



REGIONE SICILIANA
COMUNE DI TRAPANI

PIANO REGOLATORE GENERALE

RIELABORAZIONE PARZIALE

Glossario dei termini urbanistici ed edilizi

con le modifiche introdotte dal D.D.G. DRU ARTA n° 42 del 12/02/2010

DATA: Aprile 2011

TAVOLA

Progetto dell'Ufficio del Piano

*Il Dirigente: Ing. Eugenio Sardo
Geom. Giuseppe Guaiana
Geom. Giuseppe Prestigiacomio*

Consulente del Piano:
Prof. Arch. Giuseppe Gangemi

Rielaborazioni digitali:
Arch. Vincenzo Valenti

COMUNE DI TRAPANI

PIANO REGOLATORE GENERALE

Rielaborazione parziale

Glossario dei termini urbanistici ed edilizi

(Allegato al Regolamento Edilizio)

con le modifiche introdotte dal D.D.G. ARTA DRU n° 42 del 12/02/2010

(in grassetto-corsivo le modifiche e le correzioni)

Progetto dell'Ufficio del Piano

Il Dirigente: Ing. Eugenio Sardo

Geom. Giuseppe Guaiana

Geom. Giuseppe Prestigiacomio

Consulente del Piano

Prof. Arch. Giuseppe Gangemi

Trapani – Aprile 2011

A

Abbazia - Insieme di edifici di una comunità monastica retta da un abate. Generalmente indica la sola chiesa di questo complesso.

Abitazione - L'abitazione è un insieme di vani destinati a residenza che dispone di un ingresso indipendente atto ad ospitare una o più famiglie.

Accessibilità - È la possibilità fisica di raggiungere un dato luogo.

Accesso carrabile - Si considera accesso carrabile l'ingresso veicolare ad un lotto da una strada pubblica oppure ad una strada privata aperta al pubblico transito.

Accorpamento ai fini edificatori - Caratteristica delle zone agricole e si impone allorché ai fini costruttivi, di ristrutturazione o conferimento di maggiore funzionalità alle strutture aziendali, è necessario trasferire su un unico lotto o appezzamento che abbia i requisiti voluti la possibilità di costruire (edificabilità) che compete ai rimanenti appezzamenti della stessa proprietà.

Adeguamento funzionale - È l'azione per cui, attraverso sostanziali modifiche del distributivo, si cerca di adeguare un edificio a nuove funzioni.

Adeguamento igienico e tecnologico - Opere edilizie tendenti a migliorare le condizioni igieniche di un edificio o, altresì, dotarlo dei servizi tecnologici mancanti (riscaldamenti, bagni, ascensori, etc.).

L'adeguamento tecnologico introduce, aggiungendo i volumi tecnici indispensabili, i requisiti della tecnica impiantistica necessari a rivitalizzare l'edificio.

Aerofotogrammetria - Sinonimo di fotogrammetria aerea (vedi).

Aggetto - Sporgenza di manufatto edilizio (balcone, pensilina, etc.) dal piano verticale di una facciata (muro o altra superficie).

Agglomerazione spontanea - Raggruppamento spontaneo di edifici il cui insediamento non è regolato da alcuna direttiva pianificatoria emanata dall'Amministrazione comunale.

Agglomerazione urbana - Insieme di edifici abitativi, produttivi e di servizio integrati ed organizzati, che possono anche presentare, tra loro, limitate discontinuità.

Agriturismo - Forma particolare di turismo che sfrutta, come strutture ricettive, l'edilizia abitativa rurale adeguatamente adattata ed utilizza come motivi di interesse la vita dei campi, l'ambiente rurale, le risorse paesistiche e la quiete ed anche le eventuali "risorse complementari" e cioè le risorse ricreative, sportive, culturali ed eno-gastronomiche (prodotti locali, piatti tipici, etc.). Collaborazione del turista alle attività agricole. (vedi "Turismo rurale").

Albergo residenziale - Attrezzatura ricettiva turistica a carattere pubblico, costituita da mini alloggi (con uno o due locali abitabili, servizio igienico ed angolo o armadio di cottura) gestiti unitariamente con contratti di locazione a breve termine, integrati da locali di soggiorno e servizi di uso comune nonché da un eventuale locale ristorante o bar ristorante.

