

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Progettista Prof. Arch. Roberto PANE

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

COMUNE DI CORATO

S. 2.20 N. 2.20
0883/505305

Il presente allegato si compone di tre parti:

1) Definizioni della corrente terminologia urbanistica;

2) Avvertenze per la lettura dei Grafici;

3) Tabella delle norme tecniche di attuazione.

=====

ACCESSO CARRABILE

Si considera "accesso" ogni entrata carrabile da un lotto ad una strada pubblica oppure ad una strada privata aperta al pubblico transito.

ALLINEAMENTO

E' la linea su cui deve obbligatoriamente sorgere l'edificio.

ALLOGGIO OD APPARTAMENTO

Per alloggio od appartamento si intende un insieme di vani ed accessori, situati in una costruzione permanentemente od in parti separate, ma funzionalmente connesse di detta costruzione, e destinate ad uso di abitazione per una famiglia.

L'alloggio deve avere un ingresso sulla strada (direttamente o attraverso un giardino, un cortile, ecc.) o su uno spazio comune all'interno della costruzione (scala, passaggio, ballatoio, ecc.).

ALTEZZA DELL'EDIFICIO

Si misura sulla facciata più alta, a partire dalla quota del terreno naturale (o da quella del terreno sistemato, se più bassa) sino all'estremità del solaio di copertura del vano

supplementare.
no l'effetto di ingrandire il fabbricato, creando uno spazio

Per ampliamento si intende quel complesso di lavori che han-

AMPLIAMENTO

tabili, stalle, fienili, ecc.).
(botteghe, autorimesse, cantine, magazzini, soffitte non abi-
to residenziale, non fanno parte integrante delle abitazioni
Sono tutti quei vani che, pur essendo compresi nel fabbrica-

ALTRI VANI

ta per ciascun corpo di fabbrica.
edificazione a gradoni, l'altezza va considerata e verifica-
si misura l'altezza di ogni singolo edificio. Nel caso di
l'elemento di maggiore altezza. Nel caso di edifici contigui,
altezza, si misura in corrispondenza del punto mediano del-
ciata; nel caso di facciate composte da elementi di varia
si misura in corrispondenza del punto mediano della fac-
estradosso. Sulle vie o sui terreni in pendenza l'altezza
l'altezza media della struttura di copertura, misurata allo
abitabile più alto; nel caso delle mansarde, si considera

AREA COPERTA

E' la proiezione orizzontale sul lotto di tutti gli edifici principali ed accessori, compresi i corpi e gli elementi a

spazio, i porticati, le tette e le verande. Sono di soli-

to esclusi dal computo dell'area coperta: i balconi, i cor-

nici e le gronde, se hanno sporgenza non superiore a mt.

1,20; le pendiline d'ingresso se non superano gli 8 - 10 mq.

di superficie; le parti di edificio completamente sotterra-

nee; le autorimesse interrate per almeno $\frac{3}{4}$ della loro al-

tezza lorda, purché interamente coperte da uno strato di al-

meno 30 cm. di terra coltivabile a prato ed inserite adegu-

tamente nella sistemazione delle aree libere; le piscine e

le vasche all'aperto; le aie, le conimate e le serre di

coltura, in zona rurale; i piani caricatori in zona indu-

striale o mista.

AREA EDIFICABILE

E' la porzione di lotto che, a norma dello strumento urba-

nistico-edilizio vigente, è suscettibile di utilizzazione

edilizia privata.

Essa si ottiene solitamente deducendo dall'area totale del

lotto:

a) le porzioni che, per vincoli di legge o dello strumento

urbanistico-edilizio, sono sottratte all'uso edilizio pri-

vato in quanto destinate ad usi (strade, attrezzature,

servizi, verde pubblico, ecc.) o funzioni (verde priva-

to) di pubblico interesse;

b) le porzioni pertinenti ad altri edifici esistenti sul

lotto e che s'intendono mantenere;

c) le porzioni la cui edificabilità è stata eventualmente

trasferita ad altro lotto vicino dello stesso propieta-

rio o ceduto per convenzione (trascritta) ad un lotto

confinante di altro proprietario;

d) Gli spazi pubblici finitimi esistenti.

