

DEFINIZIONI EDILIZIE

Art. 107. OPERA EDILIZIA

Viene definita opera edilizia il risultato di una attività di costruzione o di modificazione fisica del territorio.

Art. 108. INTERVENTO EDILIZIO

Si intende per intervento edilizio la successione di azioni, tra loro correlate temporalmente o organizzativamente, finalizzate alla realizzazione e/o modificazione fisica e/o funzionale di immobili.

Art. 109. EDIFICIO

Con il termine edificio si definisce qualsiasi costruzione destinata ad accogliere persone e attività connesse, avente una sua autonomia, separata da altre costruzioni mediante muri o delimitata da strade o spazi vuoti.

Art. 110. UNITÀ EDILIZIA

Porzione di tessuto edilizio avente caratteristiche autonome e unitarie sotto l'aspetto tipologico, statico, funzionale ed architettonico. Appartengono all'unità edilizia anche i relativi spazi privati inedificati di pertinenza, quali quelli destinati al passaggio veicolare e pedonale, i parcheggi ed il verde. Non comprende i manufatti minori che abbiano mero carattere accessorio o tecnologico di servizio.

Art. 111. UNITÀ IMMOBILIARE

Porzione di fabbricato, intero fabbricato o gruppi di fabbricati, ovvero area, che, nello stato in cui si trova, secondo le norme catastali presenta autonomia funzionale e potenzialità reddituale.

L'unità di consistenza delle unità immobiliari urbane a destinazione ordinaria è il metro quadrato di superficie catastale. Le tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane sono determinate con riferimento alla suddetta unità di superficie.

Art. 112. EDIFICIO RESIDENZIALE

Unità edilizia comprendente una o più unità immobiliari destinate ad abitazioni per una quota parte prevalente, mentre la restante parte della Superficie Utile può essere destinata ad usi non residenziali, compatibili con la residenza e con le norme di attuazione.

Art. 113. EDIFICIO UNIFAMILIARE

Unità edilizia destinata prevalentemente ad abitazione di un solo nucleo familiare.

Può essere isolata oppure aggregata in una schiera che si sviluppa in senso orizzontale; in quest'ultimo caso deve presentare almeno un proprio fronte esterno completo, da terra a cielo, ed essere autonoma catastalmente.

Art. 114. SAGOMA

Figura geometrica solida definita:

- dal piano di spiccato,*
- dal piano alla quota dell'altezza del fabbricato,*
- dai piani corrispondenti alle fronti laterali nella loro massima estensione.*

Nel caso di edifici costituiti da più corpi di fabbrica la sagoma è definita in riferimento a ciascun corpo di fabbrica.

Sono esclusi dalla sagoma gli aggetti aperti su almeno due lati, quali balconi, mantovane, pensiline, nonché i locali tecnici.

Nelle zone A del DM 1444/1968 e nelle aree soggette a tutela paesaggistica, negli interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, l'eliminazione delle superfetazioni e la diversa composizione dei volumi, finalizzate alla compatibilità tra l'interesse paesaggistico tutelato e l'intervento progettato, non costituiscono modifica della sagoma.

Tali interventi sono subordinati al rilascio del nulla osta da parte della Soprintendenza ai BB.AA.CC.

Art. 115. PROSPETTO O FRONTE

Parete esterna dell'edificio delimitata alla base dalla linea dell'intersezione della stessa parete con il terreno e nella parte più alta: nelle coperture piane dalla linea superiore del parapetto di protezione o del cornicione, nelle coperture a falde dalla linea di gronda, compreso eventuale veletta nel caso la gronda sia interna.

Art. 116. PERTINENZA EDILIZIA

Manufatto con una propria individualità fisica ed una propria conformazione strutturale, anche indipendente e/o non aderente all'edificio principale, che non costituisce unità immobiliare autonoma ma risulta funzionalmente ed oggettivamente al servizio di una esigenza, anche solo ornamentale, dell'edificio principale.

