Norme Tecniche di Attuazione – Glossario dei termini urbanistici ricorrenti

Indice

A
Accordo di programma
Altezza dei fronti dell'edificio
Altezza massima degli edifici
Annullamento
Approvazione
Area
Arredo urbano
Asse attrezzato
Atti Unilaterali d'Obbligo (art. 9 del RUE)
Attuazione
Azzonamento

B
Bacino
Bellezze naturali
Beni culturali
Bilancio di impatto ambientale
Biotopo

C
Capacità insediativa
Carta
Cartografia
Centro abitato
Centro storico
Cessione
Città metropolitana
Comparto (edificatorio o edilizio)
Completamento
Comprensorio
Comunità montana
Concessione edilizia
Conferenza dei servizi
Consorzio
Contributo di concessione
Controdeduzioni
Conurbazione
Convenzione
Corpo di fabbrica
Cubatura

D
Delega
Densità
Deroga
Destinazione d'uso
Dichiarazione di inizio attività – DIA
Dichiarazione di pubblica utilità
Diradamento
Diritto di superficie
Documento di inquadramento

E
Edificabilità
Edificazione
Ente intermedio
Ente locale

Ente Regione
Espansione
Espropriazione per pubblica utilità

F
Fabbisogno abitativo
Fascia di rispetto
Foglio IGM
Frangia

I
Impatto ambientale
Indennità di espropriazione
Indice di affollamento
Indice di densità fondiaria - If
Indice di densità territoriale - It
Indice di utilizzazione fondiaria - Uf
Indice di utilizzazione territoriale - Ut
Indice di visuale libera - Vl
Infrastruttura
Insediamento
Interventi Edilizi Unitari – IEU* - (art. 10 del RUE)
Intervento
Isolato
Iter

L
Licenza
Linea di fabbrica
Lottizzazione
Lotto

M
Mappa catastale
Microurbanistica
Misure di salvaguardia
Modifiche d'ufficio
Monumento naturale
Mosaico di piani urbanistici

N
Norme tecniche di attuazione – NTA

O
Oneri di urbanizzazione
Opposizione
Osservazione

P
Parco
Parco Naturale
Parco Regionale
Perequazione urbanistica
Pianificazione attuativa
Pianificazione generale
Piano Assetto Idrogeologico - PAI
Piano Attività Estrattive – PAE (art. 105 del RUE)
Piano di lottizzazione – PL
Piano di recupero del patrimonio edilizio esistente
Piano di sviluppo urbanistico delle comunità montane
Piano di zona per l'edilizia economica e popolare – PEEP
Piano Operativo Comunale - POC

Piano particolareggiato
Piano per gli insediamenti produttivi – PIP
Piano regolatore generale – PRG
Piano regolatore generale intercomunale
Piano Strutturale Comunale - PSC
Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale – PTCP
Piano territoriale paesistico
Piano Urbanistico Attuativo – PUA (ex L.R. n° 20/2000 – art. 31)
Piano urbano del traffico – PUT
Progetto
Programma
Programma di riqualificazione urbana e di sviluppo sostenibile del territorio – PRUSST
Programma integrato di intervento – PII
Programma Pluriennale di Attuazione – PPA (ex L. n° 10/1977)
Project Financing
Programma di Riqualificazione Urbana (DM 21 Dicembre 1994)
Protocollo d'intesa
Pubblicazione del piano

Q
Quadro Conoscitivo

R
Rapporto massimo di copertura - Q
Recupero
Regime dei suoli
Regolamento edilizio
Regolamento Urbanistico ed Edilizio comunale – RUE
Relazione (relazione tecnica)
Rendita
Residenza
Restauro
Revisione
Ricomposizione particellare
Rifiuti solidi (agricoli, industriali, urbani)
Riqualificazione (urbana, edilizia)
Risanamento
Riserva integrale
Riserva naturale
Ristrutturazione

S
Sagoma planivolumetrica
Salvaguardia
Sanatoria
Sanzioni
Silenzio assenso
Silenzio rifiuto
Standard
Stanza
Stato di fatto
Strumento Urbanistico Previgente – SUP* - (art. 10 del RUE)
Superfetazione
Superficie coperta - Sco
Superficie di comparto - Sc
Superficie di vendita - Sv
Superficie fondiaria - Sf
Superficie lorda utile - Slu
Superficie minima di intervento - Sm
Superficie permeabile del lotto - Spl
Superficie territoriale - St

Superfici per opere di urbanizzazione primaria – S1
Superfici per opere di urbanizzazione secondaria – S2

T
Tavoletta IGM
Tutela

V
Validità del piano
Valutazione ambientale strategica – VAS
Valutazione d'impatto ambientale –VIA
Vano abitabile
Variante
Vincolo
Volume - V

Z
Zona

Accordo di programma

Atto amministrativo, istituito con legge 142/1990, promosso da Presidente delle Regione, dal Presidente della Provincia o dal Sindaco, e sottoscritto da tutti gli enti pubblici interessati alla definizione e alla realizzazione integrata e coordinata di opere, interventi o programmi di interventi. Qualora l'oggetto dell'accordo di programma sia in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti, esso ne costituisce variante, che in ogni caso deve essere approvata dal Consiglio comunale del Comune interessato, a pena di decadenza (vedi D.Lgs. 267/2000).

Altezza dei fronti dell'edificio – Hf

É data, per ogni fronte, dalla differenza fra la quota media dei marciapiedi stradali antistanti il lotto e la più alta delle seguenti quote, con esclusione di quelle dei manufatti tecnologici: a) estradosso del solaio sovrastante l'ultimo piano che determina slu; b) linea di gronda (per gli edifici con copertura inclinata fino a 45°); c) linea di colmo (per gli edifici con copertura inclinata maggiore di 45°); d) sommità del parapetto in muratura piena, nel caso in cui i pieni prevalgano sui vuoti (per gli edifici con copertura piana); e) quota media delle linee di copertura nel caso di fronti con timpani murari.

Altezza massima degli edifici - H

È la massima fra le altezze Hf del fabbricato.

Annullamento

Atto amministrativo che annulla decisioni precedenti, sia per motivi di illegittimità che di mutate condizioni nell'interesse pubblico.

Approvazione

Atto finale con cui l'autorità competente (Stato, Regione, ecc.) di solito sovraordinata a quella che lo ha redatto, conferisce operatività ad uno strumento urbanistico. Nelle leggi urbanistiche di seconda generazione l'approvazione compete solitamente all'autorità/ente che lo ha redatto.

Area

Spazio geografico delimitato o delimitabile dove si svolgono processi fisico-naturali o insediativi o sociali. Per esempio: agricola con ridotta densità e uso prevalentemente agricolo del suolo; di rispetto in cui sussiste divieto assoluto di edificazione; edificabile su cui è possibile, nel limite del rispetto delle leggi, costruire edifici; metropolitana caratterizzata da alte densità demografiche, insediative e socioeconomiche; ad alta tensione abitativa quando la crisi degli alloggi e l'alto rapporto tra sfratti e numero di famiglie richiede interventi urgenti.

