazione anche gli interventi di sostituzione edilizia volti a dar vita ad organismi edilizi dissimili dai preesistenti. Non costituiscono nuova costruzione gli oggetti di arredo di parchi giardini zone pedonali nonché i manufatti in legno adibiti a ripostiglio fino ad



una Sp di mq. 10 e di altezza media (h) non superiore a m. 2,20, appoggiati su scoperti di pertinenza di edifici così come indicato nel Regolamento Edilizio.

### **Nuova edificazione**

Vedi nuova costruzione

### **25 - Opere minori**

Quelle volte alla realizzazione od alla sostituzione di impianti come quelli per l'illuminazione di spazi aperti, al servizio della mobilità pedonale ciclabile o veicolare oppure di manufatti quali oggetti di arredo di spazi scoperti privati, di arredo urbano, monumenti, decorazioni, pitture murali o altri distintivi urbani;

### **26 - 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; si specifica che:

- a) per corpo di fabbrica deve intendersi la parte di organismo edilizio, costituente S.C. o S.P. o piano praticabile, che sporge o rientra dal fronte dell'organismo edilizio stesso per almeno m. 1,20 ovvero si sopraeleva di almeno un piano praticabile rispetto al medesimo.
- b) per edificio esistente deve intendersi un organismo edilizio che contiene o consente, qualora irreversibilmente formato cioè edificato al grezzo in tutte le sue parti, l'espletamento di una o più delle destinazioni d'uso definite dal presente glossario, con esclusione degli accessori e/o pertinenze.

### **Parcheggi**

Vedi parcheggio privato o parcheggio pubblico o di uso pubblico.

### **27 - Parcheggio privato**

Pertinenza necessaria degli edifici, destinata allo stazionamento (nonché alla manovra ed all'accesso relativi) degli autoveicoli, cicli e motocicli, laddove previsto dal P.R.G., allo stazionamento di natanti, anche in forza di concessione di spazi acquei. Le N.T.S.A. possono, per le zone non accessibili con autoveicoli, escludere o ridurre l'obbligo, per le nuove edificazioni o nuove costruzioni in ampliamento o sopraelevazione, 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 ovvero attraverso la concessione onerosa di parcheggi pubblici previa apposita convenzione. Le N.T.S.A. possono 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.

Nei casi in cui l'obbligo di reperimento di parcheggio privato - che derivi da parametrizzazione regolamentare o di legge - definisca spazi a parcheggio privato minimi inferiori a mq. 12,50 equivalente ad un posto auto e che il privato non intenda o possa soddisfare con un sovradimensionamento di standard (ossia corrispondendo il posto auto), vi è la possibilità di monetizzare lo standard nei termini indicati dai vigenti regolamenti.

Per edifici esistenti alla data di entrata in vigore della L. n. 122/89 e nei casi di modesta entità, quantificabili entro i mq. 5 di standard computato per l'ampliamento, lo standard non è dovuto.

E' sempre dovuto lo standard a parcheggio privato per i cambi d'uso e per la dotazione di nuove unità immobiliari a prescindere dall'uso.

### **28 - Parcheggio pubblico o di uso pubblico**

Superfici destinate allo stazionamento (nonché alla manovra ed all'eccesso relativi) di veicoli o allo stazionamento di natanti anche in forza di concessione di spazi acquei, aperte all'utilizzazione, libera o regolamentata, da parte del pubblico. Le superfici a parcheggio pubblico veicolare devono essere attrezzate per almeno 1/20 e sino ad un massimo di mq. 500 , per ciascun impianto, a parcheggio per biciclette o motocicli anche dotati di pensilina.

Tali parcheggi sono al servizio della mobilità derivata dall'unità edilizia che il genera, devono esser fruibili liberamente e sempre durante l'orario di apertura dell'attività. Nel caso di parcheggi pubblici od a uso pubblico di complessi residenziali gli stessi non potranno esser interclusi a terzi e dovranno esser



opportunamente segnalati – nel senso della possibilità di fruizione pubblica - previo segnaletica verticale omologata.