Si possono invece eventualmente considerare aggregate alla

area edificabile: le aree confinanti, anche di altro pro-

prietario, purché la cessione del diritto di sfruttamento

(in volume ed in superficie di piano) risulti da convenzio-

ne trascritta, modificabile solo con autorizzazione comma-

le. E' ovvio che la cessione è ammissibile solo per lotti

che hanno un'edificabilità residua, cioè che sono "sottode-

ficati". Nel caso di un lotto confinante con un "cortile co-

mune" si può considerare area edificabile anche la "quota"

di cortile comune che compete al lotto, secondo le risultan-

ze di un atto pubblico o di una convenzione tra i proprie-

tari interessati. In mancanza di tali atti, si può presume-

re, ad es. che, ai fini edificatori, il cortile sia riparti-

to in proporzione all'estensione dei lotti che vi hanno accesso. Tale interpretazione dev'essere però opportunamente contestata nel R.E.

ARRETRAMENTO

Concerne la minima distanza che l'edificio deve osservare da una infrastruttura viaria o da una pubblica attrezzatura. Si misura dal punto del fabbricato più vicino al confine dell'area pubblica, esclusi i balconi aperti.

L'arretramento vincola la posizione dell'edificio rispetto all'infrastruttura o pubblica attrezzatura, ma non riduce lo sfruttamento edilizio del lotto, sicché la densità edilizia o l'indice di sfruttamento si applicano all'intero lotto.

ATTREZZATURE SOCIALI DI BASE

Comprendono le scuole materne, i campi per il gioco e lo sport ed i centri sociali.

CENTRO ABITATO

Delimita il campo di applicazione delle norme restrittive dell'edificazione nei comuni sprovvisti di strumento urbanistico (art. 17 L.P.) e delle distanze minime a protezione del nastro stradale, a norma del D.I. 1 aprile 1968, n° 1404.

Si definisce centro abitato un aggregato di case contigue, con interposte strade, piazze e simili o comunque "brevi" soluzioni

E' tale un cortile la cui area sia in un rapporto voluto (ad esempio 1/4 od 1/5) con l'area complessiva delle pareti che lo delimitano. Lungo il confine con altre proprietà, ove non esista una convenzione di "comunione di cortili" trascritta e

CORTILE REGOLAMENTARE

simili).

ture di delimitazione non trasstabili (parapetti, arginelle, dette sedi, quando queste siano trasstabili, nonché le strut-
ivi incluse le banchine od altre strutture laterali alle pre-
prendente tutte le sedi viabili sia veicolanti che pedonali,

E' la linea di limite della sede o piattaforma stradale, com-

CICLO DELLA STRADA (a metropoli sono pochi comuni che hanno))

continuità ed i lotti interclusi.

metro continue che comprende tutte le aree edificate con

E' delimitato, per ciascun centro o nucleo abitato, dal perim-

CENTRO EDIFICATO

tato di urbanizzazione primaria e sociale.

simili; ossia un aggregato edilizio a carattere urbano, do-

ragioni di culto, istruzioni, affari, approvvigionamento e

Eltono concorrere anche gli abitanti dei luoghi vicini per

esercizi pubblici" determinanti un luogo di raccolta ove so-

di continuità, caratterizzate dall'esistenza di "servizi od

non modificabile senza l'intervento dell'A.C., si deve considerare la maggiore tra l'altezza effettiva delle pareti esistenti e l'altezza massima che esse potrebbero raggiungere secondo la normativa di zona. L'area del cortile, ai fini della verifica di regolarità, si considera di solito al netto della protezione degli sporti che su di esso si affacciano, escluse le gronde sporgenti non più di 70 cm.

Al fine del calcolo, le eventuali zone rientranti il perimetro del cortile, sono ammesse per una profondità non superiore a $\frac{2}{3}$ della loro larghezza media.

CORTINA EDILIZIA

Si ha quando l'edificazione si allinea, senza soluzione di continuità e per uno sviluppo non irrilevante, lungo il ciglio della strada pubblica o privata aperta al pubblico transito, oppure lungo la linea di confine di uno spazio pubblico od, infine, lungo una qualsiasi linea di edificazione interna al lotto od a più lotti contigui.

COSTI DI URBANIZZAZIONE

Concernono le opere necessarie a conferire all'insediamento l'idoneità tecnica e sociale alla funzione (residenziale pro- duttiva, direzionale e genericamente polifunzionale) assegnatale dalla pianificazione urbanistica.

MP

COSTRUZIONE ULTIMATA

Al fine dell'art. 17 della Legge 765, una costruzione si considera "ultimata" allorché sono portate a compimento le strutture essenziali dell'edificio (rustico e copertura) (Consiglio di Stato). Per l'edilizia sovvenzionata vedi "voce lavori ultimati".