Arredo urbano

Insieme degli elementi che completano e migliorano formalmente e funzionalmente lo spazio costruito: segnaletica stradale, panche, cabine telefoniche, cassonetti dei rifiuti, pavimentazione di aree pedonali ecc..

Asse attrezzato

Disposizione di attività, soprattutto terziarie, lungo un sistema viario, per rendere più efficiente il sistema urbano garantendo migliore accessibilità ad alcune funzioni. E' una alternativa all'eccessiva congestione e all'elevato pendolarismo delle città monocentriche.

Atti Unilaterali d'Obbligo (art. 9 del RUE)

Sono gli interventi edilizi la cui attuazione è condizionata dalla realizzazione di specifiche opere previste dal POC, subordinati alla preventiva sottoscrizione da parte del concessionario di un atto con il quale vengono definite le modalità, i tempi, gli obblighi, gli oneri e le garanzie fidejussorie.

Attuazione

Concreta realizzazione delle previsioni contenute nello strumento urbanistico generale a validità indeterminata nel tempo, attraverso piani esecutivi a scadenza.

Azzonamento

Dall'inglese zoning, divisione del territorio in aree omogenee, dal punto di vista della destinazione e delle funzioni. Anche zonizzazione.

Bacino

Area geografica definita da fattori fisici, socioeconomici o di relazione: bacino idrografico, di traffico o di pendolarità, di utenza di una determinata infrastruttura ecc.

Bellezze naturali

Ambienti naturali o determinati dall'azione storica dell'uomo, considerati degni di tutela per la loro qualità o rarità.

Beni culturali

Singoli elementi mobili o immobili. Costituiscono o contribuiscono a costituire un ambiente fisico di alta qualità, dal punto di vista artistico, storico, sociale. Con la pianificazione urbanistica si possono tutelare i beni culturali immobili: edifici, centri storici, aree archeologiche, paesaggi.

Bilancio di impatto ambientale

Dall'esperienza americana dell'Environmental Impact Assessment. Strumento conoscitivo preliminare, di natura sia fisico-tecnologica che socioeconomica, che delinea una ipotesi di costi/benefici rispetto ad una azione proposta (opera o attività).

Biotopo

Associazione di una o più specie animali o vegetali in un determinato luogo.

Capacità insediativa

Quantità teorica di popolazione insediabile in un territorio, stabilita dagli strumenti urbanistici (P.R.G.) secondo un indice metri cubi pro-capite. Per la Regione Lombardia era di 100 mc/abitante fino all'anno 2000; tale indice è stato innalzato a 150 mc/ab con la L.R. 1/2001, abbassando di fatto del 33% la quantità di zone a standard obbligatori: vedi L.R.51/1975 art. 19 - modificata da L.R.1/2001).

Carta

Rappresentazione grafica convenzionale di un territorio alle varie scale: geografica o topografica a grande scala; mappa a quelle inferiori. In urbanistica di norma vengono utilizzate scale da 1:100.000 a 1:25.000 per la pianificazione territoriale; da 1:10.000 a 1:500 per la pianificazione urbane ed esecutiva.

Cartografia

Insieme dei rilievi grafici convenzionali, eseguiti con tecnica varia, di uno spazio. Può riguardare l'altimetria, la distribuzione dei vari servizi a rete, la vegetazione, le infrastrutture, gli usi del suolo, gli elementi geologici, vari temi analitici (popolazione, attività ecc.).

Centro abitato

Agglomerato, spazio edificato o elemento funzionale di varie dimensioni, perimetrabile e distinguibile, in grado di esercitare attrazione nei confronti di un insediamento più ampio. E' quindi un aggregato edilizio con

caratteristiche urbane, dotato di opere diurbanizzazione primaria e secondaria. L'ISTAT definisce il centro abitato "aggregato di case continue o vicine con interposte strade, piazze e simili ... ove sogliono concorrere gli abitanti dei luoghi vicini".

Centro storico

Parte originaria dell'abitato, caratterizzata da valori architettonici, sociali, storici e artistici di insieme, anche in assenza di elementi monumentali di particolare rilievo. Una circolare del Ministero LL.PP. del 1967 definisce centro storico qualunque aggregato in cui la maggioranza degli isolati contiene edifici anteriori alla metà dell'800, o strutture urbane racchiuse da mura, o centri realizzati dopo la metà dell'800 ma altamente qualificati dal punto di vista formale.

Cessione

Atto con cui i proprietari privati di immobili passibili di esproprio possono cederli alla pubblica amministrazione. (Per esempio delle aree necessarie alle opere di urbanizzazione).

Città metropolitana

Ente locale istituito dalla legge n. 142 del 1990, per governare ambiti di pianificazione e gestione di servizi attorno alle maggiori città. L'autorità metropolitana si configura come una Provincia e ne assume tutte le funzioni (vedi Costituzione Italiana art 114 e D.L. 267/2000).

Comparto (edificatorio o edilizio)

Aggregazione di più unità catastali per conseguire dimensioni più ampie di aree e fabbricati, da trasformare secondo un indirizzo unitario attraverso piano particolareggiato.

Completamento

Zona di completamento, ovvero considerata satura, salvo alcune porzioni ancora suscettibili di edificazione. E' caratteristica delle aree centrali o di immediata espansione.

Comprensorio

Territorio comprendente più Comuni, di dimensione inferiore a quello di una Regione costituzionale, coincidente o meno con una circoscrizione amministrativa, individuato per fini di pianificazione urbanistica, programmazione socioeconomica, gestione di attrezzature e servizi.

Comunità montana

Ente territoriale costituito da più comuni montani, definito dalla legge 3 dicembre 1971, n. 1102. E' obbligato a compilare un piano di sviluppo socioeconomico. Può, facoltativamente, compilare un piano urbanistico per il proprio territorio. La legge 142 del 1990 ha riconosciuto alle Comunità Montane il rango di Ente locale, ma ne subordina le funzioni di programmazione e pianificazione alla Provincia.

Concessione edilizia

Titolo rilasciato dall'autorità comunale, che autorizza a edificare o ristrutturare un immobile. Sostituisce dal 1977 la licenza edilizia gratuita, ed è abitualmente onerosa, ovvero prevede il pagamento di una somma di denaro, detto contributo di concessione.

Conferenza dei servizi

Articolazione amministrativa, istituita con legge n. 142 del 1990, indetta da un ente pubblico quando il procedimento preveda l'acquisizione di intese, concerti, nulla osta o assensi di altre amministrazione pubbliche (vedi D.Lgs 267/2000).

Consorzio

Forma associativa di più Comuni, a fini di servizio o dipianificazione. In particolare per l'urbanistica, il consorzio di Comuni può realizzare un unico Ufficio tecnico, incaricato di redigere un piano regolatore intercomunale.