La pertinenza ha dimensioni ridotte in relazione all'edificio principale, tali da non consentire una sua destinazione autonoma ed un suo autonomo valore di mercato. Il volume delle pertinenze non può superare il 20% del volume dell'edificio principale, ad eccezione dei parcheggi pertinenziali realizzati ai sensi della L. 122/1989.

INDICAZIONI SPECIFICHE

Le pertinenze sono opere edilizie caratterizzate da una propria individualità fisica e strutturale, preordinate a soddisfare un'oggettiva esigenza dell'edificio principale – a qualsiasi uso adibito - in quanto funzionalmente ed oggettivamente inserite a servizio dello stesso al fine di migliorarne l'utilizzazione o la fruibilità, ovvero il decoro.

Rispetto all'edificio principale, quindi, le pertinenze si pongono in un rapporto di strumentalità, di accessorietà e di servizio esclusivo .

Non rientrano nel concetto di pertinenza quelle opere che pur essendo costruite a ridosso e con appoggio all'edificio principale realizzano ad ogni effetto un ampliamento dello stesso, diventandone parte integrante e sostanziale.

A titolo esemplificativo e non esaustivo possono rientrare nella nozione di pertinenza:

- a) le autorimesse pertinenziali realizzati ai sensi della L. 122/1989;*
- b) i locali accessori (ripostigli, sgomberi, lavanderie, cantine) realizzati all'interno del lotto di appartenenza ;*
- c) le tettoie anche addossate all'edificio principale e non in diretta comunicazione con i locali utili;*
- d) le recinzioni;*
- e) i vani destinati a contenere gli impianti tecnologici (centrali termiche, impianti di condizionamento, ecc);*

- f) le piscine private poste a esclusivo servizio dell'immobile;*
- g) piccole serre di ferro e vetro, in struttura leggera ed opere assimilabili;*
- h) gazebo, pergolati, casette per ricovero attrezzi da giardino, strutture ombreggianti a protezione dei posti macchina esterni, forni esterni e barbecue;*

Le pertinenze non possono avere una destinazione autonoma distinta da quella di servizio dell'immobile principale a cui accedono.

La destinazione a servizio dell'immobile principale deve essere comunque oggettiva, non essendo sufficiente una destinazione soggettiva data dal proprietario o dal possessore.

In ogni caso, le pertinenze devono avere una consistenza volumetrica non superiore al 20% del volume dell'immobile principale calcolata in aggiunta ai parcheggi pertinenziali realizzati ai sensi della L. 122/1989.

In caso di esistenza di più pertinenze riferibili ad un medesimo immobile, il rispetto del suddetto limite volumetrico pari al 20% va valutato con riferimento alla somma dei volumi di ciascuna pertinenza.

Art. 117. AREA DI PERTINENZA

Parte di superficie fondiaria asservita all'unità edilizia nell'ambito del provvedimento autorizzativo con cui la stessa è stata realizzata, o legittimata.

Le aree di pertinenza così definite sono intese in senso strettamente urbanistico e prescindono quindi da ogni considerazione inerente la proprietà.

Le particelle catastali individuate nel provvedimento autorizzativo si intendono vincolate come pertinenze inscindibili dalla costruzione autorizzata, e devono essere trascritte come tali nei registri immobiliari.

Il loro frazionamento è consentito esclusivamente nei casi in cui nel lotto edificato sia ancora presente una quota di edificabilità residua e a condizione che vengano verificati, per l'intero lotto (preesistenza e ampliamento), tutti i parametri relativi alla specifica zona di cui alle norme di attuazione del PRG ed alle normative vigenti.

In quest'ultimo caso bisogna modificare gli atti pubblici relativi all'asservimento della suddetta pertinenza nonché quelli del fabbricato principale.

Art. 118. SCALE

Tutti gli edifici plurifamiliari a più elevazioni debbono possedere scale continue.

Queste devono essere possibilmente aerate da finestre praticate nelle aperture esterne o a mezzo di aperture situate nel torrino di copertura.

