



PROGETTISTI

massimobassini
architetto

via Garibaldi, 83 - 29121 Piacenza • tel. e fax 0523 071364 • cell. 347 8055974 • email archibasso63@gmail.com
Codice fiscale BSSMSM63D24D611R • Partita Iva IT01148130337 • Iscrizione Albo Architetti di Piacenza n° 264

Ing. Annamaria Croci

Studio Ingegneria Civile

Piazza XX Settembre, 23 - 29013 Carpaneto P.no (Pc)

Telefono 0523 859598 - e-mail: tecnico@crocicostruzioni.it

COMMITTENTE

Società C. 2000 s.r.l.

Via Santa Franca n° 21 - 29121 Piacenza (PC)

Codice fiscale/Partita Iva 01275620332

OGGETTO

Comune di San Giorgio P.no - Provincia di Piacenza

**ACCORDO OPERATIVO PER L'ATTUAZIONE
DELL'AREA "SAN FRANCESCO" IDENTIFICATA
COME AMBITO 8.0 (sub-ambito 8.1) E PARTE
DELL'AMBITO 9.0, AI SENSI DELL'ART. 38 DELLA L.R.
N. 24 DEL 21/12/2017**

TIMBRO E FIRMA

TITOLO ELABORATO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

NUMERO ELABORATO

01/2020		R03	04
LAVORO	FASE	ELABORATO	REV

SCALA

FILE

DATA 16 ottobre 2023

P.U.A. residenziale “San Francesco”
Via San Francesco d’Assisi – 29019 San Giorgio Piacentino
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 1_ AMBITO DI APPLICAZIONE

L’Accordo Operativo è stato redatto in conformità alla legislazione urbanistica ai sensi degli artt. 4 e 38 della L.R. 24/2017 e dell’art. 11 della L. 241/1990, ha il valore e gli effetti dei piani urbanistici attuativi.

Si fa riferimento alle norme vigenti al momento dell’approvazione dell’Accordo Operativo. Nel caso di modifica degli strumenti urbanistici sovraordinati si farà riferimento, per tutta la validità dell’Accordo Operativo, a quelli vigenti al momento della sua sottoscrizione.

Le norme di attuazione dell’Accordo Operativo definiscono le modalità di intervento, le capacità edificatorie, gli usi e le quantità insediabili nei lotti, le distanze dagli edifici e dai confini, le altezze degli edifici e le variabili ammesse.

Tutti gli interventi edilizi privati sono soggetti a titolo abilitativo, ai sensi della L.R. n. 15/2013 e disciplinate dalle definizioni, allegate in calce, descritte nell’Allegato “II” dell’Atto Regionale di coordinamento tecnico sulle definizioni tecniche uniformi (DTU) alla DGR 922/2017 “Approvazione dell’Atto regionale di coordinamento tecnico per la semplificazione e l’uniformazione in materia edilizia, assunto ai sensi degli articoli 2-bis e 12 della L.R.15/2013”, aggiornato con DGR n. 1136/2018.

Gli oneri di urbanizzazione verranno scomputati dalla realizzazione di opere previste dall’Accordo Operativo.

ART.2 - INDIVIDUAZIONE DELL’AREA

Il presente PUA è relativo all’area individuata nella zona sud-est del capoluogo comunale, al limite del tessuto edificato esistente. Si tratta di un’area non edificata di circa 14.966,00 mq. ricompresa tra il territorio urbanizzato, l’ambito agricolo di cintura ed il tracciato previsto per la nuova tangenziale (già completamente realizzata).

L’area attualmente è ad uso agricolo ed è adiacente al territorio urbanizzato. L’adiacenza a edifici già esistenti evita la possibilità di formazione di aree agricole intercluse. Non sono presenti elementi vegetali di rilievo come filari, area boscate o alberi isolati. Il sistema infrastrutturale prevede l’accessibilità all’area da via San Francesco d’Assisi situata ad ovest del comparto interessato. Lungo via San Francesco d’Assisi sono presenti la rete dell’acquedotto, la rete gas in media pressione e la rete elettrica tronco media tensione in cavo interrato che si va a collegare al tronco media tensione aereo nei pressi della strada bianca che delimita l’area verso nord.

L’area confina a ovest con via San Francesco d’Assisi, a est con sub-comparto 8.2 (generato dalla attuazione per sub-ambiti del comparto 8.0) e con terreni agricoli, a nord e a sud con strade vicinali private ad uso dei coltivatori delle aree agricole situate nell’intorno.