Alleggerimento - Trasferimento di elementi o di funzioni dalla parte centrale di un abitato verso la sua periferia, ma sempre nell'ambito della sua zona di influenza.

Allestimenti esterni - L'insieme di elementi tecnici destinati ad attrezzare e delimitare gli spazi aperti connessi con il sistema edilizio.

Allevamento industriale - Attività che non rientra nel novero delle imprese agricole in quanto offre una dotazione di terreno agricolo inferiore ad un ettaro per ogni q. 40 di peso vivo di bestiame.

Allineamento - È la linea su cui deve obbligatoriamente sorgere l'edificio.

Allineamento edilizio imposto - È la linea su cui deve, per obbligo, sorgere la nuova edificazione. Un edificio si dice allineato allorché la sua fronte risulta posta sul filo stradale e parallelo ad esso.

Alloggio idoneo - È composto da un numero di vani – esclusi gli accessori (ingresso, disimpegno, cucina, servizi, etc.) – pari a quello dei componenti il nucleo familiare ivi insediato, con un minimo di tre vani ed un massimo di cinque.

Alloggio o appartamento - S'intende un insieme di vani ed annessi od anche un solo vano utile situati in una costruzione permanente o in parti separate, ma funzionalmente connesse, di detta costruzione, e destinate ad uso di abitazione. L'alloggio deve avere un ingresso sulla strada (direttamente o attraverso un giardino, un cortile, etc.) o su uno spazio comune all'interno della costruzione (scala, passaggio, ballatoio, etc.).

Altezza degli edifici - È la misura che intercorre tra il pelo libero del terreno ed il livello di gronda dell'edificio considerato. Generalmente viene regolato dagli Strumenti Urbanistici in dotazione dei comuni.

Altezza del fabbricato - Si misura sulla facciata più alta, a partire dalla quota del terreno naturale (o da quella del terreno sistemato, se più bassa) sino all'estradosso del solaio di copertura del vano abitabile più alto; nel caso delle mansarde, si considera l'altezza media della struttura di copertura, misurata allo estradosso.

Altezza delle fronti - L'altezza delle fronti degli edifici, indipendentemente dal tipo di copertura, è data dalla differenza tra la quota del marciapiede (per fronti a filo strada) o del terreno sistemato (per fronti sui distacchi) e l'estradosso dell'ultimo solaio, nel caso di coperture piane. Nel caso di copertura a tetto, l'altezza va riferita alla gronda, intesa come linea di intersezione fra la fronte esterna del fabbricato e l'estradosso della falda, sempreché l'inclinazione delle falde non superi i 30 gradi. Qualora l'inclinazione delle falde superi i 30 gradi e/o il colmo ecceda l'altezza di mt. 3,50, l'altezza va riferita al punto medio del tetto, al suo estradosso, tra la gronda ed il colmo. L'altezza va misurata lungo l'asse mediano del fronte.

Ai fini della valutazione dell'altezza non sono conteggiati:

- lo spessore del manto o del pavimento di copertura;
- l'eventuale parapetto, nel caso di coperture piane praticabili;
- i muri tagliafuoco, ove previsti, purché di altezza non superiore ai minimi prescritti dalle norme antincendio;
- i volumi tecnici, limitatamente ai minimi prescritti. Detti volumi devono essere progettati in modo coerente con la struttura dell'edificio.

Altezza virtuale - Per altezza virtuale di un edificio residenziale s'intende il rapporto tra la volumetria totale vuota per pieno (mc./v.p.p.) e la somma delle superfici utili abitabili degli alloggi compresi nell'edificio. L'altezza virtuale risulta, quindi, direttamente proporzionale al grado di utilizzazione, ai fini abitativi, dell'edilizia residenziale; essa serve per verifi-

care i requisiti tecnici dei fabbricati fruanti di contributi ai sensi della Legge n° 457/1978.

Altri vani - Sono quei locali che, sia pure appartenenti ad un edificio a carattere residenziale, non fanno parte integrante delle abitazioni (negozi, uffici, cantine, autorimesse, magazzini, soffitte non abitabili, stalle, fienili, etc.).