DENSITA' EDILIZIA O INDICE DI FABBRICABILITA'.

hookland

E' il volume in mc. che si può costruire su ogni mq. di area edificabile del lotto.

DENSITA' EDILIZIA FONDIARIA O INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA

E' il rapporto in mc./mq. tra il volume edificato e l'area pertinente alle abitazioni, escluse le strade e le attrezzature sociali.

DENSITA' EDILIZIA TERRITORIALE O INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE

E' il rapporto in mc/ha tra il volume edilizio ammesso e l'area della zona di insediamento.

DENSITA' DI POPOLAZIONE FONDIARIA

E' il rapporto in ab/ha tra il numero di abitanti e l'area pertinente alle abitazioni, escluse le strade e le attrezzature speciali.

DENSITA' DI POPOLAZIONE TERRITORIALE

E' il rapporto in ab/ha fra il numero di abitanti e l'area del
la zona di insediamento.

DESTINAZIONE D'USO

Di un'area o di un edificio è il complesso di usi o di funzio-
ni ammesse dal piano urbanistico per l'area o per l'edificio.

Si dice principale la destinazione d'uso qualificante; comple-
mentare od accessorio o secondaria la o le destinazioni d'uso
che integrano o rendono possibile la destinazione d'uso prin-
cipale, eventuale od ammessa, la o le funzioni non principali
che, non rientrando nel precedente gruppo, non sono in contra-
sto con la destinazione principale e sono quindi consentite a
norma del piano urbanistico.

DISTACCO

Concerne la minima distanza che l'edificio deve osservare da
altri edifici od opere preesistenti o dal confine.

La misura del distacco si effettua sulla retta orizzontale che
individua la distanza minima tra gli elementi che si considera-
no, compresi i balconi aperti e chiusi, ma esclusi i cornicio-
ni e le gronde sporgenti meno di 70 cm.

DISTANZA DI PROTEZIONE DELLE STRADE

E' la distanza minima che deve osservare l'edificazione dal

aperta o tipo aperta. Si ha quando gli edifici, o le loro pie-
cole aggregazioni, sono isolate, cioè non sorgono in conside-

EDIFICAZIONE APERTA

non necessitano di fondazioni.
gerano dunque "edifici" anche i prefabbricati smontabili che
ta (sistemi tradizionali, prefabbricazione, ecc.). Si consi-
tura, legno, ferro, ecc.) e dalla tecnica costruttiva seguita
realizzato, indipendentemente dai materiali adottati (mura-
di edificio, qualunque sia la sua grandezza e comunque sia
Costituisce edificazione un manufatto avente forma e funzione

EDIFICAZIONE

niatico.
a quelle maggiori eventualmente fissate dallo strumento urba-
distanze minime fissate dal R.D. 8/12/1933, n° 1740 (art. 1).
non va osservata dal "manufatto", i quali osservano invece le
zone non costituisce insediamento. La distanza di protezione
"zona residenziale rada", in quanto l'edificazione in tali
(P.R.G. e P.R.); essa si applica quindi in "zona rurale" ed in
ti e degli insediamenti previsti dagli strumenti urbanistici
si bonifica). Si applica fuori del perimetro del centro abita-
1/4/1968, n° 1404 (escluse le strade vicinali, carrabili e
ciglio stradale a protezione della strada, a norma del D.I.

revoles continuità né sul confine di proprietà.

EDIFICI FRONTEGGIANTI

Due edifici situati da parte opposta ad una strada o ad una

linea di confine si "frondegiano" quando, protettando orlo-

nalmente le rispettive "fronti" (vedi apposita voce) sull'as-

se (attuale o previsto) della strada o sulla linea (reale od

ipotetica) di confine, il segmento di sovrapposizione supera

una quota-parte stabilita dall'intero segmento delle protezio-

ni e comunque risulta maggiore di una data misura.

EDIFICIO O FABBRICATO

Per edificio o fabbricato si intende qualsiasi costruzione

coperta, isolata da vie o da spazi vuoti, oppure separata da

altre costruzioni mediante muri che si elevano, senza sola-

zioni di continuità, dalle fondamenta al tetto, che disponga

di uno o più librai accessi sulla sua ed abbia almeno una sua

la autonoma.

EDIFICIO O FABBRICATO RESIDENZIALE

Si intende quel fabbricato urbano o rurale, destinato per la

moratoria parte (e cioè per più della metà della sua cubatura)

ad uso di abitazione.