Sono proibiti sistemi di interclusione o dissuasione non omologati o preventivamente non autorizzati dall'A.C. (es. dissuasori con punte acuminata, dissuasori non visibili ai portatori di disabilità, dissuasori a terra – c.d. castelletti -, catene, targhe a terra o verticali, .....).

Tali dotazioni, salvo espressa autorizzazione, contrattualizzazione o convenzionamento con l'amministrazione comunale, non possono essere praticate a pagamento o tariffazione a carico dell'utenza.

### **29 - Parete finestrata**

Parete esterna di un organismo edilizio su cui si aprono fori per l'aero-illuminazione e per l'affaccio (luci e vedute) di vani abitabili o agibili; non si considerano finestrate le pareti su cui si aprano esclusivamente luci e/o in cui siano inserite superfici illuminanti in vetro-cemento od in materiale simile e/o in cui siano inserite porte di accesso ad autorimesse o vani scala comuni a più alloggi ovvero fori per l'aero-illuminazione dei percorsi verticali, quali i vani scala, ed orizzontali, quali corridoi di distribuzione interna all'edificio a servizio di uno o più alloggi o unità immobiliari.

Non si considerano finestrate le pareti di manufatti pertinenziali indicate nel regolamento edilizio.

### **30 - Patio**

Spazio contraddistinto da parti coperte (porticati, logge), verso il quale si aprono gli ambienti dell'organismo edilizio, e da una parte scoperta lastricata e/o verde.

### **31 - Pertinenza**

Opera preordinata ad una oggettiva esigenza dell'edificio principale, funzionalmente ed oggettivamente inserita al servizio dello stesso, sfornita 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.

### **32 - 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; per quota zero si intende la quota media del colmo delle strade (pubbliche, di uso pubblico o private) di accesso al lotto, o in mancanza, la quota media naturale definita dai lotti circostanti; così come definita dall'ufficio competente; le Norme Tecniche del P.R.G. possono individuare la quota zero con differenti parametri, quale il livello medio del mare.

### **33 - Quota zero**

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.

Per gli edifici esistenti, laddove la quota media del colmo strade pubblico o di uso pubblico (via per gli ambiti di Terraferma che di Città Antica e insulare), si sia nel tempo modificata in ragione di interventi pubblici in misura tale da determinare una alterazione incidente con le quote degli edifici, e nell'impossibilità di porvi adeguamenti, si considera ammissibile il mantenimento di tali quote. Nei casi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione o ristrutturazione vi è obbligo di adeguamento alla quota di riferimento di cui al presente punto.

### **34 - 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.

### **35 - 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; 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 edilizio abbia sedime, sagoma e altezza diversa del precedente, l'intervento viene classificato di ristrutturazione edilizia.

### **36 - 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.).

### **37 - 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 dai suoi connotati strutturali, organizzativi, morfologici e tipologici riconoscibili alla luce di adeguata documentazione storica della sua conformazione. Secondo la natura delle informazioni sul manufatto edilizio da ripristinare, gli interventi si distinguono nelle seguenti specie:

- filologico,
- tipologico,
- volumetrico.

### **38 - 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.

### **39 - 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.

### **40 - 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.

### **41 - Ristrutturazione edilizia**

Gli interventi così definiti dalle vigenti norme di legge statali e regionali.

### **42 - 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.

#### **43 - 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 e ricostruzione così come definita dalla legislazione vigente.

#### **44 - 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.).

#### **45 - Sagoma limite**

Figura tridimensionale entro cui deve disporsi la nuova edificazione.

#### **46 - 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 ambientalmente compatibile e adeguato per un'utilizzazione urbanistica.

#### **47 - Soppalco**

Superficie ottenuta mediante l'interposizione parziale di una struttura orizzontale, componibile e non strutturalmente e staticamente legata al manufatto che lo ospita, 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. Per le caratteristiche edilizio-urbanistiche si rinvia al successivo punto 51 lett. b) ove si definisce la SP per i soppalchi in ambiti di Terraferma ed all'art. 47 del Regolamento per gli ambiti di Città Antica o Insulare.