La strumentazione urbanistica comunale vigente evidenzia in maniera esaustiva le tematiche urbanistiche, ambientali e di criticità, le quali vengono di seguito riportate.

Gli aspetti normativi contenuti nel PSC e nel POC concernono in modo particolare:

- l’individuazione degli ambiti nei quali viene localizzata l’area di espansione quale ambito per nuovi insediamenti;

- all'interno della stessa area lungo il confine sud est viene individuata una parte di area soggetta a fascia di ambientazione in relazione all'attuazione della nuova viabilità in progetto (tangenziale oggi conclusa).

Il RUE oltre a recepire quanto definito sopra evidenzia inoltre:

- la presenza di un elettrodotto della media tensione con relativa fascia di rispetto, interagente lungo il confine nord est.
- La presenza di una fascia di rispetto relativa a gasdotti in bassa pressione (max 3,5 m) che interessa marginalmente entrambi gli ambiti caratterizzanti il progetto in quanto il gasdotto è localizzato lungo via San Francesco d'Assisi dove è previsto il prolungamento della pista ciclopedonale.

ART.3 - ELABORATI DELL'ACCORDO OPERATIVO

L' Accordo Operativo fornisce l'impianto urbano dell'area di intervento, i disegni utili alla comprensione del progetto, quali sezioni, schemi sulle superfici. L' Accordo presenta anche le funzioni d'uso insediate all'interno dell'area, l'assetto e le caratteristiche delle opere di urbanizzazione e delle opere fuori comparto.

L' Accordo Operativo si compone di tutti i seguenti elaborati:

A – PROGETTO URBANO

R 01:	Elenco degli elaborati
R 02:	Relazione tecnico descrittiva
R 03:	Norme tecniche di attuazione
R 04:	Relazione, calcolo e dimensionamento della rete fognaria acque meteoriche
R 04a:	Relazione, calcolo e dimensionamento della rete fognaria acque nere
R 05:	Relazione geologica e sismica
R 06:	Relazione di valutazione previsionale di clima acustico
R 07:	Computo metrico delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria
R 08:	Computo metrico delle opere in perequazione urbanistica
R09:	Rilievo vegetazionale e bilancio della co2
T 00:	Tavola dei vincoli
T 01:	Inquadramento territoriale catastale e urbanistico
T 02:	Rilievo topografico e plani-altimetrico delle aree interessate al progetto e documentazione fotografica
T 03:	Zonizzazione: aree di urbanizzazione primaria e secondaria
T 04:	Calcoli planivolumetrici delle aree interessate al progetto
T 05:	Planivolumetrico generale e calcoli urbanistici
T 06:	Planimetria della rete fognaria acque nere e meteoriche
T 07:	Profili strade, fognature e particolari
T 08:	Planimetria rete idrica e di distribuzione del gas metano
T 09:	Planimetria rete elettrica, telefonica e illuminazione pubblica

B

Allegato B: Schema accordo operativo/convenzione urbanistica

C

Allegato C: Relazione economico-finanziaria e cronoprogramma lavori

D

Allegato D: Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale – Documento di Valsat

Allegato D1: Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale – Documento di Valsat sintesi non tecnica

ART. 4 – PROGRAMMA DI ATTUAZIONE

Il Programma di attuazione del PU definisce la processualità e le priorità degli interventi.

Le fasi temporali dell'intervento e il rapporto tra insediamenti e relative urbanizzazioni risultano disciplinate nello schema di convenzione.

ART. 5 – DESTINAZIONI D'USO

Le aree edificabili previste nel PUA sono destinate alla realizzazione di edifici la cui destinazione è normata dalle Norme Tecniche di Attuazione dello strumento urbanistico vigente (Art. 115 QN RUE). In particolare la scheda d'ambito 8.1 del POC individua le seguenti destinazioni d'uso ammesse: U 1.1 – U 3.1 – U 3.2 e U 3.3. Per continuità progettuale e di intenti le destinazioni d'uso sopra riportate sono da ritenersi estese anche all'Ambito 9 nella parte interessata al progetto.

ART. 6 – DATI URBANISTICI E STANDARDS

L'Accordo Operativo fornisce la sistemazione urbanistica dell'area di intervento, l'assetto e le caratteristiche delle opere di urbanizzazione nonché le prescrizioni e i criteri per l'attuazione degli interventi stessi.