FABBRICATO ACCESSORIO

Si dicono "accessori" quei fabbricati non abitabili che sono destinati al servizio di un fabbricato residenziale, produttivo, commerciale, ecc.

Essi non possono essere, di norma, autorizzati se non contestualmente al fabbricato "principale" od a servizio di un fabbricato "principale" esistente.

FASCIA DI PROTEZIONE STRADALE

E' l'area laticante ad una strada, su cui, a norma del D.I. 1/4/1968, n° 1404, non è consentita l'edificazione. Vi sono però ammesse, di norma, le opere a servizio della strada, i servizi canalizzati, i canali, le aree di sosta, le "normali" recinzioni, le siepi, le opere di sostegno di altezza limitata, nonché:

- i distributori di carburanti con i relativi accessori per il soccorso immediato degli utenti della strada;
- le cabine di distribuzione elettrica.

FRONTE DI UN EDIFICIO

Si dice "fronte" il tratto appartenente ad un edificio rispetto ad un punto di osservazione, cioè il suo "ingombro visuale", indipendentemente dall'andamento planimetrico delle pareti che lo delimitano. Lo sviluppo di una "fronte" è la distanza in

metri fra i due punti estremi dell'edificio che sono visibili

da parte dell'osservatore.

INDICE DI APOLLAMENTO

E' il rapporto tra il numero di abitati ed il numero del via
ni abitabili (o stanze).

INDICE O PARAMETRO DI EDIFICAZIONE

E' una qualsiasi delle limitazioni (di densità, di struttamen-
to, di copertura, di altezza, di distanze, di distacchi, di
arretramento, ecc.) imposta ad un lotto da uno strumento urba-
nistico-edilizio per disciplinarne l'utilizzazione.

INDICE DI SFRUTTAMENTO

E' utile per definire le possibilità edificatorie di un lotto
nelle zone produttive, in cui le altezze dei locali non sono
normalizzabili in quanto dipendenti da esigenze tecnologiche
(zone industriali, commerciali, artigianali, rurali, specia-
lizzate). E' il rapporto numerico tra la superficie utile lorda
complessiva in mq. di tutti i piani degli edifici e l'area
edificabile del lotto, anch'essa espressa in mq.

INDICE VOLUMETRICO CAPITARIO

E' il volume edilizio medio per abitante. Varia tra i 70 ed i
300 o più mc. pro-capite. E' conveniente che esso non sia de-

terminato univocamente, ma venga riferito a misure variabili

a seconda delle destinazioni dell'edificio: 811 80 o 100 mc.

per abitanti possono rappresentare un utile riferimento in-
termedio, vicino alle condizioni reali nei fabbricati ad

esclusiva o prevalente destinazione residenziale.

LAVORI AUTORIZZATI (OPERE PROGETTATE)

Si dicono "lavori autorizzati" i progetti di edifici di abi-

tazione privati oppure a totale carico o col contributo del-

lo Stato o di Enti locali, la cui esecuzione sia stata appro-

vata dai competenti Organi.

Per i lavori di esclusiva competenza di privati (e cioè senza

alcun contributo dei suddetti Enti) si applicano le norme di

cui all'art. 220 del T.U. sulle Leggi sanitarie, approvato

con R.D. 27/7/1934, n° 1265, ed agli artt. 31 e segg. della

Legge urbanistica 17 agosto 1942, n° 1150.

LAVORI IN CORSO

Si dicono tali i lavori iniziati e non ancora ultimati.

LAVORI INIZIATI

I lavori si dicono iniziati allorché, predisposto il progetto

esecutivo, siano state intraprese in cantiere le prime opera-

zioni effettive, ad esempio la messa a posto del cantiere, lo

arrivo in cantiere del materiale e degli attrezzi, l'avviamento

dei lavori ed esterni e di formazione.

LAVORI ULTIMATI

Per le costruzioni di abitazioni a totale carico o col contri-

buto dello Stato o di Enti locali, i lavori si dicono ultima-

ti quando il fabbricato è immediatamente utilizzabile. Per le

costruzioni private, i lavori si dicono ultimati quando sia

stato richiesto il permesso di abitabilità o di agibilità, a

norma degli artt. 221 e segg. del T.U. sulle leggi sanitarie,

approvato con R.D. 27/7/1934 n° 1265. Al fine dell'art. 17

legge 765 vedi voce "costruzione ultimata".