Contributo di concessione

Somma da versare al Comune per ottenere la concessione edilizia. Si compone di varie quote, relative a vari parametri: quota di urbanizzazione per le relative spese; quota di costruzione per edifici o impianti residenziali, turistici, commerciali; quota ecologica per le opere di smaltimento nel caso di insediamenti industriali e

artigianali; quota ambientale per le opere di risistemazione di luoghi alterati da insediamento di attività produttive.

Controdeduzioni

Repliche dell'amministrazione comunale alle osservazioni di privati proprietari ed enti alle proposte dello strumento urbanistico.

Conurbazione

Saldatura di vari centri urbani di una certa importanza in un continuum di grandi dimensioni, a scala regionale. E' analogo alla agglomerazione, ma se ne distingue per l'assenza di un centro ordinatore principale.

Convenzione

Contratto fra operatori pubblici e privati in campo edilizio o urbanistico, per garantire la realizzazione di servizi e spazi collettivi, o i prezzi di vendita e locazione degli immobili. La lottizzazione convenzionata introdotta dalla legge 765/1967 mira a realizzare opere di urbanizzazione accollandone in parte l'onere agli operatori privati.

Corpo di fabbrica

Insieme delle caratteristiche geometriche essenziali del volume di un determinato organismo edilizio.

Cubatura

Volume fuori terra di un edificio, che deve rispettare le prescrizioni dello strumento urbanistico e delle norme edilizie comunali.

Delega

Trasferimento di competenze da parte di una autorità superiore. Esempio: dallo Stato alle Regioni della materia urbanistica nel 1972; dalle Regioni ai Comuni per l'approvazione di strumenti urbanistici esecutivi.

Densità

Misura della concentrazione spaziale di un fenomeno: densità abitativa/di popolazione (in area urbana per ab/ha, a scala territoriale per ab/Kmq), o edilizia, che indica il rapporto mc/mq fra i volumi edificati e le rispettive superfici.

Deroga

Atto amministrativo che per ragioni particolari sancisce una tantum una eccezione a leggi o norme urbanistiche e edilizie.

Destinazione d'uso

Funzione (residenza, attività produttive ecc.) a cui, in base alle norme urbanistiche e edilizie o nei fatti, è destinato uno spazio o edificio urbano. Può essere principale, quando qualifica le caratteristiche di una zona, complementare quando integra quella principale; eventuale quando pur non rientrando nei primi due casi non è esplicitamente in contrasto con essi.

Dichiarazione di inizio attività – DIA

Istituita dalla legge 241/1990, la dichiarazione di inizio attività conferisce al cittadino la facoltà di eseguire opere interne con la semplice comunicazione ai competenti uffici comunali. La Regione Lombardia, con la L.R. 22/1999 ha esteso tale facoltà a tutte le opere precedentemente soggette a concessione semplice, comprese le nuove costruzioni (la cosiddetta "super-DIA").

Dichiarazione di pubblica utilità

Atto con cui la pubblica amministrazione sancisce il ruolo collettivo sociale di un bene o immobile, per renderne possibile l'esproprio, per gli usi previsti dalle leggi e norme vigenti.

Diradamento

Demolizione di edifici ritenuti di secondaria importanza, nei centri antichi delle città, per migliorare la circolazione e valorizzare immobili ritenuti di più alto valore storico e architettonico.

Diritto di superficie

Autorizzazione concessa dal proprietario di un'area a realizzare sulla stessa una costruzione, la cui proprietà rimane separata da quella del terreno.

Documento di inquadramento

In Regione Lombardia, delibera di Consiglio comunale avente lo scopo di definire gli obiettivi generali dell'azione amministrativa in materia urbanistica, obbligatorio per il varo di Programmi integrati di intervento come previsto dalla L.R. 9/1999.

Edificabilità

Attitudine di una determinata porzione di territorio ad accogliere costruzioni. E' definità dalle norme urbanistiche ed edilizie di zona contenute nel piano regolatore e si attua con la concessione dell'autorità comunale.

Edificazione

Modalità di insediamento degli edifici, singolarmente o a gruppi, sul territorio. Può essere chiusa, aperta, estensiva o intensiva a seconda delle forme e delle densità in cui si realizza.

Ente intermedio

In pianificazione territoriale e urbanistica, il livello territoriale e di competenze collocato fra la scala regionale e quella comunale: comprensorio o provincia.

Ente locale

Comune, Provincia, Comunità montana, Consorzio comprensoriale, Unità sanitaria locale: ente autonomo, gestisce articolazioni funzionali periferiche infraregionali dello Stato.

Ente Regione

Articolazione costituzionale del potere dello Stato. Concorre con lo Stato nella legislazione in materia urbanistica (vedi Costituzione Italiana art. 117).

Espansione

Edificazione di nuove aree. In urbanistica, è l'area o settore destinato dal piano alla crescita della città, in base alle previsioni di incremento demografico e relativa domanda di abitazioni, servizi, infrastrutture.

Espropriazione per pubblica utilità

Acquisizione di un immobile di proprietà privata da parte dell'operatore pubblico, per fini collettivi. E' lo strumento di attuazione della pianificazione urbanistica per acquisire aree.

Fabbisogno abitativo

Necessità di abitazioni, infrastrutture e servizi, che si stima sia necessario realizzare entro un certo periodo, determinata in base di standard predefiniti. Può essere arretrato se la carenza si riferisce a popolazione già insediata, insorgente se riferito ad un futuro previsto.

Fascia di rispetto

Area inedificabile di varia ampiezza, per motivi di agibilità, ampliabilità, modificabilità, corretto esercizio, di impianti e infrastrutture. Si applica nel caso di strade e autostrade, acquedotti, ferrovie, porti, elettrodotti, cimiteri, elettrodotti ecc.

Foglio IGM

Cartografia dell'Istituto Geografico Militare, di una parte del territorio nazionale italiano su scala 1: 100.000. Include 4 quadranti disponibili in scala 1: 50.000, costituiti da 4 tavolette disponibili in scala 1: 25.000.

Frangia

Area al confine fra due aree omogenee, come fra la pianura e la montagna. Nelle città si dicono di frangia le zone di passaggio fra il centro e la periferia, irregolari nel tessuto urbanistico, prive di riconoscibili elementi ordinatori caratteristici.

Impatto ambientale

Insieme di effetti sull'ambiente delle modifiche indotte da trasformazioni d'uso: residenziali, produttive ecc. Assume connotati sia fisici che socioeconomici, che possono essere giudicati con la procedura tecnica-decisionale della Valutazione di Impatto Ambientale (VIA).

Indennità di espropriazione

Corrispettivo economico in favore del proprietario originario di un immobile, per il trasferimento della proprietà reso necessario da obiettivi di interesse generale. E' calcolato in base a vari parametri.

Indice di affollamento

Numero di persone per vano abitabile. E' il rapporto tra numero di abitanti e numero di stanze, calcolato a scala di unità residenziale, o di quartiere, o urbana).