Si precisano di seguito tutti dati urbanistici e riferimenti catastali oltre alle Dotazioni territoriali proposte e verifica con quelle richieste.

DATI E INDICI URBANISTICI		
DATI CATASTALI	catasto	reali
Proprietà C2000		
foglio 12 - mappale 430 (Ambito 8.1)	10 905,00	11 025,88
foglio 12 - mappale 468 - parte (area calcolata con Cad)	4 061,00	4 061,00
	14 966,00	15 086,88
DATI URBANISTICI		
SUPERFICIE TERRITORIALE	mq	14966,00
INDICI		
Ambito ANS-08 da PSC art. 16,6	0,24	mq/mq
altezza fabbricati proposta H	9,50	mt
distanza dalle strade di lottizzazione proposta	5,00	mt
SU e volume **	3 591,84	V (mc) 10775,52
** V = Su x 3 dove 3 altezza virtuale		
Superficie permeabile (Sp) (50% St)	7483,00	
Alberi (80/ha St)	120,00	
Abitanti insediabili 1 ab/120 mc		
Ambito	90,00	ab

Dotazioni territoriali richieste da Rue (art 120,05)		
10 mq/ab in parcheggi	900,00	mq
20 mq/ab spazi pubblici	1800,00	mq
totale per insediamenti residenziali 30mq/ab	2700,00	mq
Dotazioni territoriali proposte complessive (Ambiti 8.1 e 9.0 parte)		
Parcheggi pubblici in comparto	957,36	mq
Verde pubblico in comparto	1810,15	mq
Pista ciclo pedonale in comparto	358,00	mq
TOTALE	3125,51	mq
VERIFICHE DOTAZIONI TERRITORIALI		
	richieste	proposte
Dotazioni territoriali richieste	2700,00	3125,51
Parcheggi	900,00	957,36
Verde	1800,00	1810,15

ART. 7 – DISCIPLINA EDILIZIA SPECIFICA

I lotti di pertinenza privata previsti e identificate sulle tavole sono 15. Le unità immobiliari, con i piani terra e interrati di pertinenza privata rappresentate delle tavole allegate sono di carattere puramente indicativo e non sono vincolanti, andranno definite in una fase successiva, in sede di richiesta di permesso di costruire.

Gli interventi nei lotti potranno essere attuati autonomamente anche prevedendo eventuali modifiche in fase esecutiva, in accordo con l'amministrazione comunale.

1. La tipologia edilizia interna prevista in progetto e da considerarsi puramente indicativa e potrà subire modifiche derivanti dalla richiesta del mercato sempre nel rispetto dei punti di seguito stabiliti.

2. La Superficie Utile edificabile derivante dall'utilizzo dell'indice IT 0,24 mq/mq di ST per gli ambiti in progetto come previsto dalle schede d'ambito del PSC vigente verrà ripartito sui singoli lotti in modo differenziato, secondo la tabella sotto allegata. La collocazione delle SU è definita ma non vincolante se non nel totale. E' prevista sui lotti 6 e 7 l'edificazione di mq. 720,00 di SU da destinarsi a Edilizia Residenziale Sociale (ERS) in recepimento delle disposizioni e dei contenuti di cui all'art. A-6-ter 1.4 della L.R. 20/2000 che prevede una quota di almeno il 20% sul totale della SU massima edificabile.

3. L'altezza massima ammessa e pari a ml. 9,50; sono ammessi fabbricati sia con un piano fuori terra, sia con due piani fuori terra in funzione delle tipologie degli edifici così come riportato nella tabella allegata. Le altezze dei singoli fabbricati potranno variare, senza costituire variante all'Accordo Operativo, nel rispetto delle distanze tra edifici e dai confini.

4. Le aree edificabili previste nel progetto di cui all'Accordo Operativo sono destinate alla realizzazione di edifici la cui destinazione è normata dalle Norme Tecniche di Attuazione dello

strumento urbanistico vigente (Art. 115 QN RUE). In particolare la scheda d'ambito 8.1 del POC individua le seguenti destinazioni d'uso ammesse: U 1.1 – U 3.1 – U 3.2 e U 3.3. Per continuità progettuale e di intenti le destinazioni d'uso sopra riportate sono da ritenersi estese anche all'Ambito 9 nella parte interessata al progetto.