L'esubero, anche minimo, dei parametri indicati nel presente Glossario e dal Regolamento edilizio definiscono la rilevanza urbanistica per l'intera struttura ed il regime repressivo che ne consegue è equivalente, per l'intero, alla nuova edificazione.

#### **Sopralzo**

Vedi ampliamento.

#### **Sostituzione edilizia**

Vedi ricostruzione.

#### **48 - Superficie utile o abitabile**

Somma delle superfici di tutti i locali fuori terra ed entroterra, 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 per condutture.

#### **49 - Superficie coperta (Sc)**

Superficie definita dalla proiezione, su di un piano orizzontale ideale, della Sp di tutti i piani - entro e fuori terra - dell'organismo edilizio ad esclusione di quella corrispondente alle lettere a, b, m, n, p, di cui alla definizione di Sp, a quella delle pensiline a copertura di cancelli nonché a quella dei poggianti e pensiline a sbalzo aventi sporto massimo di m. 1,50; in caso di sbalzo eccedente detta misura, tali oggetti contribuiscono, per l'intera loro superficie, a determinare la Sc.



#### **50 - Superficie fondiaria (Sf)**

Superficie del terreno (lotto) avente, secondo il P.R.G., unica destinazione urbanistica; essa può essere costituita, salvo diversa disposizione delle N.T.S.A., esclusivamente da lotti contigui, privi cioè di qualsiasi soluzione di continuità, salve eventuali servitù private di passaggio. Non sono perciò inclusi nella Sf gli spazi pubblici o di uso pubblico previsti dal P.R.G. e dall'eventuale piano urbanistico attuativo nonché quelli già esistenti ed appartenenti al demanio di enti pubblici;

#### **51 - Superficie lorda di pavimento (Sp)**

Somma della superfici 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 volumetrica virtuale dell'edificio. Per gli organismi edilizi a destinazione diversa dalle attività produttive, come definita dal presente glossario, non sono però 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 da strutture componibili a sé stanti destinate ad uso accessorio o a deposito di beni, materiali e/o prodotti, a condizione che determinino una copertura della superficie utile del locale, su cui vengono realizzate, non superiore al 60% della stessa, per destinazioni non abitative, o una copertura del locale non superiore al 40 % se a destinazione abitativa; tale ultima percentuale può essere superata, fino al massimo del 60%, qualora l'altezza media risultante rispetti quella minima prescritta dal presente regolamento edilizio in riferimento alla destinazione d'uso dell'ambiente soppalcato. Per la Città Antica ed Insulare si rinvia all'art. 47 del Regolamento Edilizio ;
- c) dei sottotetti aventi, nel loro complesso, altezza interna media non superiore a m.1,40 e superficie aeroilluminante non superiore a 1/10 della superficie interna dello stesso, nel caso il sottotetto sia organizzato in locali o partizioni distributive interne a natura edilizia tali spazi devono rispondere ai requisiti del presente articolo ed esser caratterizzati da un uso compatibile;
- d) occupate esclusivamente da impianti fissi necessari all'uso dell'organismo edilizio (quali torri di scale, centrale termica e/o di condizionamento, autoclave, ascensori);
- e) dei corpi di scala aperti;
- f) degli aggetti sporgenti dal filo di facciata e privi di soprastanti corpi chiusi;
- g) delle logge, dei porticati con soprastanti corpi chiusi e delle gallerie nonché dei ballatoi aperti sul lato lungo;
- h) dei porticati senza soprastanti corpi chiusi ad uso di singole unità immobiliari aperti anche solo sul lato lungo, a condizione che la superficie del portico non superi il 30% della Sc dell'edificio;
- i) dei locali con soprastanti corpi chiusi la cui conformazione fisica e la cui posizione nell'organismo edilizio (interrata o seminterrata, cioè non emergente dal terreno più di m. 1 all'intradosso del solaio) ne denotino l'uso a cantina, a ripostiglio, a ricovero di autovetture e, comunque, ne escludano l'uso per la permanenza continuativa di persone;
- l) tutti i locali di cui al precedente punto i) che siano senza soprastanti corpi chiusi, che non emergano dalla quota media del terreno per non più di m. 0,50 all'estradosso del solaio e che non eccedano la superficie coperta (Sc) dell'edificio di cui sono pertinenza, per oltre il 50% della stessa;
- m) tutti i locali di cui al precedente punto i) la cui Sp superi i limiti di cui al precedente punto l) e il cui estradosso di solaio sia posto ad una quota m. 0,00 e sia attrezzato a verde, con soprastante riporto di terreno vegetale di spessore non inferiore a cm. 50, ovvero pavimentato per la realizzazione di percorsi pedonali o per l'evoluzione di veicoli;
- n) manufatti in legno adibiti a ripostiglio fino ad una Sp di mq. 10 e di altezza interna (h) non superiore a ml. 2,20, collocati su scoperti di pertinenza di edifici in numero massimo di uno per scoperto pertinenziale;
- o) le strutture di arredo urbano quali chioschi, gazebo, pensiline bus e simili e di arredo dei giardini privati quali pergolati /pompeiane , tensostrutture a posto d'ombra, gazebo massimo mq.14 di superficie netta , e simili;
- p) spazi di uso comune condominiale aventi superficie netta complessiva massima non superiore al 15% della S.P. dell'edificio, inclusi gli accessi alle singole unità e gli androni di ingresso; tale percentuale può arrivare fino al 18% per spazi condominiali destinati a servizi all'infanzia;
- q) proiezione della scala, interna all'unità immobiliare, sull'ultimo piano di arrivo.