Ambiente - È il risultato delle relazioni reciproche che connettono in sistema organizzato di oggetti definiti (nel tipo, nel numero e nella collocazione) secondo criteri di razionalità, per conseguire finalità ben precise. Insieme di elementi naturali e artificiali percettibili che definiscono lo spazio umanizzato, nonché delle condizioni ordinamentali che regolano la vita sociale dell'uomo. Spazio più o meno vasto che inquadra una città o un sito o che è formato da un insieme di edifici.

Ambiente umano - Insieme delle condizioni naturali e sociali in cui vive l'uomo e che sono suscettibili di influenzarne l'esistenza.

Ambiente urbano - Insieme di elementi percettibili che definiscono lo spazio urbano, edificato o non. Insieme dei legami emozionali che si stabiliscono tra il cittadino e lo spazio urbano in cui vive.

Ambito di agglomerazione - Porzione di territorio che – secondo le indicazioni di un Piano Territoriale (Piano Regionale, Comprensoriale o di Comunità Montana) – può essere occupata dagli abitanti e dalle loro zone di espansione in base a scelte pianificatorie comunali. In pratica indica il territorio il cui assetto urbanistico è lasciato, dal Piano Territoriale, al "potere pianificatorio" comunale.

Ambito di intervento - Ambito territoriale sul quale le previsioni del piano urbanistico si attuano a mezzo di intervento urbanistico «unitario», preliminarmente agli interventi edilizi. Può essere delimitato graficamente oppure definito mediante opportuni "parametri urbanistici".

Ampliamento - Per ampliamento s'intende quel complesso di lavori che hanno l'effetto di ingrandire il fabbricato, creando uno spazio supplementare.

Analisi del traffico - Studio del traffico nel tempo secondo i suoi diversi elementi e cioè natura dei veicoli, origine e destinazione, itinerari, etc..

Analisi economica - Studio delle risorse economiche di un territorio e delle condizioni che si devono soddisfare per il loro possibile utilizzo ai fini dello sviluppo della comunità interessata.

Analisi edilizia - Indagine qualitativa, quantitativa e funzionale degli edifici che sorgono su un dato territorio.

Analisi sociale - Studio della popolazione di un territorio in relazione a particolari aspetti o fenomeni quali: movimento naturale o migratorio, composizione professionale o per classi di età, attività del capo famiglia, livello di istruzione, tasso di occupazione, pendolarità, dislocazione spaziale, etc..

Analisi urbanistica - Indagine condotta su un particolare aspetto o condizione o fenomeno di un dato territorio, città, quartiere, etc., i cui risultati sono generalmente sintetizzati in una tabella o visualizzati in un grafico o in una carta topografica, con opportune simbologie o scale cromatiche.

Androne - Vano situato al piano terreno di un edificio, che consente il passaggio dalla strada (portone d'ingresso) al cortile.

Architettura - Espressione concreta dello spirito che immagina, con arte, l'organizzazione dello spazio occorrente per soddisfare le esigenze fisiche e spirituali dell'uomo e della società per appagarne le aspirazioni; si traduce nella creazione di forme e volumi e/o nella scelta di materiali e colori.

Architettura minore o spontanea - Espressione architettonica istintiva e sincera, perciò autonoma rispetto ai canoni condizionanti dell'arte codificata. Dicesi di una creazione architettonica – solitamente giudicata "minore" rispetto a quella aulica attribuita all'architetto – che ha subito l'influsso determinante e congiunto di stimoli tradizionali, di fattori ambientali e di valenze culturali popolari.

Area - Ambito definito in termini di superfici e suscettibile di trasformazioni di tipo edilizio e/o di pubblica utilità.

Area commerciale - Ambito territoriale i cui abitanti gravitano, per gli acquisti occasionali ed eccezionali, su un centro urbano o su un centro commerciale situato al suo interno. È l'ambito territoriale in cui si avverte l'attrazione commerciale della città o della struttura commerciale.