Indice di densità fondiaria - If

Esprime il volume massimo (in metri cubi) costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria Sf.

Indice di densità territoriale - It

Esprime il volume massimo (in metri cubi) costruibile per ogni ettaro di superficie territoriale St.

Indice di utilizzazione fondiaria - Uf

Esprime la superficie lorda utile massima costruibile per ogni mq di superficie fondiaria Sf .

Indice di utilizzazione territoriale - Ut

Esprime la superficie lorda utile massima costruibile per ogni ettaro di superficie territoriale St.

Indice di visuale libera - Vl

Nelle zone ove è prescritta, rappresenta la distanza che deve esistere fra le varie fronti di un fabbricato e i rispettivi confini di zona o di proprietà, o cigli stradali. Detta distanza è definita in rapporto all'altezza degli stessi edifici (D/Hf). In corrispondenza degli angoli del fabbricato, le zone di visuale libera relative ai due fronti, si raccordano con linea retta.

Infrastruttura

In urbanistica, elemento tecnologico e/o a rete funzionale all'efficienza e alle relazioni di un territorio: trasporto, acque, energia ecc. In generale, si tratta di immobili destinati alla fornitura di servizi.

Insediamento

Insieme delle strutture, attività produttive e sociali in un determinato spazio, non necessariamente di tipo urbano, che comportano una notevole modificazione del territorio e una presenza umana stabile. A seconda della tipologia, l'insediamento può essere accentrato, rado, sparso.

Interventi Edilizi Unitari – IEU* - (art. 10 del RUE)

Gli interventi Edilizi Unitari sono previsioni del pre-vigente PRG e sono subordinati a preventiva sottoscrizione di atto di convenzione.

Intervento

Atto di trasformazione urbanistica edilizia del territorio. In diritto, intervento sostitutivo di autorità superiore in caso di inadempienza di quella preposta, per esempio di una Regione nei confronti di un Comune che, obbligato a redigere un piano regolatore, non abbia adempiuto entro i termini stabiliti. Intervento urbanisticamente rilevante è un intervento edilizio che modifica la superficie lorda di piano, o la destinazione d'uso, o gli standard urbanistici.

Isolato

Spazio costruito (o edificabile) omogeneo, di dimensioni limitate, costituito da uno o più edifici, circondato da strade.

Iter

Percorso procedurale dello strumento urbanistico: dall'incarico, attraverso la redazione tecnica alla adozione, alle osservazioni e controdeduzioni, fino all'approvazione finale.

Licenza

Licenza edilizia consentiva prima del 1977, gratuitamente, al proprietario del terreno di edificare secondo le prescrizioni. Licenza di abitabilità o agibilità (per immobili ad uso non residenziale), rilasciata dal Comune verificata la corrispondenza al progetto e il rispetto delle norme igieniche.

Linea di fabbrica

Allineamento lungo il quale si costruisce la facciata di un edificio.

Lottizzazione

Divisione del suolo in lotti fabbricabili, disciplinata dalla legge urbanistica del 1942. Il Piano di lottizzazione equivale a un piano particolareggiato, generalmente di iniziativa privata.

Lotto

Porzione di suolo urbano potenzialmente fabbricabile, non definita né dimensionalmente né dal punto di vista della proprietà, destinata a un unico intervento edilizio.

Mappa catastale

Base cartografica su cui si redigono generalmente i piani urbanistici generali e attuativi. Rappresenta le proprietà immobiliari con riferimento alle rilevazioni catastali.

Microurbanistica

Progettazione urbanistica esecutiva a piccola scala, su parti di città, con una definizione paragonabile alla progettazione architettonica a grande scala.

Misure di salvaguardia

Norme in pendenza dell'approvazione di strumenti urbanistici generali, introdotte dalla legge 3 novembre 1952 n. 1902, a fini di tutela del territorio. Consistono nel non autorizzare opere in contrasto con un piano solo adottato dall'amministrazione.

Modifiche d'ufficio

Possono essere introdotte dall'autorità competente in fase di approvazione di uno strumento urbanistico (Piano regolatore generale, Regolamento edilizio, Programma di fabbricazione).

Monumento naturale

Singolo elemento o area di piccola dimensione di particolare pregio naturalistico e scientifico. In Regione Lombardia è previsto dalla L.R. 86/1983.

Mosaico di piani urbanistici

Assemblaggio grafico omogeneizzato, per scala e simbologia, degli strumenti urbanistici interessanti un ambito territoriale, p. es. tutti i piani comunali di una provincia.

Norme tecniche di attuazione – NTA

Norme che specificano gli interventi previsti da un piano urbanistico generale o particolareggiato, precisando le indicazioni quantitative e qualitative di zona.

Oneri di urbanizzazione

Costi di realizzazione delle opere di urbanizzazione, in passato a carico della collettività, ora degli operatori privati che le realizzano o contribuiscono a realizzarle. Sono opere di urbanizzazione primaria strade, fogne, rete idrica, verde attrezzato. Sono opere di urbanizzazione secondaria scuole, mercati, chiese, strutture sanitarie, verde di quartiere.

Opposizione

Eccezione di validità o regolarità di uno strumento urbanistico, sollevata durante la procedura di formazione da chi si considera in qualche modo danneggiato dalle prescrizioni del piano.

Osservazione

Contributo propositivo motivato, da parte degli aventi diritto, alla formazione di un piano regolatore generale o particolareggiato. A differenza dell'opposizione, si considera un apporto collaborativo o comunque nell'interesse generale, e i Comuni non sono obbligati (come per le opposizioni) a confutarla in sede di controdeduzioni.

Parco

Area in cui sono vigenti particolari norme di tutela per preservarne i valori naturalistici, sia in senso di semplice conservazione, sia in modo dinamico (tutela attiva) nel caso di compresenza di fattori turistici, insediativi e socioeconomici. (in Regione Lombardia la materia è regolata dalla legge quadro sulle aree protette L.R. 86/1983)

Parco Naturale

In Regione Lombardia è una zona, normalmente compresa in un parco regionale, caratterizzata da un elevato grado di naturalità e destinata prevalentemente alla conservazione. A tali aree si applica la disciplina di tutela di cui al titolo III della legge 394/1991, che prevede, tra l'altro, il divieto assoluto di caccia.

Parco Regionale

Area protetta di interesse regionale, istituito con legge regionale.

Perequazione urbanistica

Nel linguaggio urbanistico si intende generalmente per perequazione quel principio la cui applicazione tende ad ottenere due effetti concomitanti e speculari: la giustizia distributiva nei confronti dei proprietari dei suoli chiamati ad usi urbani e la formazione, senza espropri e spese, di un patrimonio pubblico di aree a servizio della collettività.

Pianificazione attuativa

Pianificazione particolareggiata, che realizza in dettaglio le scelte del piano generale: piani per gli insediamenti produttivi; piani di zona per l'edilizia popolare; piani di lottizzazione; piani particolareggiati; piani di recupero.