MANUFATTO

Si dice "manufatto" qualsiasi costruzione realizzata dall'uomo.

MISURA DELLA DISTANZA

Si effettua sulla retta orizzontale che individua la distanza

minima tra gli edifici o gli elementi che si considerano, "com-

presi i balconi aperti e chiusi, esclusi i cornicioni e le

gronde sporgenti meno di 70 cm. - La distanza dalle strade si

misura dal punto dell'edificio più vicino al confine della

proprietà stradale, esclusi - di solito - i balconi aperti e

le gronde, salvo che questi possano ostacolare la circolazione

veicolare o pedonale.

MODIFICA NOTEVOLE DI UN FABBRICATO

I lavori di modifica di un fabbricato si dicono "notevoli" -

ai fini dell'applicazione della normativa urbanistico-edilizia se il valore delle opere autorizzande supera il 30% (od altro limite) del valore attuale del fabbricato o del valore dei fitti percepibili a lavori ultimati, capitalizzato al tasso legale di sconto.

NUOVA COSTRUZIONE

Per nuova costruzione si intende una costruzione interamente nuova, anche se sorge su area risultante da demolizione.

OPERE DI MANUTENZIONE

Sono considerate tali le opere determinate dall'uso normale e dalla conservazione dell'immobile.

OPERE DI RIATTAMENTO

Sono considerate tali le opere che non modificano la destinazione, l'uso ed il volume primitivo dell'immobile, ma vi apportano solo miglioramenti qualitativi.

OPERE DI RISTRUTTURAZIONE

Sono considerate tali le opere che modificano le caratteristiche volumetriche, la destinazione e l'uso primitivo dell'immobile e ne interessano le strutture portanti. Tali opere si

considerano generalmente "notevoli" se il loro valore supera il 30% del valore attuale della costruzione o del valore del sito percepibile a lavori ultimati, capitalizzati al cinque per cento.

PARCHEGIO

E' un luogo con più posteggi, destinato alla sosta dei veicoli.

PERIMETRO DELL'ABITATO

Linea di delimitazione del centro abitato, definita su una planimetria del territorio comunale ai fini:

- dell'applicazione delle norme restrittive dell'edificazione a scopo residenziale ed a scopo produttivo fissate dal primo comma dell'art. 17 della L.P. (art. 41-quinquies L.U. I.) per i Comuni sprovvisti di uno strumento urbanistico;

- dall'applicazione delle distanze minime a protezione del nastro stradale, da osservarsi nell'edificazione lungo le autostrade e le strade, (escluse le viali, le consorti-
le e le strade di bonifica), a norma del D.I. 1/4/1968, n° 1404.

PIANI FUORI TERRA

E' il numero totale dei piani interamente fuori terra. - Si conta sul prospetto più alto dell'edificio; se il terreno è in pendio non si computa il seminterrato abitabile verso valle, purché sotto di esso non si ricavano altri locali abitabili. ^{Principale:} Negli edifici su pilotis, in quelli con uno o due piani L.T. e negli edifici su terreni in pendio non si computa di solito l'eventuale piano dei pilotis oppure il piano di servizio a livello di terra o verso valle, purché la quota del primo piano abitabile non superi i mt. 2,60 nel punto più alto della linea di spicco e l'altezza interna del piano di servizio eventuale non superi i mt. 2,30.

PIANO URBANISTICO

Strumento di pianificazione e di disciplina urbanistica previsto dalle leggi vigenti. Si distinguono in:

Piani generali: P.L. - P.R.G.I. - P.R.G. - P.R.;

Piani esecutivi: P.P. - P.L. - P.Z.

POPOLAZIONE

E' il numero di abitanti insediati o da insediare su un dato territorio. Si distingue in:

RESIDENTE: è il numero di abitanti risultanti da registro di popolazione al momento della rilevazione;

PRESENTE: è il numero di abitanti anche non residenti, censiti al momento della rilevazione;

PIUTTUVANTE: è il numero di abitanti abitualmente presenti sul territorio per brevi periodi di tempo (alcune ore al giorno,

alcuni giorni alla settimana) ma residenti altrove;

STAGIONALE: è il numero di abitanti abitualmente presenti nel territorio per periodi meno brevi di tempo (alcune settimane

del mese, alcuni mesi dell'anno) ma residenti altrove;

TOTALE: è il numero di abitanti complessivamente presenti sul

territorio in un dato periodo di tempo;

CENSITA: è il numero di abitanti iscritti sul registro di popolazione alla data del censimento;

PREVISTA: è il numero di abitanti che si presume vivranno nel territorio ad una certa epoca ed in base al quale si dimenisg

na il piano urbanistico;

TEORICA: è il massimo numero di abitanti che possono essere

accolti sul territorio in base al numero di vani abitabili

che si può realizzare a norma del piano ed in base all'indice

di affollamento prefissato.