Area coperta - È la proiezione orizzontale sul lotto di tutti gli edifici principali ed accessori su di esso costruiti o costruenti, compresi i corpi e gli elementi a sbalzo, i porticati, le tettoie e le verande. Sono di solito esclusi dal computo dell'area coperta: i balconi, i cornicioni e le gronde che hanno sporgenza non inferiore a mt. 1,20; le pensiline d'ingresso se non superano i mq. 8-10 di superficie; le parti di un edificio completamente sotterranee; le autorimesse interrato per almeno 3/4 della loro altezza lorda, quando siano interamente coperte da uno strato di almeno cm. 40 di terra coltivabile a prato ed inserite adeguatamente nella sistemazione delle aree libere; le piscine e le vasche all'aperto; le aie, le concimaie e le serre di coltura, in zona rurale; i piani caricatori in zona industriale mista.

Area depressa - Ambito territoriale caratterizzato da stagnazione economica, che comporta una persistente disoccupazione ed un reddito pro-capite molto basso.

Area di esclusione - Zona di rispetto compatta, nastriforme, a collare, etc., in cui, per motivi precauzionali e di sicurezza o per esigenze d'ordine igienico, paesistico o di tutela, viene esclusa qualsiasi edificazione privata, abitativa o produttiva.

Area di intersezione - Parte della intersezione a raso, in cui si intersecano due o più correnti di traffico. (Nuovo Codice della Strada).

Area di pertinenza - È l'area che, in base ai parametri edilizi ed urbanistici che regolano l'edificazione della zona, corrisponde all'edificio, cioè al suo volume edilizio od alla sua superficie lorda di piano complessiva; è, anche, l'area su cui si applicano i parametri edilizi ed urbanistici per calcolare il volume edilizio o la superficie lorda di piano costruibile su di essa; è, parimenti, l'area necessaria per garantire l'uso conforme dell'immobile costruito assicurandogli la massima autonomia strutturale e funzionale.

Area di sviluppo - Ambito territoriale in cui è in atto un processo di crescita economica, con un alto livello di occupazione e con un diffuso e soddisfacente tenore di vita della popolazione insediata.

Area di sviluppo industriale - Comprensorio di elevata suscettività, cui la presenza di un vasto ed assortito complesso di fattori agglomerativi ed ubicazionali conferisce un elevato effetto polarizzante. Con opportune trasformazioni ambientali ed un adeguato sistema di incentivi, vi si può stimolare un processo di accumulazione di attività produttive, tale da creare una concentrazione industriale intensiva.

Area d'interesse vitale - Sono le aree destinate alla preservazione delle risorse d'interesse vitale per la società: alla difesa dei fiumi, degli abitati e dei servizi tecnologici essenziali; al soddisfacimento, diretto o non, di esigenze vitali come l'approvvigionamento idrico, il trattamento, lo smaltimento o l'accumulo dei rifiuti, etc..

Area edificabile - È la porzione di lotto che, a norma dello strumento urbanistico vigente, è suscettibile di utilizzazione edilizia privata. L'area edificabile concerne di norma una sola proprietà, ma può concernere più proprietà o lotti quando queste siano state costituite in "unità d'intervento" e siano perciò soggette a modalità operative omogenee. Si possono, eventualmente, considerare "aggregate" all'area edificabile le aree confinanti, anche se di altro proprietario, purché la cessione delle possibilità di sfruttamento (in volume od in superficie di piano) risulti da convenzione trascritta, modificabile solo con autorizzazione comunale. È ovvio che la cessione è ammissibile solo per lotti che hanno una edificabilità residua, cioè che sono "sotto edificati". L'area di pertinenza di uno o più edifici esistenti sul lotto non può essere ulteriormente conteggiata ai fini dell'applicazione dei parametri urbanistici ed edilizi, salvo nel caso in cui l'edificabilità risulti non interamente utilizzata e s'intenda aumentarla sino alla saturazione.