Pianificazione generale

In urbanistica, per caratteristiche e contenuto delle prescrizioni, la scala di pianificazione non direttamente esecutiva: piani territoriali di coordinamento; piani regolatori generali; piani intercomunali; programmi di fabbricazione.

Piano Assetto Idrogeologico - PAI

E' un piano sovraordinato di cui gli strumenti della pianificazione urbanistica comunale recepiscono cartograficamente le fasce di tutela A e B dei corsi d'acqua, approvato con D.P.C.M. del 24.5.2001.

Piano Attività Estrattive – PAE (art. 105 del RUE)

E' il piano che individua le aree su cui viene svolta attività estrattiva di ghiaia e inerti.

Piano di lottizzazione – PL

Previsto dalla legge urbanistica 1150/1942, è uno strumento di attuazione del PRG, generalmente di iniziativa privata e alternativo al piano particolareggiato. Ha lo scopo di precisare in dettaglio gli interventi di urbanizzazione e edificatori in una determinata area.

Piano di recupero del patrimonio edilizio esistente

Previsto dalla legge 457/1978; è un piano attuativo del PRG. Inquadra gli interventi di recupero in un processo di pianificazione urbanistica, finalizzato alla riqualificazione edilizia e sociale del patrimonio esistente. Può essere di iniziativa privata.

Piano di sviluppo urbanistico delle comunità montane

Previsto dalla legge 1102/1971, articola le zone montane in ambiti sovracomunali allo scopo di favorirne il riequilibrio economico e sociale, nel quadro dei programmi regionali.

Piano di zona per l'edilizia economica e popolare – PEEP

Previsto dalla legge 167/1962; è un piano attuativo del PRG, finalizzato a pianificare gli insediamenti destinati agli alloggi popolari. E' obbligatorio per i comuni capoluoghi di provincia, o con popolazione superiore a 50.000 abitanti.

Piano Operativo Comunale - POC

Il Piano Operativo Comunale (ex L.R. n° 20/2000 – art. 30) è lo strumento urbanistico che individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e trasformazione del territorio da realizzare nell'arco temporale di cinque anni. Il POC è predisposto in conformità alle previsioni del PSC e non può modificarne i contenuti; può assumere il valore e gli effetti del Piano Urbanistico Attuativo (PUA), stabilendo indici, usi e parametri; nonché acquisire il valore di Programma Pluriennale di Attuazione (PPA), coordinandosi con il bilancio pluriennale di attuazione.

Piano particolareggiato

Previsto dalla legge urbanistica 1150/1942; è uno strumento di attuazione del PRG, precisa l'assetto definitivo delle zone, attraverso limiti e vincoli di trasformazione urbanistica.

Piano per gli insediamenti produttivi – PIP

Previsto dalla legge 865/1971; è un piano attuativo del PRG. Regola l'ubicazione degli impianti industriali, artigianali, commerciali, turistici, e delle opere di urbanizzazione connesse.

Piano regolatore generale – PRG

Previsto dalla legge urbanistica 1150/1942, è esteso a tutto il territorio comunale, ha validità a tempo indeterminato, è lo strumento principale di pianificazione urbanistica.

Piano regolatore generale intercomunale

Previsto dalla legge urbanistica 1150/1942, quando le caratteristiche di sviluppo di due o più comuni contermini rendono opportuno il coordinamento degli strumenti urbanistici.

Piano Strutturale Comunale - PSC

Il Piano Strutturale Comunale (ex L.R. n° 20/2000 – art. 28) è lo strumento di pianificazione urbanistica generale che deve essere predisposto dal Comune, con riguardo a tutto il proprio territorio, per delineare le scelte strategiche di assetto e sviluppo.

Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale – PTCP

E' un piano generale che disciplina i modi e le forme di utilizzazione e di tutela di tutto il territorio provinciale con particolare riferimento ai temi di interesse sovracomunali.

Piano territoriale paesistico

Previsto dalla legge 1497/1939, allo scopo di tutelare il patrimonio naturale e paesaggistico, è redatto su iniziativa della Soprintendenza ai beni culturali. I comuni sono tenuti ad uniformare i propri strumenti urbanistici ai contenuti del piano paesistico. Secondo la legge 8 agosto 1985 n. 431 (legge "Galasso") le stesse finalità possono essere perseguite anche attraverso piani territoriali urbanistici di coordinamento di iniziativa regionale, che includano la valorizzazione ambientale tra i loro obiettivi.

Piano Urbanistico Attuativo – PUA (ex L.R. n° 20/2000 – art. 31)

Il Piano Urbanistico Attuativo è lo strumento urbanistico di dettaglio per dare attuazione agli interventi disposti dal POC qualora esso stesso non ne assuma i contenuti.

Piano urbano del traffico – PUT

Previsto dalla Circolare del Ministero LL.PP. n. 2575 del 1986, il PUT, strettamente legato alle previsioni del piano urbanistico, ha il fine di migliorare le condizioni di circolazione veicolare, di sosta, e di ridurre l'inquinamento atmosferico e acustico.

Progetto

Proposta tecnica particolareggiata da attuarsi a valle e a seguito di una previsione di piano o di programma. In urbanistica, anche la fase di redazione di un piano che segue l'analisi.

Programma

Raggruppamento di progetti considerati dal piano, selezionati in base alle loro caratteristiche, p. es. il programma pluriennale di attuazione del piano regolatore generale.

Programma di riqualificazione urbana e di sviluppo sostenibile del territorio – PRUSST

Raggruppamento di progetti innovativi in ambito urbano, regolati dal D.M. 8-10-1998, aventi l'obiettivo di avviare una sperimentazione sulle azioni amministrative più efficaci per attivare i finanziamenti che sarebbero stati previsti nel quadro di sostegno comunitario. I finanziamenti nazionali previsti derivavano dalle disponibilità non utilizzate dei precedenti Programmi di riqualificazione urbana.

Programma integrato di intervento – PII

Raggruppamento di progetti di trasformazione urbana, istituito dalla Legge 179/1992, con il fine di riqualificare il tessuto urbanistico, residenziale ed ambientale in ambiti di specifica rilevanza territoriale. Se in contrasto con le previsioni di Piano regolatore generale, ne costituisce variante.

Programma Pluriennale di Attuazione – PPA (ex L. n° 10/1977)

Strumento programmatorio con cui il Comune individua le aree in cui, entro un periodo fissato, sarà avviata sarà avviata l'attuazione del piano urbanistico generale. Con il PPA si valutano le spese necessarie per gli interventi previsti, e la ripartizione fra operatori pubblici e privati.

