

## **II – GLOSSARIO**

## 4. GRANDEZZE URBANISTICHE

Voce	definizione
Superficie territoriale ST	misura in m <sup>2</sup> la superficie di un'area la cui attuazione è subordinata a intervento indiretto mediante uno strumento urbanistico esecutivo, oltre alle superfici fondiarie, essa comprende anche le aree destinate alla viabilità e alle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale.
Superficie fondiaria SF	misura in m <sup>2</sup> la superficie dell'area la cui attuazione è sottoposta a intervento diretto mediante titolo abilitativo. Comprende la sola area di pertinenza dell'edificio, corrispondente al lotto o all'appezzamento agricolo da asservire allo stesso.
Superficie coperta SC	misura in m <sup>2</sup> la superficie della proiezione orizzontale a terra del massimo perimetro esterno degli edifici, compresi i cavedi. Sono esclusi dal computo della SC i cortili, i cornicioni, le pensiline ed i balconi aggettanti per non più di 2,00 m dal filo del fabbricato.
Superficie permeabile SP	misura la quota di SF che deve essere conservata o resa permeabile in modo profondo alle acque, consistente in prato o sterrato non sovrastante piani interrati anche realizzati ai sensi della Legge 122/89.
Carico urbanistico Cu	è l'impegno indotto sui parcheggi dalle varie destinazioni d'uso. È classificato in basso Cu B, medio Cu M, alto Cu A.
Densità arborea Da Densità arbustiva Dar	esprimono rispettivamente il numero di alberi di alto fusto e di arbusti da mettere a dimora per ogni 100 o 200 m <sup>2</sup> di superficie di riferimento. Nel calcolo delle Da e Dar sono compresi gli alberi di alto fusto e gli arbusti esistenti nell'area d'intervento. Devono essere preferibilmente utilizzate le seguenti essenze arboree ed arbustive: strato arboreo - quercus robur (farnia), carpinus betulus (carpino), ulmus minor (olmo), prunus avium (ciliegio), acer campestre (acero), populus nigra (pioppo nero), populus alba (pioppo bianco), alnus glutinosa (ontano), populus tremula (pioppo tremulo), malus sylvestris (melo selvatico), fraxinus ornus (orniello), tilia cordata (tiglio riccio), fraxinus excelsior (frassino), salix alba (salice bianco), bagolaro celtis australis (bagolaro) strato arbustivo - corylus avellana (nocciolo), euronymus europaeus (fusaggine), cornus mas (corniolo), corpus sanguinea (sanguinello), crataegus monogyna (biancospino), sambucus nigras (sambuco), ligustrum vulgare (ligustro), rosa canina, rovo, prunus spinosa (prugnolo), laurus nobili (alloro).