5. Nel rispetto delle indicazioni di cui alla scheda d'ambito dello strumento urbanistico vigente che considera un rapporto del 50% sulla superficie territoriale (ST), la superficie permeabile ragguagliata sulla superficie fondiaria è definita nella misura del 35%.

6. Le distanze dai confini di proprietà saranno maggiori o uguali a 5,00 metri.

7. Le distanze tra gli edifici verranno rispettate nella misura della somma dell'altezza dei fronti divisa per 2. Qualora gli edifici di progetto formassero un blocco unitario, non sussiste il vincolo relativo alle distanze tra gli edifici.

Si precisa che, nel rispetto delle presenti norme, sarà possibile modificare la sagoma, l'altezza dei fabbricati, l'accesso carrabile ai singoli lotti e trasferire superficie edificabile da un lotto all'altro, senza variare la quantità totale di superficie edificabile complessiva massima prevista dall'Accordo Operativo.

8. All'interno di ogni lotto edificabile, al fine di verificare le dotazioni naturalistiche e ambientali richieste dal PSC che prevedono la piantumazione di 120 alberi (80 per ogni ettaro di superficie territoriale) dovranno essere piantumate alberature autoctone di medio e alto fusto in ragione di n° 2 ogni 100 mq. di superficie fondiaria non interessata dal sedime del fabbricato.

9. La progettazione edilizia dovrà rispettare gli indirizzi di tutela e le raccomandazioni di cui all'art. 54 "Unità di Paesaggio Provinciali e Sub Unità di paesaggio di rilevanza locale esplicitate nell'allegato N6 delle Norme del P.T.C.P.

Tabella con indicazione superfici fondiarie e attribuzione della superficie edificabile in progetto

LOTTO	SUP .FONDIARIA	SLU	U.F.
LOTTO 1	833,31	350,00	0,42
LOTTO 2	833,03	350,00	0,42
LOTTO 3	1084,86	500,00	0,46
LOTTO 4	1084,94	500,00	0,46
LOTTO 5	925,21	390,00	0,42
LOTTO 6 (ERS)	858,13	400,00	0,47
LOTTO 7 (ERS)	792,53	320,00	0,38
LOTTO 8	727,06	300,00	0,41
LOTTO 9	1245,81	481,84	0,40
TOTALE	8384,88	3591,84	

ART. 8 – AREE DI CESSIONE

Saranno cedute al Comune tutte le parti pubbliche che si inseriscono tra i lotti privati, come evidenziato dalla tavola delle aree di cessione.

Sarà ceduta al Comune di San Giorgio Piacentino la nuova viabilità completa dei percorsi pedonali, per una superficie totale di mq. 3.455,62.

Il verde pubblico di progetto che verrà ceduto è composto da aree verdi pubbliche e da percorsi ciclo pedonali, per una superficie totale di mq. 1.917,00.

Il progetto prevede l'inserimento di parcheggi pubblici diffusi lungo via san Francesco d'Assisi a completamento della pista ciclopedonale e concentrati nell'area a nord del comparto per una superficie totale di mq. 1.208,50.

Questi parcheggi dovranno essere realizzati in conformità al Codice della strada.

Tutte le aree una volta cedute al Comune saranno di gestione pubblica.

ART. 9 – OPERE FUORI COMPARTO

E' prevista, dall'Accordo Operativo, la realizzazione della pista ciclopedonale, in continuità e a collegamento con quella esistente ed in progetto all'interno del comparto, con sviluppo lineare lungo via San Francesco d'Assisi per una superficie complessiva di mq. 947,00; la tipologia delle opere da eseguirsi dovrà essere conforme alla tipologia esistente nel tratto già realizzato a nord di via San Francesco d'Assisi e meglio dettagliata nelle tavole di progetto (T 05: Planivolumetrico).

ART. 10 – MODALITA' D'INTERVENTO

Per la realizzazione delle opere di urbanizzazione si dovranno seguire le indicazioni dell'Accordo Operativo ma saranno necessari successivi approfondimenti esecutivi per l'ottenimento dei titoli abilitativi necessari.

Al progetto per le opere di urbanizzazione, previsto in fase di Accordo Operativo, potranno essere apportate modifiche dovute all'adeguamento del progetto alle prescrizioni dei vari Enti fornitori dei servizi.