Project Financing

E' un insieme di procedure che consentono di realizzare opere pubbliche con l'apporto di capitale e competenze proprie del settore privato. Essenzialmente il Project Financing (o Finanza di Progetto) è normato dalla Dir. 93/37 della CEE (14 giugno 1993) "Direttiva del Consiglio che coordina le procedure di aggiudicazione degli appalti pubblici di lavori" e dalle successive modifiche ed integrazioni. Per l'Italia dalla Legge 11 febbraio 1994, n.109, "Legge quadro in materia di lavori pubblici" e successive modifiche ed integrazioni. Le fasi principali di un'operazione di Project financing sono la costruzione e la gestione dell'opera realizzata, attraverso la quale l'investitore deve rientrare del capitale investito e attraverso la quale deve ottenere un congruo profitto. E' per questo che il finanziamento dell'opera ruota attorno non tanto alle garanzie che sono capaci di fornire i soggetti promotori dell'iniziativa, ma alle qualità tecnico-economiche del progetto. E' il progetto che deve essere in grado di generare flussi di cassa e che deve costituire la garanzia primaria per il rimborso del debito e per la remunerazione del capitale di rischio. La fase di gestione dell'opera diventa perciò di primaria importanza nell'economia complessiva dell'operazione dato che solo una gestione efficace potrà consentire di generare i flussi di cassa necessari a soddisfare tutti i soggetti investitori.

Programma di Riqualificazione Urbana (DM 21 Dicembre 1994)

I Programmi di Riqualificazione Urbana si propongono di avviare il recupero edilizio e funzionale di ambiti urbani specificatamente identificati attraverso proposte unitarie.

Protocollo d'intesa

È un accordo fra enti pubblici (al quale possono, in varia forma, partecipare anche soggetti privati) caratterizzato da una certa genericità. Può trattarsi di un accordo fine a se stesso, oppure di un accordo preliminare a uno più dettagliato e più rigidamente vincolante; un esempio di questo tipo di accordo è dato da quello che può scaturire da una conferenza di servizi convocata (ai sensi dell'art. 34 del D.lgs. 267/2000) al fine di verificare la fattibilità di un accordo di programma. Spesso si usa erroneamente l'espressione accordo di programma per definire accordi nei quali difettano i contenuti per essi previsti dalla legge, e che sono in realtà dei protocolli di intesa.

Pubblicazione del piano

Fase dell'iter in cui il piano è esposto al pubblico per eventuali osservazioni (a un piano generale) o opposizioni (a un piano attuativo).

Quadro Conoscitivo

Elemento costitutivo degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica. Esso provvede alla organica rappresentazione e valutazione dello stato del territorio e dei processi evolutivi che lo caratterizzano e costituisce riferimento necessario per la definizione degli obiettivi e dei contenuti del piano e per la valutazione di sostenibilità e monitoraggio dei piani; è definito all'art. 4 della L.R. n° 20/2000 e specificato nell'atto di indirizzo e coordinamento tecnico sui contenuti conoscitivi e valutativi dei piani e sulla conferenza di pianificazione.

Rapporto massimo di copertura - Q

Esprime il rapporto (in percentuale) tra la superficie coperta e la superficie fondiaria del lotto.

Recupero

Attività più o meno coordinata volta al recupero delle strutture ambientali, urbanistiche e edilizie degradate. Piani urbanistici di recupero sono previsti dalla legge 457 del 1978.

Regime dei suoli

Insieme delle leggi e norme che regolano l'uso e la proprietà del suolo, in particolare urbano, nei rapporti tra operatore pubblico e privato.

Regolamento edilizio

Insieme delle norme urbanistico-edilizie che regolano lo sviluppo dell'abitato, dal punto di vista estetico, funzionale, igienico, dei rapporti fra interessi privati e di questi con quelli collettivi. E' obbligatorio per tutti i Comuni e regolato dall'articolo 33 della Legge urbanistica.

Regolamento Urbanistico ed Edilizio comunale – RUE

Il Regolamento urbanistico comunale (ex L.R. n° 20/2000 – art. 29) contiene la disciplina generale delle tipologie e delle modalità attuative degli interventi di trasformazione nonché delle destinazioni d'uso.

Relazione (relazione tecnica)

Allegato scritto obbligatorio dei progetti urbanistici, in cui si precisano le caratteristiche del piano, le premesse storiche e culturali, le metodologie, gli obiettivi.

Rendita

Corrispettivo economico che il proprietario di un immobile acquisisce cedendone ad altri lo sfruttamento. E' assoluta la rendita intesa come corrispettivo dell'affitto o cessione. E' differenziale la rendita che esprime le differenze di collocazione degli immobili nel contesto urbano (più o meno vicino al centro, in zone più pregiate dal punto di vista ambientale).

Residenza

Insieme delle strutture abitative e di diretto servizio all'abitazione, che caratterizzano alle varie scale l'insediamento urbano.

Restauro

Ripristino, nel rispetto delle caratteristiche originarie e di funzionalità, di monumenti, edifici, insiemi edilizi, a contenuto storico artistico. Si attua con criteri scientifici, valutando gli elementi tipologici, strutturali e formali.

Revisione

Procedura in cui, verificata l'inadeguatezza dello strumento urbanistico vigente, se ne opera una variante parziale o generale.

Ricomposizione particellare

Riaccorpamento di fondi, generalmente agricoli, per ottenere lotti di terreno più adatti all'utilizzazione colturale. Si può applicare anche alle aree urbane, rilottizzando in forme e dimensioni idonee all'uso edilizio.

Rifiuti solidi (agricoli, industriali, urbani)

Residui delle attività insediate in un territorio, per i quali si pongono problemi di smaltimento e/o riutilizzazione.

Riqualificazione (urbana, edilizia)

Attività di pianificazione urbanistica, o programmazione, o progettazione, per il recupero di strutture edilizie sottoposte a degrado o obsolescenza funzionale.

Risanamento

Azione urbanistica o edilizia originariamente tesa alla bonifica igienica dell'abitato o del suolo, spesso attraverso sventramenti, demolizioni e ricostruzioni. Risanamento conservativo è ripristino e protezione delle caratteristiche originarie degli edifici o di gruppi di edifici, analogo al restauro.

Riserva integrale

Il termine si riferisce a un parco o ad alcune sue parti, che per motivi di interesse naturalistico o scientifico sono sottoposte a un regime di tutela che esclude qualunque utilizzazione che possa influire sull'equilibrio vegetale, o zoologico, o geologico ecc.

Riserva naturale

In Regione Lombardia zona specificamente destinata alla conservazione della natura in tutte le manifestazioni che concorrono al mantenimento dei relativi ecosistemi; è prevista dalla L.R. 86/1983.

Ristrutturazione

Attività di trasformazione dell'edificio che possono portare a un assetto differente da quello originario, con inserimento di nuovi elementi e impianti. Ristrutturazione urbanistica significa modificare il disegno dei lotti, degli isolati, della rete stradale.

Sagoma planivolumetrica

La sagoma planivolumetrica di un edificio è la figura solida delimitata dalle varie superfici – verticali, orizzontali, inclinate e curve – che contengono tutte le facce esterne dell'edificio stesso, con esclusione delle eventuali parti aggettanti ai sensi dell'articolo 3.8 bis. La proiezione sul piano orizzontale della sagoma dell'edificio coincide con la sua Superficie coperta.