Per gli organismi edilizi a totale o prevalente destinazione d'uso per attività produttive, come definita dal presente glossario, ovvero per allevamenti zootecnici anche di carattere intensivo non sono computate, nella Sp, le superfici di pavimento:

- 1) sopra indicate alle lettere a,b,e,f,h,i,l,m;
- 2) 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;
- 3) coperte da pensiline o da tettoie aperte su tutti i lati, fino al 10% della Sp prevista nel lotto.

Per gli insediamenti produttivi, i silos, i serbatoi e - ancorché 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 protezione a terra;

## **52 - Superficie netta (Sn)**

Somma della superfici di pavimento di ciascun piano o soppalco (entro o fuori terra) dell'organismo edilizio, al netto degli elementi verticali (pilastri, muri interni e perimetrali).

## **53 - Superficie territoriale (St)**

Superficie del terreno oggetto di piano urbanistico attuativo ed avente, secondo il P.R.G., unica destinazione urbanistica; in essa è compresa la superficie degli spazi pubblici e di uso pubblico individuati dal piano urbanistico attuativo;

## **54 - Tipi di intervento**

Per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento conservativo e restauro, di ristrutturazione edilizia e di ristrutturazione urbanistica si rinvia alle definizioni di legge; in presenza di particolarità proprie di determinati ambiti territoriali, le Norme Tecniche del P.R.G. dettano -anche a mezzo di schede prescrittive allegate-disposizioni di maggior dettaglio sia in ordine alle definizioni di detti interventi (anche individuando subcategorie) sia in ordine agli elaborati ed ai documenti da produrre a corredo della relativa domanda, comunicazione o denuncia. Negli interventi di ristrutturazione edilizia, salvo contraria disposizione contenuta nelle Norme Tecniche del P.R.G., è consentito l'accorpamento di tutto il volume o la superficie lorda di pavimento esistente sul lotto di pertinenza nonché dei manufatti accessori al fabbricato principale, se legittimamente esistenti.

## **55 - 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 ancorché dotato di alloggio di servizio all'unità principale o residenza per familiare di primo grado ovvero per personale che presta assistenza infermieristica e loro congiunti.
2. 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).
3. A blocco: edificio generalmente pluripiano composto da almeno tre unità d'uso all'interno di un singolo lotto.
4. A torre: edificio pluripiano la cui altezza stia in un rapporto con un lato della base di almeno 2,5 a 1.
5. 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.
6. A schiera: edificio lineare costituito da più di due unità d'uso (alloggi e loro pertinenze) residenziali, costruite in aderenza e comunque non sovrapposte, tali che ad ogni lotto (unità funzionale) corrisponda un'unica unità d'uso.
7. In linea: edificio ad andamento lineare pluripiano, costituito da diverse unità d'uso costruite in adiacenza e sovrapposte, costruito all'interno di un singolo lotto.
8. A cortina: insieme di edifici pluripiano costruiti in aderenza con andamento lineare, che presentano una facciata continua sul fronte strada.