ART. 11 – NORME FINALI

E' ammessa, previo visto favorevole del Sindaco e sentita la commissione edilizia, la possibilità di accorpamento o l'ulteriore frazionamento dei lotti in progetto, secondo l'esigenza della ditta concessionaria in base alla richiesta di mercato, rimanendo invariato l'indice fondiario e l'impianto urbanistico originale.

Allegato "II" dell'Atto Regionale di coordinamento tecnico sulle definizioni tecniche uniformi (DTU)" alla DGR 922/2017

L'edificazione nelle aree comprese nel Piano è disciplinata dalle Norme di attuazione dello strumento urbanistico vigente del Comune di San Giorgio Piacentino, secondo le definizioni descritte nell'Allegato "II" dell'Atto Regionale di coordinamento tecnico sulle definizioni tecniche uniformi (DTU)" alla DGR 922/2017 "Approvazione dell'Atto regionale di coordinamento tecnico per la semplificazione e l'uniformazione in materia edilizia, assunto ai sensi degli articoli 2-bis e 12 della L.R.15/2013", aggiornato con DGR n. 1136/2018

1. Superficie territoriale STER

Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.

2. Superficie fondiaria SF

Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. E' costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.

Rientrano nella superficie fondiaria le aree private gravate da servitù di uso pubblico.

3. Indice di edificabilità territoriale IT

Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.

4. Ambito

Parte di territorio definita dallo strumento urbanistico in base a caratteri propri e ad obiettivi di pianificazione, classificata e disciplinata in relazione a regole di trasformazione omogenee, attraverso parametri urbanistici ed edilizi, criteri e modalità di intervento, e norme di attuazione.

5. Comparto

Porzione di territorio in cui si opera previo accordo operativo o altro strumento attuativo, con il coordinamento dei soggetti interessati.

Il comparto può essere anche costituito da più aree tra loro non contigue.

6. Lotto

Porzione di suolo urbano soggetta ad intervento edilizio unitario, comprensiva dell'edificio esistente o da realizzarsi.

Si definisce lotto libero, o lotto ineditato, l'unità fondiaria preordinata all'edificazione.

7. Unità fondiaria

Porzione di territorio individuata sulla base di attributi di natura giuridica o economica.

Sono, ad esempio, unità fondiarie:

- le unità fondiarie preordinate all'edificazione, dette anche "lotti liberi" o "lotti ineditati";
- gli spazi collettivi urbani, quali i giardini pubblici, le piazze e simili;
- le unità poderali, o unità fondiarie agricole, costituite dai terreni di un'azienda agricola e dalle relative costruzioni al servizio della conduzione dell'azienda.

8. Superficie minima di intervento

Area individuata dagli strumenti urbanistici come superficie minima per l'ammissibilità di un intervento urbanistico-edilizio sull'area stessa.

9. Carico urbanistico CU

Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o

la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.

10. Dotazioni territoriali DT

Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.

11. Sedime

Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione della parte fuori terra dello stesso sull'area di pertinenza.

12. Superficie coperta SCO

Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50 m.

13. Superficie permeabile SP

Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera. Rientrano nella quantificazione delle superfici permeabili anche le aree pavimentate con autobloccanti cavi o altri materiali che garantiscano analoghi effetti di permeabilità. La superficie permeabile, in questi casi, sarà computata con riferimento a specifici valori percentuali definiti dal regolamento edilizio RUE, in relazione alla tipologia dei materiali impiegati.

14. Indice di permeabilità IPT/IPF

Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).

15. Indice di copertura IC

Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.

16. Superficie totale ST

Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.

17. Superficie lorda SL

Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.

18. Superficie utile SU

Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.

Ai fini dell'abitabilità, i locali computati come superficie utile devono comunque presentare i requisiti igienico sanitari, richiesti dalla normativa vigente a seconda dell'uso cui sono destinati.

La superficie utile di una unità edilizia è data dalla somma delle superfici utili delle singole unità immobiliari che la compongono.

Si computano nella superficie utile:

- le cantine poste ai piani superiori al primo piano fuori terra, che hanno altezza utile uguale o superiore a m 2,70 (per altezze inferiori vedi definizione n. 19);
- i sottotetti con accesso diretto da una unità immobiliare, che rispettano i requisiti di abitabilità di cui all'art. 2, comma 1, della LR 11/1998 e s.m. (in assenza dei requisiti di abitabilità vedi definizione n.19).