## 5. GRANDEZZE EDILIZIE

Voce	definizione
Superficie utile lorda SUL	misura in m <sup>2</sup> la somma delle superfici lorde, comprese entro il filo esterno delle murature, di tutti i livelli fuori ed entro terra degli edifici; vanno inoltre computate nella SUL i locali ricavati nei sottotetti che presentano i requisiti necessari per il cambio di destinazione d'uso in locali abitabili in applicazione della LR 15/96 e successive modifiche.
Elementi esclusi dal computo della SUL	dal computo della SUL sono escluse: <ul style="list-style-type: none"> <li>• la superficie dei vani corsa degli ascensori, dei vani scala e degli atri (compresi i corridoi comuni ad essi collegati) relativi a edifici con più unità immobiliari;</li> <li>• la superficie dei vani tecnici e degli impianti tecnologici al netto delle murature per le parti interne agli edifici e al lordo delle stesse per le parti emergenti dalla linea di gronda o dall'estradosso dell'ultimo solaio;</li> <li>• spazi non interamente chiusi anche se coperti, quali logge, balconi, terrazzi coperti, altane, porticati, quando la superficie di tali spazi non superi il 35% della SUL complessiva;</li> <li>• i soppalchi, quando non superino il 25% della SUL del locale soppalcato;</li> <li>• i locali completamente interrati o emergenti non oltre 0,80 m, misurati dalla quota del suolo al piede dell'edificio fino all'intradosso del primo solaio, qualora destinati a funzioni accessorie, quali locali tecnici, cantine, autorimesse, parcheggi, magazzini e depositi, quando la porzione realizzata esternamente alla superficie coperta non superi il 35% della Superficie coperta SC.</li> </ul>
Volume V	misura in m <sup>3</sup> la somma dei prodotti della SUL di ciascun piano, al netto di eventuali soppalchi, per l'altezza misurata dal livello di calpestio del piano stesso al livello di calpestio del piano superiore o, nel caso di ultimo piano o sottotetto abitabile, all'intradosso dell'ultimo solaio o, in sua assenza, della superficie di copertura.
Numero di piani P	il numero di tutti i piani che contribuiscono a determinare la Sul valida solo per i soli nuovi edifici residenziali negli AT.
Altezza dei fabbricati H	l'altezza in metri misurata fra la quota di sistemazione del terreno e l'intradosso dell'ultimo solaio, quando il sottotetto con copertura inclinata o curva non supera l'altezza media ponderale interna di 1,50 m. In caso di altezza media ponderale interna superiore a 1,50 m, l'altezza del fabbricato è misurata comprendendo l'ultimo solaio orizzontale più la media della copertura inclinata o curva. La quota di sistemazione del terreno corrisponde: <ul style="list-style-type: none"> <li>• alla quota media del marciapiede o della strada in mancanza di marciapiede per gli edifici allineati sul filo</li> </ul>

	<p>stradale;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• alla quota media di sistemazione definitiva del terreno per gli altri edifici, alla minima quota del piano di campagna allo stato esistente prima dell'intervento, escludendo il piano eventualmente scoperto di servizio ai box interrati e le relative rampe di accesso.</li> <li>• in deroga al limite di altezza H, come sopra definita, è consentita la realizzazione di volumi tecnici relativi al fine corsa ascensori, vani scala e volumi tecnici connessi alla installazione di fonti energetiche rinnovabili.</li> </ul>
Superfetazioni	sono le aggiunte di volumi incoerenti con l'edificio originario o con il suo ampliamento organico quali sopraelevazioni e volumi pensili, le occlusioni di balconi e logge, i manufatti aggiunti nei cortili quali autorimesse, magazzini etc.
Distanza tra i fabbricati DF	è la distanza che intercorre tra le pareti o parti di pareti di edifici diversi disposte tra loro in parallelo o ad angolo inferiore a quello retto. Tale distanza si misura a partire dal limite esterno di ogni opera in elevazione e di ogni oggetto superiore a 2,00 m, sulla perpendicolare tra le due pareti quando queste siano parallele, ovvero sulla retta orizzontale che individua la distanza minima tra le due pareti negli altri casi.
Distanza dai confini DC	è la distanza tra le pareti di un edificio e il confine del lotto; tale distanza si misura a partire dal limite esterno di ogni opera in elevazione e di ogni oggetto superiore a 2,00 m, sulla retta orizzontale che individua la distanza minima tra la proiezione orizzontale della parete e la linea di confine del lotto.
Distanza dalle strade DS	è la distanza tra le pareti di un edificio che fronteggia una strada e il ciglio della strada stessa; tale distanza si misura dal limite esterno di ogni opera in elevazione e di ogni oggetto superiore a 2,00 m, sulla retta orizzontale che individua la distanza minima tra la proiezione orizzontale della parete e il limite della zona per la viabilità esistente o prevista dal PGT.

## 6. DEFINIZIONI EDILIZIE

<b>Voce</b>	<b>definizione</b>
Abitazione	ai fini del censimento per abitazione si intende un insieme di vani, o anche un vano solo, destinato funzionalmente ad uso di alloggio, che dispone di un ingresso indipendente su strada, pianerottolo, cortile, terrazza, ballatoio e simili e che alla data del Censimento è occupato o è destinato ad essere occupato da una famiglia o da più famiglie coabitanti.
Stanza	per stanza si intende un ambiente o locale, facente parte di un'abitazione, che riceve aria e luce dall'esterno ed ha dimensioni tali da consentire l'installazione di almeno un letto lasciando lo spazio utile per il movimento di una persona. La cucina, se possiede tali caratteristiche, è considerata stanza.