## **56 - Unità edilizia**

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



### **57 - Unità immobiliare di servizio all'unità edilizia**

I tipi edilizi di nuova edificazione ovvero quelli esistenti interessati da ampliamenti e ristrutturazioni edilizie possono dotarsi di unità immobiliari di servizio all'unità edilizia ed ai residenti (eventualmente estesa a più unità edilizie se organizzate in un unico lotto o intervento), con le seguenti finalità:

- servizio alle unità residenziali (guardiania, tecnico e manutentivo)
- servizio alle persone (personale di assistenza all'infanzia od agli anziani, personale addetto all'assistenza sanitaria od educativa)

Tali unità potranno avere superficie minima pari a mq. 28 (per un occupante) e corrispondere il contributo di costruzione come superficie non residenziale ed accessoria previo atto bilaterale con l'amministrazione comunale.

Qualora vi sia un uso diverso dall'autorizzato lo stesso va inteso come difformità al titolo edilizio originario.

E' sempre possibile, qualora cessino le necessità originarie (di servizio od assistenziali), corrispondere all'A.C. la differenza del contributo di costruzione (tra superficie non residenziale e residenziale) ripristinando l'uso residenziale nei limiti delle norme vigenti.

### **58 - Unità edilizie e unità di spazio scoperto concluse e non concluse**

Articolazioni fisiche del patrimonio edilizio esistente e del territorio comunale utilizzabili dalle sezioni speciali del P.R.G. e dalle relative N.T.S.A. per ottenere una disciplina puntuale, calibrata su distinte individualità e/o su particolari caratteri storici, tipologici, architettonici, ambientali.

### **59 - Unità immobiliare**

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

### **60 - Vincolo di facciata**

Determina la coerenza progettuale da mantenere in caso di interventi di nuova costruzione in sopralzo o in ampliamento, di ricostruzione, di nuova edificazione e di ristrutturazione, al fine di garantire la continuità della cortina edilizia, detto vincolo impone, in conformità a quanto eventualmente indicato nelle N.T.S.A.: 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.

### **61 - Volume (V)**

Esprime la consistenza virtuale del fabbricato determinata, a seguito di un intervento edilizio, dal prodotto della Sp per il coefficiente fisso pari a ml. 3 ; la presente definizione viene utilizzata anche per la determinazione degli oneri di edificazione, se riferiti al volume, nonché per la determinazione della superficie minima a parcheggio privato prescritta per legge.

### **62 - Volume esistente**

Esprime la consistenza dello stato di fatto del fabbricato esistente determinata, precedentemente ad un intervento edilizio, dal prodotto della Sp. di ogni piano utile, per la rispettiva altezza interna computata da piano utile a piano utile, ad eccezione dell'ultimo piano la cui altezza va misurata alla quota media dell'intradosso della copertura che, in caso di solaio o copertura in legno con travi a vista, va considerato come indicato nel Regolamento.

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 o, in caso di incongruità, a mezzo accertamento tecnico *in situ* che attesti la storicità dello stato di fatto. I costi di sopralluogo sono a carico della parte privata.

### **63 - 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, trovare luogo entro il corpo dell'edificio esistente o realizzabile.

Sono pertanto da considerare volumi tecnici quelli, entro e fuori terra, 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;
  - le cabine elettriche e le centrali termiche sia interne che esterne al fabbricato;
  - i serbatoi idrici;
  - le tettoie, entro mq. 5, necessarie per lo stoccaggio del combustibile ecologico al servizio di impianti funzionanti a combustibile rinnovabile od ecologico (legno e pellet);
  - 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 di deposito e simili.

#### **64 - Zona / Zona Territoriale Omogenea**

Ambito territoriale, espressamente individuato dal P.R.G., su cui si applicano determinate disposizioni e prescrizioni delle Norme Tecniche di Attuazione.