Per gli immobili con destinazione d'uso non residenziale si computano altresì nella superficie utile:

- i locali destinati al personale di servizio e di custodia, nonché i locali adibiti ad uffici e archivi;
- le autorimesse, quando costituiscano strumento essenziale dell'attività economica (autonoleggi, attività di trasporto e assimilati).

19. Superficie accessoria SA

Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.

La superficie accessoria può ricomprendere, per esempio:

- i portici e le gallerie pedonali, se non gravati da servitù di uso pubblico (se gravati da servitù vedi definizione n. 20);
- i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;
- le tettoie con profondità superiore a m. 1,50; le tettoie con profondità inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile (vedi definizione n. 20);
- le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra e i relativi corridoi di servizio;
- le cantine poste ai piani superiori al primo fuori terra con altezza utile inferiore a m. 2,70;
- i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m. 1,80, ad esclusione dei sottotetti aventi accesso diretto da una unità immobiliare e che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile (vedi definizione n. 18);
- i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta;
- spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;
- le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali sono esclusi dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile.

20. Superfici escluse dal computo della SU e della SA

Non costituiscono né superficie utile né accessoria:

- i porticati o gallerie gravati da servitù di uso pubblico;
- gli spazi scoperti a terra (cortili, chiostrine, giardini) sia privati che comuni;
- le parti comuni di collegamento verticale (vani ascensore, scale e relativi pianerottoli) e gli androni condominiali;
- i corselli delle autorimesse costituenti parti comuni, anche se coperti, e relative rampe;
- le pensiline (vedi definizione n.53);
- le tettoie con profondità inferiore a m 1,50;
- i tetti verdi non praticabili (vedi definizione n. 59);
- i lastrici solari, a condizione che siano condominiali e accessibili solo da spazi comuni (vedi definizione n. 52);
- i pergolati a terra (vedi definizione n.54);
- gli spazi con altezza inferiore a m 1,80;
- volumi o vani tecnici (vedi definizione n. 41).

21. Superficie complessiva SC

Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria ($SC = SU + 60\% SA$).

22. Superficie calpestabile

Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA) di pavimento

23. Parti comuni / condominiali

Spazi catastalmente definiti come "parti comuni" in quanto a servizio di più unità immobiliari.

24. Area dell'insediamento all'aperto AI

Fermo restando il computo dei volumi edilizi connessi con l'attività (uffici, accoglienza, spogliatoi, servizi igienici etc.), l'area dell'insediamento è la superficie di uno spazio all'aperto comprendente attrezzature scoperte destinate ad attività sportive, ricreative, turistiche o comunque di interesse collettivo, ivi comprese le superfici destinate ad accogliere gli eventuali spettatori, delimitata da opere di recinzione e/o individuata catastalmente o progettualmente.

La misura dell'area dell'insediamento si utilizza per la determinazione convenzionale dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione destinati alla realizzazione ed alla manutenzione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, alle aree ed alle opere per le attrezzature e per gli spazi collettivi e per le dotazioni ecologiche ed ambientali, e ai fini del calcolo del contributo di costruzione afferente agli oneri di urbanizzazione stessi, in applicazione delle relative Tabelle Parametriche Regionali.

25. Sagoma

Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale e orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m.

26. Volume totale o volumetria complessiva VT

Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.

27. Piano di un edificio

Spazio delimitato dall'estradosso del solaio inferiore, detto piano di calpestio (o pavimento), e dall'intradosso del solaio superiore (soffitto) che può essere orizzontale, inclinato, curvo, misto.

28. Piano fuori terra

Piano di un edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.

29. Piano seminterrato

Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.

Ai fini del computo delle superfici, i piani con quota di soffitto sopraelevata rispetto a quella del terreno circostante di una misura in media inferiore a m 0,90 sono assimilati ai piani interrati.

Sono assimilati a piani fuori terra:

- i seminterrati il cui pavimento sia, almeno su un fronte, ad una quota uguale o superiore a quella del terreno circostante;
- i seminterrati il cui pavimento sia ad una quota media uguale o superiore a m -0,30 rispetto a quella del terreno circostante.

30. Piano interrato

Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota uguale o inferiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.

Ai fini del computo delle superfici, sono assimilati agli interrati i seminterrati con quota di soffitto sopraelevata rispetto a quella del terreno circostante di una misura media inferiore a m 0,90.

31. Sottotetto

Spazio compreso tra l'intradosso della copertura non piana dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante (art. 1, comma 2, della LR n. 11/1998 e s.m.).