Salvaguardia

Situazione di un piano adottato, ma non ancora approvato. Nel periodo intercorrente fra l'adozione e l'approvazione il Sindaco deve sospendere qualunque decisione sui progetti in contrasto con il piano adottato.

Sanatoria

Riconoscimento legale ex post di realizzazioni urbanistiche o edilizie attuate senza autorizzazione, o in contrasto con le norme vigenti.

Sanzioni

A seguito del mancato rispetto delle norme urbanistiche, o della realizzazione di opere difformi da quanto indicato nel progetto che ha ottenuto concessione edilizia, si applicano sanzioni. Le sanzioni possono essere sia di carattere pecuniario, sia di esproprio e/o demolizione dell'immobile.

Silenzio assenso

Introdotto dalla legge n. 94 del 1978 (legge "Nicolazzi"). Approvazione implicita dell'autorità competente, quando l'istanza di intervento edilizio, presentata secondo la procedura prescritta, rimanga senza risposta per un dato periodo di tempo. Trascorso questo periodo, si possono avviare i lavori, previa comunicazione al Sindaco e pagamento degli oneri eventualmente dovuti.

Silenzio rifiuto

Rigetto implicito dell'autorità competente, quando l'istanza di intervento edilizio rimanga senza risposta per un dato periodo di tempo.

Standard

Dotazione, espressa in termini numerici, di aree e attrezzature pubbliche secondo indici prefissati: verde, parcheggi, scuole, strutture sanitarie ecc. Alle quantità relative indicate dagli standard, devono adeguarsi gli strumenti urbanistici e le relative realizzazioni. In Italia gli standard urbanistici sono stati fissati dal Decreto Interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, che fissa limiti all'edificazione e rapporti massimi tra insediamenti e spazi pubblici. In Lombardia la quantità minima è di 26,5 mq/abitante, dove il parametro "abitante" è desunto dalla capacità insediativa degli insediamenti (L.R. 51/1975).

Stanza

Secondo l'ISTAT, vano compreso nell'abitazione, con aerazione e illuminazione diretta, di ampiezza sufficiente a contenere almeno un letto. Sono generalmente considerate stanze gli spazi divisi da pareti ad uso letto, pranzo, studio, soggiorno, soffitte abitabili, che abbiano una superficie di almeno 8 mq.

Stato di fatto

Planimetria di un territorio che rappresenta la situazione insediativa ad una determinata epoca, eventualmente specificando con opportune simbologie le varie strutture residenziali, produttive, esistenti, le infrastrutture a rete ecc.

Strumento Urbanistico Previgente – SUP* - (art. 10 del RUE)

Sono piani urbanistici attuativi ed interventi edilizi diretti previsti dal pre-vigente PRG e sono regolati dalle NTA della variante 1995.

Superfetazione

Ogni parte di un edificio, in particolare nei centri storici, che risulti costruita in aggiunta all'organismo originario, alterandone l'assetto formale. In un intervento di restauro le superfetazioni, di norma, devono essere eliminate.

Superficie coperta - Sco

Per superficie coperta si intende l'area risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra - compresi i porticati e i balconi chiusi lateralmente, con esclusione delle parti aggettanti come balconi, tettoie e sporti di gronda se presentano sporgenza non superiore a m. 1,50 – delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali.

Superficie di comparto - Sc

La superficie di comparto comprende, in ciascuna area di trasformazione la superficie territoriale, le zone destinate alla viabilità, la superficie delle aree destinate a riequilibrare il rapporto tra le preesistenze urbane e gli standard, e la superficie da destinare a verde privato inedificabile.

Superficie di vendita - Sv

Per superficie di vendita di un esercizio commerciale si intende, ai sensi dell'art. 4 del D.lgsl. 114/98, la misura dell'area o delle aree destinate alla vendita, comprese quelle occupate da banchi, scaffalature, vetrine e quelle dei locali frequentabili dai clienti, adibiti all'esposizione delle merci e collegati direttamente all'esercizio di vendita. Non costituisce superficie di vendita quella dei locali destinati a magazzini, depositi, lavorazioni, uffici, servizi igienici, impianti tecnici e altri servizi nei quali non è previsto l'ingresso dei clienti, nonché gli spazi di avancassa purchè non adibiti all'esposizione di merci.
La superficie di vendita degli esercizi commerciali che hanno ad oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti non immediatamente amovibili e a consegna differita (concessionaria auto, rivendite di legname, di materiale per l'edilizia e di mobili, ecc.) è computata, ai fini della determinazione degli standard pertinenziali, della idoneità urbanistica dell'area ai sensi dell'art. 7 L.R. 14/99, nonché dell'individuazione del procedimento fra quelli fissati agli artt. 7, 8, 9 del D.lgsl 114/98, nella misura del 1/10 della superficie di vendita quando questa non sia superiore a 2.500 mq. Per le superfici eccedenti i 2500 mq. la superficie di vendita è computata nella misura di 1/10 fino a tale limite e di ¼ per la superficie eccedente. Ai fini e per gli effetti di quanto sopra disposto, è obbligatoria la sottoscrizione di un atto di impegno d'obbligo tra l'Amministrazione Comunale e l'operatore commerciale, che costituisce integrazione alla comunicazione di cui all'art. 7 del D.lgsl. 114/98. Con il suddetto atto l'operatore si impegna a non introdurre e/o vendere merci diverse da quelle sopra tassativamente indicate e a comunicare preventivamente all'Amministrazione Comunale qualsiasi variazione intenda apportare alle merceologie commercializzate.

Superficie fondiaria - Sf

Per superficie fondiaria si intende l'intera estensione dell'area destinata alla realizzazione di interventi edilizi. Nel caso di strumento urbanistico preventivo, essa risulta dalla differenza fra la superficie territoriale St e le superfici per opere di urbanizzazione primaria S1 e secondaria S2. Nel caso di intervento edilizio diretto la Superficie fondiaria misura la superficie del lotto al lordo delle eventuali aree di standard richieste dall'allegato "Usi del suolo e standard".