## 7. INDICI

<b>Voce</b>	<b>definizione</b>
Indice di edificabilità territoriale ET	rappresenta la Superficie utile lorda SUL massima realizzabile per ogni m <sup>2</sup> di Superficie territoriale ST. Il rapporto è espresso in m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> .
Indice di edificabilità fondiaria EF	rappresenta la Superficie utile lorda SUL massima realizzabile per ogni m <sup>2</sup> di Superficie fondiaria SF. Il rapporto è espresso in m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> .
Indice di copertura IC	esprime in percentuale il rapporto tra Superficie coperta SC e Superficie fondiaria SF di pertinenza dell'edificio.
Indice di permeabilità IP	esprime, in percentuale, il rapporto minimo ammissibile tra SP e SF. Per "area permeabile" si intende un'area che garantisca un adeguato apporto di acqua alle falde sottostanti attraverso il recapito alla fognatura pubblica delle acque di dilavamento dei piazzali e dei parcheggi mentre le acque di copertura devono essere raccolte in una rete separata e convogliate negli strati superficiali del sottosuolo così da garantire un costante apporto di acqua piovana alla falda.

## 8. CLASSIFICAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO E RELATIVO CARICO URBANISTICO

Voce	definizione
Sei classi funzionali	<b>1. Funzioni residenziali</b> <b>2. Funzioni commerciali</b> <b>3. Funzioni terziarie</b> <b>4. Funzioni produttive e manifatturiere</b> <b>5. Funzioni turistico-ricettive</b> <b>6. Funzioni agricole</b>
Funzioni residenziali	<ul style="list-style-type: none"> <li>• U1/1 Abitazioni residenziali (Cu B)</li> <li>• U1/2 Residence, abitazioni collettive, pensioni e affittacamere (Cu B)</li> </ul>
Funzioni commerciali	<ul style="list-style-type: none"> <li>• U2/1 Esercizi di vicinato (superficie di vendita fino a 150 m<sup>2</sup>) (Cu B)</li> <li>• U2/2 Medie strutture (superficie di vendita da 250 a 2.500 m<sup>2</sup>) (Cu M)</li> </ul>
Funzioni terziarie	<ul style="list-style-type: none"> <li>• U3/1 Pubblici esercizi (con l'esclusione di locali per il tempo libero) (Cu B)</li> <li>• U3/2 Terziario diffuso (Uffici e studi professionali, servizi alla persona, servizi per l'industria, la ricerca e il terziario) (Cu B)</li> <li>• U3/3a Artigianato di servizio alla famiglia (Cu B)</li> <li>• U3/3b Artigianato di servizio all'auto compresa la vendita di autoveicoli (Cu M)</li> <li>• U3/4 Attrezzature culturali e sedi istituzionali e rappresentative (Cu M)</li> <li>• U3/5 Banche, sportelli bancari e uffici postali (Cu M)</li> <li>• U3/6 Attrezzature socio-sanitarie (Cu M)</li> <li>• U3/7 Attrezzature per il tempo libero, lo spettacolo e le fiere (Cu A)</li> <li>• U3/8 Discoteche, attrezzature per la musica di massa e multisala (Cu A)</li> <li>• U3/9 Complessi direzionali (Cu A)</li> </ul>
Funzioni produttive e manifatturiere	<ul style="list-style-type: none"> <li>• U4/1 Artigianato produttivo, industria e commercio all'ingrosso (Cu M)</li> <li>• U4/2 Depositi e magazzini (Cu M)</li> </ul>
Funzioni turistico ricettive	<ul style="list-style-type: none"> <li>• U5/1 Strutture alberghiere (Cu A)</li> <li>• U5/2 Altre strutture ricettive (campeggi, ostelli, ecc.) (Cu B)</li> <li>• U5/3 Centri congressuali (Cu A)</li> </ul>
Funzioni agricole	<ul style="list-style-type: none"> <li>• U6/1 Abitazioni agricole (Cu nullo)</li> <li>• U6/2 Impianti e attrezzature per la produzione agricola (Cu nullo)</li> <li>• U6/3 Impianti produttivi agro-alimentari (Cu nullo)</li> <li>• U6/4 Strutture agrituristiche (Cu B)</li> </ul>