Area metropolitana - Sistema composto da una città principale e da diversi centri minori ad essa legati da quotidiani ed intensi rapporti socio-culturali ed economici. Caratteristiche dell'area metropolitana sono l'estesa continuità urbana per effetto della "conurbazione" (vedi) ed un elevato grado di integrazione in ordine alle attività economiche, al sistema dei trasporti ed all'insieme dei servizi essenziali alla vita sociale. Ambito territoriale in cui la presenza di una costellazione di centri abitati che annodano in maniera tipica il loro dinamismo richiede l'istituzione di forme collaborative ed associative di più comuni. L'area può essere retta in max-comune, in comprensorio, in associazione di comuni, in provincia metropolitana, etc.. Oltre alle funzioni ordinarie, è anche idonea a gestire gli impianti di smaltimento dei rifiuti e di disinquinamento, le grandi strutture commerciali, le infrastrutture di trasporto pubblico, i parchi metropolitani, i programmi di edilizia sociale, le grandi infrastrutture d'interesse comune, etc..

Area pedonale urbana - Zona interdotta alla circolazione dei veicoli, salvo quelli in servizio di emergenza e salvo deroghe per i velocipedi e per i veicoli al servizio di persone con limitate o impedito capacità motori, nonché per quelli ad emissione zero aventi ingombro o velocità tali da poter essere assimilati ai velocipedi.

Area per attrezzature pubbliche - Sono le aree di un piano urbanistico destinate a soddisfare gli standard urbanistici di legge, cioè a consentire la costruzione o la formazione di attrezzature scolastiche, generali, di parcheggi, di zone di verde pubblico, nonché aree di servizio per gli insediamenti produttivi o per le zone rurali. Le aree computabili ai fini degli standard sono soltanto quelle di cui si prevede l'acquisizione da parte della Pubblica Amministrazione, oppure l'assoggettamento a servitù di uso pubblico.

Area primaria - Secondo il concetto di "gerarchia urbana" introdotto da Kobb, è l'ambito spaziale (area servizio) in cui i servizi alimentari di base ed i beni essenziali (commercio al dettaglio, servizio bancario, distribuzione della stampa locale, raccolta del latte, frequenza scolastica, servizio religioso, etc.) vengono forniti, in tutte le direzioni, da un unico "centro".

Area satura - Area di cui gli edifici esistenti hanno utilizzato interamente le possibilità edificatorie consentite dallo strumento urbanistico vigente e cioè il massimo volume edilizio o

la massima superficie di piano, calcolati in base ai rispettivi indici.

Area urbana - Ambito territoriale urbanizzato definito da un elevato potenziale demografico, economico ed organizzativo. Area urbanizzata o ambito territoriale provvisto di infrastrutture, servizi ed opere di varia destinazione, tali da consentire la trasformazione d'uso del suolo da agricolo ad urbano.

Aree fragili - Sono quelle aree che, per posizione, giacitura, struttura fisica, tettonica o contenuto idrico, richiedono interventi di riassetto idrogeologico e di consolidamento fisico. Nell'interesse generale, tali aree non sono in genere né urbanizzabili, né edificabili; vi si ammettono soltanto interventi pubblici per opere di consolidamento e di riassetto.

Armatura commerciale - Insieme dei negozi e dei punti vendita a servizio di un abitato.

Armatura industriale - Insieme di attività produttive industriali ed artigianali presenti in un dato territorio, in correlazione tra loro e con gli insediamenti produttivi.

Armatura urbana - Insieme degli abitati di un determinato territorio, aventi una molteplicità di rapporti tra loro e con le zone rurali interposte o circostanti nonché con altre agglomerazioni esterne. Insieme delle infrastrutture (attrezzature, servizi ed impianti) destinate a soddisfare le esigenze della popolazione insediata in un'area urbana, in materia di istruzione, di sanità, di tempo libero, di trasporti, etc..

Arredi esterni collettivi - L'insieme di elementi tecnici destinati ad attrezzare gli spazi aperti dei complessi insediativi residenziali.

Arredo urbano - insieme di elementi (attrezzature, impianti ed oggetti) che caratterizzano l'ambiente urbano e perciò stimolano l'attenzione del passante o ne soddisfano particolari curiosità ed esigenze nelle sfere psicologiche, estetiche e della qualità della vita. Concerne tutti gli oggetti d'uso e di interesse comune esistenti negli spazi pubblici e di uso pubblico che, per il loro particolare significato figurativo e/o per la loro rilevanza spaziale, concorrono alla "formazione" od alla "caratterizzazione" dell'ambiente urbano. Tali oggetti sono i cosiddetti distintivi urbani (vedi), le opere di segnaletica (vedi) e l'impianto verde.