Le rampe di scale che costituiscono parte comune o siano di uso pubblico devono avere una larghezza minima di 1,20 m.

Art. 119. CORTILE

Area scoperta, circondata da fronti della costruzione, destinata a funzioni di aereazione ed illuminazione degli ambienti ed al transito od al parcheggio.

Si definiscono:

- cortile chiuso: delimitato lungo il suo perimetro da costruzioni e/o confini di proprietà (edifici, pertinenze, recinzioni etc.) che non ha collegamenti scoperti diretti con strade e/o spazi pubblici.*
- cortile aperto: confinante con una strada od un altro spazio pubblico, anche per un breve tratto, purché totalmente libero da volumi;*

Art. 120. BALCONE

*Struttura orizzontale praticabile, in aggetto da una parete esterna dell'edificio.
Costituisce superficie accessoria se fruibile da locali abitabili.*

Art. 121. TERRAZZA

Superficie scoperta praticabile, posta in elevazione, anche come solaio di copertura dell'ultimo piano, delimitata lungo il suo perimetro da ringhiere, pareti o parapetti con la funzione di assicurare un affaccio ed ulteriori comodità agli appartamenti cui è annessa. Costituisce superficie accessoria se fruibile da locali abitabili.

Art. 122. LASTRICO SOLARE

Superficie orizzontale terminale dell'edificio, con funzione di copertura e protezione del medesimo. Può essere adibito solo ad usi accessori alla funzione principale, che è indefettibile e non può in alcun caso essere compromessa, quali collocazione di impianti anche con la realizzazione di volumi tecnici. Non è calcolato ai fini del costo di costruzione.

Art. 123. "BOW-WINDOWS"

I bow-windows sono aggetti, di massimo cm.80, di parte del prospetto oltre il filo dello stesso, con chiusura anche vetrata.

I bow-windows e gli altri corpi aggettanti simili devono essere considerati, nel loro sviluppo volumetrico, agli effetti della determinazione della cubatura e debbono essere computati, nella loro proiezione orizzontale agli effetti della superficie coperta. Sono vietati nelle zone di minimo ritiro dai confini e minimo distacco fra edifici.

Art. 124. TETTI INCLINATI

Coperture non orizzontali dell'edificio.

Art. 125. SOTTOTETTI

Volumi sovrastanti l'ultimo piano degli edifici compresi tra il tetto inclinato ed il soffitto dell'ultimo piano degli stessi edifici.

Essi possono avere lucernai, abbaini e finestre d'illuminazione.

Il sottotetto può essere destinato alla residenza ove vengono soddisfatti i seguenti parametri:

- altezza media netta almeno 2,70 m.*
- altezza della parete minima almeno 1,50 m.*
- rapporto areoilluminante minimo di 1/8*
- chiusura degli spazi di altezza inferiore ai minimi con opere murarie o arredi fissi.*

Rimane confermata la previsione di cui all'art. 18 alla L.R. 16.04.2003 n. 4 e s.m.i.

Art. 126. VOLUMI O LOCALI TECNICI

Locali strettamente necessari a contenere le parti degli impianti tecnici, che non possono trovare luogo entro il corpo dell'edificio, quali ad esempio: locali per i serbatoi idrici, stendi-toi, locali per impianti, extracorsa e macchine degli ascensori, canne fumarie e di ventilazione, nonché le parti dei vani scala al di sopra della linea di gronda, necessarie per consentire l'accesso alle terrazze di copertura od ai sottotetti.

I volumi tecnici debbono essere realizzati secondo una composizione architettonica unitaria ovvero opportunamente mascherati. I volumi tecnici coperti non debbono superare l'altezza

interna di m 2,20 salvo gli ambienti per i macchinari degli ascensori che devono comunque avere l'altezza strettamente necessaria alla loro destinazione.