## 9. DOTAZIONE MINIMA DI PARCHEGGI PRIVATI (P1) E PUBBLICI (P2)

<b>Cu B</b>	<b>Privati P1</b>	<b>Pubblici P2</b>
Residenziali	3 m <sup>2</sup> /10 m <sup>2</sup> SUL	1 m <sup>2</sup> /10 m <sup>2</sup> SUL
Commerciali	2 m <sup>2</sup> /10 m <sup>2</sup> SUL	5 m <sup>2</sup> /10 m <sup>2</sup> SUL
Terziarie	3 m <sup>2</sup> /10 m <sup>2</sup> SUL	5 m <sup>2</sup> /10 m <sup>2</sup> SUL
Turistico-ricettive	3 m <sup>2</sup> /10 m <sup>2</sup> SUL	3 m <sup>2</sup> /10 m <sup>2</sup> SUL
Agricole	2 m <sup>2</sup> /10 m <sup>2</sup> SUL	3 m <sup>2</sup> /10 m <sup>2</sup> SUL

<b>Cu M</b>	<b>Privati P1</b>	<b>Pubblici P2</b>
Commerciali	2 m <sup>2</sup> /10 m <sup>2</sup> SUL	8 m <sup>2</sup> /10 m <sup>2</sup> SUL
Terziarie	3 m <sup>2</sup> /10 m <sup>2</sup> SUL	6 m <sup>2</sup> /10 m <sup>2</sup> SUL
Agricole	3 m <sup>2</sup> /10 m <sup>2</sup> SUL	2 m <sup>2</sup> /10 m <sup>2</sup> SUL

<b>Cu M</b>	<b>Privati P1</b>	<b>Pubblici P2</b>
Commerciali	1 m <sup>2</sup> /10 m <sup>2</sup> SUL	15 m <sup>2</sup> /10 m <sup>2</sup> SUL
Terziarie	3 m <sup>2</sup> /10 m <sup>2</sup> SUL	12 m <sup>2</sup> /10 m <sup>2</sup> SUL
Turistico-ricettive	4 m <sup>2</sup> /10 m <sup>2</sup> SUL	15 m <sup>2</sup> /10 m <sup>2</sup> SUL

I parcheggi privati possono essere ricavati nel seminterrato e/o nei piani fuori terra dell'edificio, ovvero nelle relative aree di pertinenza, ovvero anche su aree che non facciano parte del lotto.

Gli immobili destinati a parcheggio privato esterni all'area pertinenziale dell'edificio di cui sono pertinenza, sono asserviti allo stesso edificio con vincolo di destinazione a parcheggio a mezzo di atto d'obbligo notarile registrato e trascritto; quelli destinati a parcheggio pubblico sono assoggettati a vincolo di uso pubblico a mezzo di atto d'obbligo notarile registrato e trascritto, o ceduti all'Amministrazione comunale (AC) su richiesta della stessa.

Nel caso di nuove costruzioni con destinazione non residenziale avente una SUL inferiore a 600 m<sup>2</sup> e con destinazione residenziale avente una SUL inferiore a 1.500 m<sup>2</sup>, è ammessa la monetizzazione dei parcheggi pubblici. Il ricavato della monetizzazione dovrà essere utilizzato dal Comune per realizzare parcheggi pubblici.

I parcheggi pubblici non possono essere ricavati nell'interrato fatto salvo specifiche convenzioni stipulate con l'AC.