Superficie lorda utile - Slu

Per Superficie lorda utile di un edificio si intende la somma delle superfici lorde agibili e/o abitabili di tutti i piani fuori ed entro terra, con esclusione di:

a) scale comuni, androni e vani ascensore e relativi muri di competenza;

b) autorimesse fuori terra, seminterrate o interrate nella misura non superiore a 4,5 mq ogni 10 mq di Slu e con altezza massima di m. 2,60, misurata tra la quota di calpestio e l'intradosso, anche non strutturale, di copertura, con l'esclusione dal conteggio degli spazi di manovra ovvero degli androni di manovra coperti;

b.1) autorimesse con altezza superiore a m. 2,60 rilasciate tra il 13.03.1998 e il 17.01.2005;

c) cantine con altezza non superiore a m. 2,60 e di superficie non superiore a 25 mq per alloggio;

d) sottotetti con altezza media inferiore a m 2,20;

d.1) sottotetti con altezza media compresa tra m. 2,20 e m. 2,40 rilasciati tra il 13.03.1998 e il 17.01.2005;

e) balconi e logge;

f) locali gioco dei bambini e servizi tecnici del fabbricato: lavanderia, stenditoio, deposito cicli; collocati al piano interrato o seminterrato, al piano terreno e nel sottotetto; in quest'ultimo caso, l'altezza media dei servizi tecnici è computata con riferimento all'altezza media del vano relativo;

g) porticati di uso pubblico, privato o condominiale;

Sono esclusi dal computo delle suddette superfici:

h) i vani esclusivamente destinati ad ospitare impianti tecnologici, quali cabine elettriche a media/bassa tensione, centrali termiche e di condizionamento;

i) locali pertinenziali ad attività non residenziali destinati a deposito o archivio, con altezza non superiore a m 2,60 e fino al limite del 25% della superficie utile delle unità immobiliari delle quali costituiscono pertinenze.

Sono fissate le superfici massime non costituenti Slu per i seguenti locali, da applicare quale limite complessivo, anche se suddivise in più vani:

- lavanderie: mq 6 e mq 2 in più per ogni alloggio oltre il primo;
- stenditoio: mq 12 e mq 4 in più per ogni alloggio oltre il primo;
- deposito cicli: mq 12 e mq 2 in più per ogni alloggio oltre il primo.

Fanno eccezione gli edifici unifamiliari e bifamiliari/schiera così come definiti dalla delibera di C.R. n. 1108 del 1999, relativa alle modalità per la determinazione del contributo di concessione edilizia afferente al costo di costruzione, come modificata dalla delibera di C.R. n. 522 del 1999, per i quali la superficie base di cui sopra è ammessa per ogni alloggio.
E' altresì fissata per i suddetti locali l'altezza massima di m 2,60.

Inoltre non rientrano nel calcolo della Slu:

- lo spessore dei muri perimetrali eccedenti i 30 cm;
- le serre solari con funzione bioclimatica, se giustificate da un progetto di ottimizzazione energetica.

Superficie minima di intervento - Sm

Per superficie minima di intervento si intende l'area minima, prescritta dalle presenti norme o definita graficamente nelle tavole di piano, richiesta nelle diverse zone per poter attuare un intervento edilizio diretto.

Superficie permeabile del lotto - Spl

Rappresenta la somma delle superfici interne al lotto costituite da terreno, ghiaia, pietrisco o altri materiali che non rendano necessario il collettamento delle acque meteoriche nella fognatura.

Superficie territoriale - St

Per superficie territoriale si intende l'area delimitata dal perimetro degli strumenti urbanistici preventivi comprendente la superficie fondiaria e le relative aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria. La superficie territoriale va misurata al netto delle zone destinate alla viabilità dal PRG (strade, svincoli stradali, fasce di rispetto di cui alle lettere a), b), c), d) dell'art. 81.1).

Superfici per opere di urbanizzazione primaria – S1

Superfici per opere di urbanizzazione secondaria – S2

Tavoletta IGM

Cartografia standard di una porzione di territorio in scala 1:25000. Quattro tavolette di territori contermini compongono un Quadrante disponibile in scala 1:50000. Quattro quadranti compongono un Foglio disponibile in scala 1:100000.

Tutela

Serie di azioni finalizzate alla difesa e valorizzazione di uno spazio naturale o costruito, nei suoi aspetti storici e ambientali. La tutela può essere attiva quando si sostanzia in azioni di trasformazione e uso, passiva quando si basa su vincoli all'uso.

Validità del piano

Arco di tempo nel quale lo strumento urbanistico ha valore di legge: indeterminato per gli strumenti di pianificazione generale; determinato per gli strumenti urbanistici attuativi.

Valutazione ambientale strategica – VAS

Procedura prevista dalla Direttiva 2001/42/CE concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi. Si tratta di un processo sistematico inteso a valutare le conseguenze in campo ambientale di una politica, di un piano o di iniziative nell'ambito di un programma, ai fini di garantire che esse siano pienamente incluse e affrontate in modo adeguato fin dai primi stadi del processo di formulazione delle decisioni, allo stesso modo delle considerazioni economiche e sociali.

Valutazione d'impatto ambientale –VIA

Analisi e giudizio degli effetti ambientali, sociali, produttivi di una trasformazione introdotta dall'uomo. Si articola in una analisi tecnico-scientifica sui costi e benefici di un'opera o iniziativa (bilancio di impatto ambientale), e in una decisione di carattere politico. E' obbligatoria per tutti gli interventi riguardanti la pianificazione e lo sviluppo del territorio suscettibili di determinare un impatto significativo e rilevante.

Vano abitabile

Cellula edilizia elementare delimitata da pareti in muratura e coperta, con dimensioni e volume conformi alle norme igieniche e costruttive.

Variante

Modifica parziale o totale di uno strumento urbanistico, a seguito di modificazioni avvenute nella normativa o nel territorio che il piano intende governare.

Vincolo

Limitazione all'uso di un ambiente, o territorio, o parti di esso, prescritto da un piano o da un programma. Può essere urbanistico, idrogeologico, o paesaggistico ecc..

Volume - V

È costituito dalla somma della superficie lorda utile di ogni piano per le relative altezze lorde misurate da pavimento a pavimento.
Nel caso di solai orizzontali, non vengono conteggiati gli incrementi di spessore dei solai oltre i 35 cm; nel caso di coperture inclinate non viene conteggiato l'incremento della quota di colmo dovuta a coibentazioni e ventilazioni sottocoppo.
Nel caso di unità immobiliari non abitative, ai fini della determinazione del volume l'altezza dei piani viene misurata dalla quota di calpestio all'intradosso dell'elemento orizzontale o sub-orizzontale di delimitazione fisica dello spazio , realizzato mediante componenti fissi o amovibili ed incrementato dello spessore del solaio come nel precedente capoverso; nel caso in cui l'unità immobiliare sia posta all'ultimo piano dell'edificio, la quota di cui sopra sarà incrementata di uno spessore che viene convenzionalmente fissato in cm 20, a condizione che l'intercapedine non computata nel volume possa essere funzionale al solo soddisfacimento di esigenze di carattere tecnologico.

Zona

Parte di territorio con caratteri di omogeneità, o individuata come tale dallo strumento urbanistico e sottoposta a relative norme tecniche. In un territorio comunale, secondo il Decreto Interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, si individuano attraverso il piano urbanistico zone omogenee contrassegnate da una lettera dell'alfabeto: "A" per le parti di interesse storico e pregio ambientale; "B" per le aree parzialmente edificate e prive di

particolare interesse ambientale; "C" per le zone di espansione dell’abitato; "D" per gli insediamenti produttivi; "E" per l’uso agricolo; "F" per attrezzature o impianti di interesse generale.