32. Soppalco

Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.

La superficie del soppalco non può superare il 50% di quella del locale che lo ospita; in caso contrario si determina un nuovo piano nell'edificio.

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.

33. Numero dei piani

E' il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL)

34. Altezza lorda

Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura dal pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura. Qualora la copertura sia a più falde inclinate, il calcolo si effettua come per l'altezza virtuale.

35. Altezza del fronte

L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata:

- all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista nel progetto;
- all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.

Nella determinazione delle altezze, sono comunque esclusi:

- i manufatti tecnologici, quali extracorsa di ascensori, tralicci, ciminiere e vani tecnici particolari, i dispositivi anticaduta dall'alto.

36. Altezza dell'edificio

Altezza massima tra quella dei vari fronti.

37. Altezza utile

Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.

38. Altezza virtuale (o altezza utile media) HV

Rapporto tra il volume (eventualmente calcolato come somma di più parti) dello spazio considerato e la relativa superficie di pavimento, con esclusione delle porzioni con altezza inferiore a m 1,80.

39. Distanze

Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.

Dalla misurazione della distanza sono esclusi gli sporti dell'edificio purché aventi una profondità \leq a m. 1,50; nel caso di profondità maggiore, la distanza è misurata dal limite esterno degli sporti.

Ai soli fini della misurazione della distanza dal confine stradale non sono esclusi gli sporti dell'edificio aventi una profondità \leq a m. 1,50.

40. Indice di visuale libera IVL

Rapporto fra la distanza dei singoli fronti del fabbricato dai confini di proprietà o dai confini stradali, e l'altezza dei medesimi fronti.

41. Volume tecnico

Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, di canalizzazione, camini, canne fumarie, vespai, intercapedini, doppi solai).

42. Vuoto tecnico

Camera d'aria esistente tra il solaio del piano terreno e le fondazioni, destinato anche all'aerazione e deumidificazione della struttura dell'edificio, con altezza non superiore a m 1,80.

43. Unità immobiliare

Porzione di fabbricato, intero fabbricato o gruppi di fabbricati, ovvero area, suscettibile di autonomia funzionale e di redditualità nel locale mercato immobiliare, secondo le norme catastali.

44. Alloggio

Unità immobiliare destinata ad abitazione.

45. Unità edilizia UE

Unità tipologico-funzionale che consiste in un edificio autonomo dal punto di vista spaziale, statico e funzionale, anche per quanto riguarda l'accesso e la distribuzione, realizzato e trasformato con interventi unitari.

L'unità edilizia ricomprende l'edificio principale e le eventuali pertinenze collocate nel lotto.

Nel caso di un insieme di più edifici in aderenza, ciascuna porzione funzionalmente autonoma (da terra a tetto) rispetto a quelle contigue è identificabile come autonomo edificio e dà luogo a una propria unità edilizia.

46. Edificio

Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.

Rientrano tra gli edifici anche le serre fisse, i parcheggi multipiano, i chioschi non automatizzati, le tettoie autonome, le tensostrutture.

47. Edificio unifamiliare

Per edificio unifamiliare si intende quello riferito ad un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.

48. Pertinenza

Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarità rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessorietà.

49. Balcone

Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.

50. Ballatoio

Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto.

51. Loggia /Loggiato

Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.

52. Lastrico solare

Spazio scoperto e praticabile sulla copertura piana di un edificio o su una sua porzione.

53. Pensilina

Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.

54. Pergolato

Struttura autoportante, composta di elementi verticali e di sovrastanti elementi orizzontali, atta a consentire il sostegno del verde rampicante e utilizzata in spazi aperti a fini di ombreggiamento. Sul pergolato non sono ammesse coperture impermeabili.

55. Portico /porticato

Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio.

56. Terrazza

Elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.

57. Tettoia

Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.

58. Veranda

Locale o spazio coperto, avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili.

59. Tetto verde

Copertura continua dotata di un sistema che utilizza specie vegetali in grado di adattarsi e svilupparsi nelle condizioni ambientali caratteristiche della copertura di un edificio. Tale copertura è realizzata tramite un sistema strutturale che prevede in particolare uno strato colturale opportuno sul quale radicano associazioni di specie vegetali, con minimi interventi di manutenzione (coperture a verde estensivo), o con interventi di manutenzione media e alta (coperture a verde intensivo).