Nelle nuove costruzioni la superficie coperta che possono raggiungere i volumi tecnici non può superare la superficie del piano tipo del:

- 15% per edifici sino a due elevazioni fuori terra;*
- 25% per edifici da tre a quattro elevazioni fuori terra;*
- 33% per edifici superiori a quattro elevazioni fuori terra.*

I volumi tecnici non vengono computati ai fini della superficie utile, della volumetria e ai fini dell'altezza massima dell'edificio.

Art. 127. SOPPALCO

Superficie ottenuta mediante l'interposizione di una struttura orizzontale in uno spazio chiuso di dimensione non eccedente il 50% del locale interessato su cui si aprono ed avente altezza netta pavimento/soffitto della parte soprastante non minore a 2,20 ml, mentre quella della parte sottostante deve risultare non minore di 2,40 ml.

Deve essere completamente aperto da almeno un lato e dotato di balaustra.

Il soppalco non deve costituire aumento delle unità immobiliari, non deve essere utilizzabile autonomamente e separatamente dalla stessa unità dove viene realizzato.

La superficie di calpestio deve essere unitaria e non interrotta da tramezzature e non vi si possono realizzare servizi igienici di alcun tipo.

Art. 128. AMMEZZATO

Superficie ottenuta mediante l'interposizione di una struttura orizzontale in uno spazio chiuso avente altezza netta pavimento/soffitto della parte soprastante non minore a 2,20 ml, mentre quella della parte sottostante deve risultare non minore di 2,40 ml, compatibilmente con le destinazioni d'uso.

L'ammezzato non deve costituire aumento delle unità immobiliari, non costituisce superficie utile abitabile, non deve essere utilizzabile autonomamente e separatamente dalla stessa unità dove viene realizzato.

La superficie di calpestio deve essere unitaria e non interrotta da tramezzature e non vi si possono realizzare servizi igienici di alcun tipo. Deve essere garantito il rapporto aereo illuminante minimo di 1/16.

Art. 129. LOGGIA

Spazio praticabile, ricompreso entro la sagoma planivolumetrica dell'edificio, aperto sul fronte esterno, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile dall'unità immobiliare.

Art. 130. PORTICO

Spazio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri di norma aperto verso i fronti esterni dell'edificio. Non viene computato ai fini del calcolo del volume.

Art. 131. TETTO VERDE (o giardino pensile)

Coltre di terreno erboso e/o di giardino sulla sommità degli edifici o su pareti rinverdate per il raggiungimento degli obiettivi di compensazione, mitigazione e miglioramento ambientale.

Art. 132. TERRAZZA A TASCA

Terrazza incassata nella copertura avente le seguenti caratteristiche:

- *essere completamente incassata e distanziata di almeno cm 100 sia dal filo esterno della facciata che dal colmo ed essere distante dai confini laterali di almeno cm 150;*
- *i parapetti in muratura non dovranno fuoriuscire dalla copertura per più di cm. 20, e la restante parte del parapetto dovrà essere realizzata in metallo;*
- *non dovranno avere alcun tipo di copertura.*

Art. 133. FINESTRE A TETTO

Finestre realizzate in continuità con l'andamento delle falde del tetto.

Nei fabbricati per i quali sono ammessi interventi sul patrimonio edilizio esistente di ristrutturazione edilizia e recupero dei sottotetti, la superficie delle finestre a tetto, per l'aeroilluminazione dei locali sottostanti.

Art. 134. ABBAINO

Finestra ricavata nella falda del tetto, realizzata per permettere l'aerazione e l'illuminazione del locale in cui essa si apre, ma anche per dare accessibilità al tetto per la sua manutenzione.

Le dimensioni dell'abbaino devono consentire un agevole passo d'uomo e di materiali.

L'abbaino non può essere posto sulla falda prospiciente gli spazi pubblici ed il suo colmo non deve mai superare il colmo del tetto.

Art. 135. VERANDA

Spazio coperto ricavato dalla chiusura di porzioni di ballatoi con strutture precarie amovibili e vetrate. La sua realizzazione deve rispettare il decoro urbano e l'uniformità del prospetto.