POSTEGGIO

E' lo spazio riservato alla sosta di un autoveicolo.

PRESCRIZIONE

E' una qualsiasi limitazione alla libera utilizzazione di un bene immobile (area o fabbricato) disposta da uno strumento urbanistico-edilizio.

RAPPORTO DI COPERTURA

Definisce la porzione di lotto copribile da fabbricati. E'

il rapporto numerico tra l'area coperta dai fabbricati e l'a-

rea edificabile del lotto.

RICOSTRUZIONE

Per ricostruzione si intende la:ristrutturazione di un fabbri-

cato avente una cubatura dello stesso ordine di grandezza di

quello preesistente.

RICOSTRUZIONE PARZIALE

Per ricostruzione parziale si intende quel complesso di lavo-

ri di ricostruzione indispensabili per ripristinare uno o più

alloggi od altri locali, utilizzando una parte non irrillevan-

te della costruzione esistente.

SOPRAELEVAZIONE

Per sopraelevazione si intende un ampliamento della costruzio-

ne in senso verticale.

STANDARD O BOTAZIONE

Rapporto tra attrezzature puntuali d'interesse pubblico e sociale ed insediamento (residenziale, produttivo o polifunzionale).

STANZA O VANO UTILE

Per stanza o vano utile si intendono: le camere da letto; le

camere da pranzo, da studio, da soggiorno; le soffitte abita-

bili, le camere dei domestici, le cucine e gli stazi destina-

ti alle abitazioni, separate da pareti che vadano di norma

dal pavimento al soffitto, che abbiano luce ed aria dirette

ed un'ampiezza sufficiente a contenere un letto di un adulto

(almeno 8 mq.), ed il cui soffitto si trovi ad una altezza

almeno di m. 2,20 dal pavimento.

STRADE APERTE AL PUBBLICO TRANSITO

Si considerano tali le strade private destinate al servizio di un certo numero di alloggi (ad esempio otto, dieci o più al-

loggi).

SUPERFICIE ABITABILE

E' la superficie totale delle stanze (vani utili) e cioè delle

camere da letto, delle camere da pranzo, da studio e da soggiorno,

no, delle soffitte abitabili, delle camere dei domestici, delle

cucine e degli altri spazi destinati all'abitazione (esclusi perciò i vani accessori che fanno parte dello stesso allog-

gio).

SUPERFICIE TERRITORIALE UTILE

Si ottiene dalla superficie totale sottraendo:

- le superfici bagnate (mari, laghi, bacini, fiumi e relativi alvei);

- le aree che, per motivi naturali (orografico, geomorfologico, idrologico, igienico) non sono utilizzabili ai fini edili-

zi;

- le aree soggette a vincoli (paesistici, aeronautico, milita-
re, forestale, ecc.) a norma di legge;

- le aree che per destinazioni del piano urbanistico, sono sot-
trate all'uso edilizio privato e/o pubblico.

SUPERFICIE UTILE

E' la somma delle superfici di pavimento di singoli vani dello
alloggio, esclusi i balconi, le terrazze, gli arredi a muro, i
sottoscala di scale interne, le cantine, le soffitte non abita-
bili, gli eventuali spazi comuni e le superfici comprese negli

agucci.

SUPERFICIE UTILE LORDA

E' la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra o seminterrati, misurate al perimetro esterno, compresi i porticati, le tettoie, i balconi e le logge.

TERRENO SISTEMATO

Si intende per "terreno sistemato", il terreno risultante da terrazzamenti artificiali o da sbanamenti autorizzati, effettuati e sistemati prima del rilascio del permesso di abitabilità o di agibilità.

TERRITORIO O AMBITO TERRITORIALE

E' un'estensione di terra, delimitata graficamente e sovrapposta ad un ben definito regime normativo per mezzo di un piano urbanistico approvato, avente cioè piena efficacia giuridico-amministrativa. - Se ne distingue la superficie in:

TOTALE: coincide con l'intera area delimitata graficamente dal perimetro;

UTILE: si ottiene detrando dalla precedente le aree che, per loro natura o per vincoli del piano urbanistico, non sono da considerare ai fini dell'utilizzazione edilizia.