Art. 136. TETTOIE E PENSILINE

Elementi orizzontali o inclinati che costituiscono copertura di spazi scoperti di un edificio: le tettoie su strutture autonome, le pensiline a sbalzo da altri manufatti.

Le pensiline e le tettoie pertinenziali non costituiscono volume

Art. 137. CAVEDI TECNICI O PASSI D'UOMO

Spazi destinati al passaggio delle canalizzazioni dell'impiantistica del manufatto edilizio ed alla ventilazione dei bagni o locali di servizio.

Deve contenere strutture fisse di collegamento verticale e piani grigliati per garantire l'accesso agevole e sicuro al personale tecnico.

Deve essere percorribile per tutta la sua altezza o lunghezza ed avere aerazione naturale.

Lungo il suo sviluppo non possono aprirsi luci o finestre di nessun locale.

Art. 138. INTERCAPEDINE

Spazi a ridosso dei piani interrati o seminterrati, superiormente aperti o coperti con griglie, con una larghezza non superiore a cm. 150. Non vengono calcolati ai fini delle superfici, dei volumi e delle distanze.

Possono essere realizzati, ove possibile, sotto suolo pubblico; in tal caso sono soggetti agli oneri relativi all'occupazione di suolo pubblico.

Art. 139. STRUTTURA PRECARIA

Manufatto smontabile realizzato con strutture precarie e facilmente rimovibili.

Art. 140. QUOTA DI SISTEMAZIONE DI PROGETTO

La quota di sistemazione delle aree esterne al manufatto da realizzarsi coincide:

- *negli edifici da realizzare a margine stradale: con la livelletta dello spazio pubblico anti-stante, coincidente con la quota del marciapiede;*
- *negli edifici in ritiro, oltre i cinque metri dalla strada: con la media delle quote del terreno preesistente nei punti di vertice dello spiccatto dell'edificio.*

Art. 141. MARGINE O CIGLIO STRADALE

Linea di delimitazione della sede o piattaforma stradale comprendente: sedi viabili (veicolari, ciclabili e pedonali), strutture laterali transitabili (marciapiedi, banchine, slarghi), strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelle e simili).

Art. 142. PIANO DI UN EDIFICIO

Si definisce piano di un edificio lo spazio, in genere racchiuso da pareti perimetrali, compreso tra due solai, limitato rispettivamente dall'estradosso del solaio inferiore, piano di calpestio e l'estradosso del solaio superiore. Il solaio superiore può presentarsi orizzontale, inclinato o curvo.

142.1. Posizione del piano rispetto al terreno

Per definire la posizione di un piano rispetto al terreno circostante (fuori terra, seminterrato, interrato) si assume la quota altimetrica di un suo elemento di riferimento (pavimento o solaio superiore) rispetto alla quota di sistemazione di progetto.

142.2. Piano fuori terra

Si definisce piano fuori terra il piano di un edificio il cui pavimento si trovi in ogni suo punto perimetrale a una quota uguale o superiore a quella della quota di sistemazione di progetto.

142.3. Piano seminterrato

Si definisce piano seminterrato il piano di un edificio emergente non oltre 1,30 m. fuori terra, considerato dalla quota di sistemazione di progetto all'estradosso del solaio. La parte di piano che fuoriesce dalla quota di sistemazione del terreno va sempre conteggiata come cubatura.

Le destinazioni d'uso consentite sono quelle commerciali e direzionali con esplicita esclusione delle residenze. Il rapporto aeroilluminante deve essere non inferiore ad 1/10 da ricavarsi nella quota parte delle pareti emergente il piano di sistemazione esterna del fabbricato.

142.4. Piano interrato

Si definisce piano interrato il piano di un edificio il cui estradosso del solaio di copertura si trovi in ogni suo punto perimetrale a una quota uguale o inferiore rispetto alla quota di sistemazione di progetto. L'altezza dei piani interrati non deve essere inferiore a m 2,40.

Il piano interrato non va mai computato come cubatura.