TIPO EDILIZIO

E' un elemento di fabbricato comprendente gli alloggi serviti da una scala e contraddistinto dalla costanza di determinate caratteristiche distributive ed organizzative.

TRASFORMAZIONE

Per trasformazione si intendono le modifiche strutturali effettuate all'interno del fabbricato.

VANI ACCESSORI

Per vani accessori si intendono i vani compresi nelle abitazioni, destinati ai servizi, ai disimpegni, ecc. nonché le piccole cucine che non abbiano i requisiti per essere considerate stanze.

VANO

Per vano si intende lo spazio coperto, delimitato da ogni lato da pareti (in muratura, legno, vetro, ecc.) anche se qualcuna non raggiunga il soffitto. La parete interrotta da notevole apertura (arco o simili), deve considerarsi come divisa in due vani, salvo che uno di questi per le sue piccole dimensioni, non risulti in modo indubbio, parte integrante dell'altro.

VINCULO

E' una qualsiasi limitazione alla libera utilizzazione di un bene immobile (area o fabbricato) disposta da una legge per conseguire finalità estranee a quelle urbanistiche.

L'esistenza di un vincolo non pregiudica la azionamento; per tanto un piano urbanistico può stabilire per una stessa area vincolata, destinazioni di uso diverso purché non contrastanti col vincolo.

VOLUME COSTRUIBILE

E' il volume complessivo che si può costruire sull'area edificabile, calcolato in base alla densità edilizia ammessa, misurando tutti gli altri indici di edificazione. Il volume costruibile comprende:

- la parte fuori terra delle costruzioni esistenti e/o realizzate sul lotto;
- la parte interrata delle stesse, se destinata a residenze, uffici, od attività produttive;
- i fabbricati accessori, per la porzione fuori terra.

Si escludono di solito i cosiddetti "volumi tecnici" cioè i volumi esterni alla copertura (piena, falda, o mista) dello edificio e cioè il vano-scala, il vano-macchine degli ascensori, ecc. - Ad evitare abusi, è opportuno porre un limite alla entità dei volumi tecnici in rapporto al volume totale dello

edificio (ad esempio i volumi tecnici si conteggiano per la parte eccedente il 2% del volume totale autorizzato). Si calcola dal piano di appiccato all'estradossato del solaio di copertura del vano abitabile più alto, comprese le mansarde, le eventuali zone porticate di uso privato e gli avancorpi o balconi chiusi. - Per edifici su pilotti, porticati per almeno 2/3 dell'area coperta, il volume di può convenzionalmente calcolare a partire da un metro sotto il primo piano di calpestio.

VOLUME LORDO

E' la cubatura totale compresa tra la superficie esterna delle mura, il livello del pavimento più basso e la parte esterna della copertura. - Qualora il livello del suolo sia inferiore a quello del pavimento più basso, il volume lordo deve essere misurato partendo dal livello del suolo. Qualora vi siano muri in comune con fabbricati contigui il volume lordo si misura partendo dalla linea mediana di tali muri. Gli annessi che abbiano una struttura analoga a quella della costruzione principale e siano stati costruiti con gli stessi materiali devono essere compresi nel volume lordo.

E' una porzione del territorio comunale che ha od è destinata ad avere una determinata destinazione d'uso (esclusiva o preminente cioè integrata da destinazioni secondarie), per assolvere la quale viene definita nel suo carattere e nella eventuale utilizzazione edilizia. Ogni zona è quindi costituita da un complesso di aree edificate, edificabili o non edificabili.

b11.

ZONA OMOGENEA A

Comprende le parti del territorio interessate da agglomerati urbani d'interesse storico, artistico e di particolare pregio ambientale, nonché dalle aree circostanti che, per tali caratteristiche, ne sono parte integrante (vedi "zone territoriali omogenee").

ZONA OMOGENEA B

Comprende le parti del territorio, totalmente o parzialmente edificate, che non presentano interesse storico, artistico e di particolare pregio ambientale. Rientrano in zona B le aree in cui la superficie coperta degli edifici esistenti supera - a norma del D.I. - 2 aprile 1968, n° 1464 - il 12,5% della superficie fondiaria e la densità edilizia supera 1,5

ZONA OMOGENEA C

Comprende la parte del territorio ineditate ma destinate

allo sviluppo dell'abitato, oppure edificate al di sotto del

limite di superficie coperta e di densità edilizia di cui al

la zona omogenea C.

ZONA OMOGENEA D

Comprende la parte del territorio destinate a nuovi insedia-

menti produttivi (industriali, commerciali ed assimilati).

ZONA OMOGENEA E

Comprende la parte del territorio destinate ad usi agricoli,

purché il frazionamento della proprietà non le faccia compren-

dere - fermo restando l'uso agricolo - tra le zone C.

ZONA OMOGENEA F

Comprende la parte del territorio destinate ad attrezzature ed

impianti di interesse generale.

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

Sono le zone in cui deve essere suddiviso il territorio comu-

nale al fine dell'applicazione dei limiti inderogabili di den-

sità edilizia, di altezza, di distanza tra i fabbricati e del

calcolo degli standard urbanistici minimi a norma del D.M.

2 aprile 1968, n° 1444.

=====

AVVERTENZE PER LA LETTURA DEI GRAFICI

Per un'adeguata lettura dei grafici occorre tener presente che tutte le tavole si integrano e corrispondono fra loro anche se in scala diversa.

La dove non è possibile individuare in una determinata tavola una indicazione di piano essa sarà rinvenuta in una corrispondente tavola in scala maggiore o minore.

In caso di divergenza nella lettura di un particolare fa fede la tavola in scala maggiore, cioè la più dettagliata.

Con l'entrata in vigore del presente piano si intendono abrogare:

a) le norme di regolamento edilizio comunale in contrasto con le previsioni di piano e con le relative norme tecniche di attuazione;

b) tutte le altre norme e disposizioni contenute in altri regolamenti ed ordinanze comunali che risultassero incompatibili con le nuove disposizioni.

ELenco DEGLI ELABORATI E LORO PARTICOLARI SVILUPPI NELLA

CORRISPONDENZA CHE SEGUE -

1) Riferimento territoriale.
Rapp. 1/100.000. Esso definisce la situazione geografica del territorio comunale, segnata in aereo, rispetto ai comuni limitrofi.

2) Planimetria del territorio comunale.
Rapp. 1/10.000. Si compone di due allegati rispettivamente indicati con 2a e 2b.

3) Planimetria del territorio comunale - Azionamento.
Rapp. 1/10.000. Si compone di due allegati rispettivamente indicati con 3a e 3b.

4) Rilievo aerofotogrammetrico di una parte del territorio.
Rapp. 1/2.000. Al fine di una pratica consultazione le tavole di rilievo, ordinariamente in numero di nove, sono state raggruppate in quattro gruppi indicati rispettivamente con 4a, 4b, 4c, 4d.

5) Viabilità.
Rapp. 1/2.000. Sul fondamento del rilievo aerofotogrammetrico la viabilità è rappresentata da quattro gruppi di tavole indicati rispettivamente con 5a, 5b, 5c, 5d.

6) Azionamento.

Rapp. 1/2.000. Anche per l'azionamento, la rappresentazione in quattro gruppi di tavole è fondata su rilievo aerofotogrammetrico.

I quattro gruppi sono rispettivamente indicati con 6a, 6b, 6c, 6d.

7) Zone omogenee F.

Attrezzature. - Rapp. 1/2.000.

I quattro gruppi di Grafici, rispettivamente indicato

con 7a, 7b, 7c, 7d, poggiati su rilievo aerofotogram-

metrico, sono state individuate le attrezzature richieste dagli standards urbanistici.

8) Azionamento - Conteggio delle aree.

Rapp. 1/2.000.

In quattro gruppi di Grafici, rispettivamente indicati

con 8a, 8b, 8c, 8d, poggiati su rilievo aerofotogram-

metrico, sono state individuate e conteggiate tutte le

aree destinate ad edilizia residenziale e ciò allo sco-

po di facilitare l'individuazione delle zone da sottopor-

re a lottizzazioni, pianovolumetrici o piani particola-

reggiati, oltre che riportare tutte le indicazioni (di

ubicazione e di superficie) delle attrezzature già in-

dicate nella tav. 7.

Per quanto riguarda le zone di verde attrezzato, nello

ambito della maglia s'è lasciato il simbolo dell'attrez-
zatura la cui sistemazione sarà indicata in sede di de-
finizione particolareggiata del verde da sistemare.

9) Nucleo antico - Planimetria.

Rapp. 1/500.