L'esposizione anche provvisoria al pubblico di mostre, vetrine, bacheche, insegne, emblemi commerciali e professionali, iscrizioni, pitture, fotografie, cartelli pubblicitari, etc., è subordinata in tutto il territorio ad autorizzazione. Gli interessati dovranno farne domanda presentando un disegno da cui risulti definita l'opera che si vuole realizzare, con la precisazione, anche attraverso schizzi prospettici o fotomontaggi, dell'inserimento dell'opera nell'ambiente architettonico o paesistico.

In caso di riparazione o modifiche di marciapiedi o del piano stradale che richiedono la temporanea rimozione di mostre, vetrine o altri oggetti occupanti il suolo o lo spazio pubblico, gli interessati sono obbligati ad eseguire la rimozione e la ricollocazione in situ, con le modifiche resesi necessarie, tutto a loro spese e responsabilità. Ove non ottemperino si potrà ordinare la rimozione a loro spese.

Negli edifici sulla cui copertura siano installate o debbano installarsi più antenne radio o televisione, l'Ufficio Tecnico Comunale ha la facoltà di prescrivere un'unica antenna centralizzata. La concessione dell'autorizzazione delle opere di cui ai commi precedenti nelle zone demaniali o soggette a particolari vincoli sarà rilasciata previa intesa con le autorità competenti, ai sensi delle norme vigenti.

Quando non nuociano al libero transito o non impediscono la visuale in danno dei vicini, si può autorizzare, dietro pagamento della relativa tassa e con l'osservanza delle condi-

zioni che si riterranno opportune caso per caso, l'apposizione a porte e finestre di tende aggettanti sullo spazio pubblico.

Le tende, le loro appendici ed i loro meccanismi non possono essere situati ad altezza inferiore a mt. 2,20 dal marciapiede. Sono vietate le appendici verticali anche in tele o in frangia che scendano al disotto di mt. 2,20 dal suolo, salvo casi speciali in cui una minore altezza, a giudizio del tecnico comunale, non nuoccia al decoro della località né alla libertà di transito.

Tutto quanto costituisca o completi la decorazione architettonica dei fabbricati, i frammenti antichi, le lapidi, gli stemmi, le mostre, i graffiti e le ceramiche e qualsiasi altra opera di carattere ornamentale o che abbia forma o interesse storico non potrà essere asportato, spostato o comunque modificato senza la preventiva autorizzazione del Comune e, nei casi previsti dalle disposizioni vigenti, della Soprintendenza BB.CC.AA..

Nel caso di demolizione o trasformazione di immobili, si potrà prescrivere che gli oggetti su menzionati, anche se di proprietà privata, siano convenientemente collocati nel nuovo edificio o in luoghi prossimi o conservati in raccolte aperte al pubblico, o effettuare tutti i rilievi o calchi che ritenga opportuno nell'interesse della cultura pubblica.

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 alla infrastruttura o pubblica attrezzatura, ma non riduce lo sfruttamento edilizio del lotto, sicché la densità edilizia e l'indice di sfruttamento si applicano all'intero lotto.

Artigianato artistico - Concerne le piccole aziende personali o a struttura familiare che si dedicano alla produzione artistica di beni in serie limitata. Può assimilarsi all'artigianato di produzione (vedi). È generalmente compatibile con la residenza.

Artigianato di produzione - Concerne le piccole aziende artigianali a struttura prevalentemente familiare che, con modesto impiego di macchinari, producono in serie limitata beni comuni e prodotti di pronto impiego oppure operano per conto od in collaborazione con le industrie, partecipando al loro ciclo produttivo od alla loro produzione con lavorazioni intermedie o con la fornitura di prodotti semi-lavorati o lavorati. Normalmente non risulta compatibile con la residenza e deve perciò localizzarsi in apposite zone (artigianali o industriali).

Artigianato di servizio - Concerne quanti, con il loro lavoro personale ed eventualmente dei familiari, in una bottega o nella propria abitazione (ma anche in forma ambulante o di posteggio), esercitano un'attività finalizzata alla produzione di "servizi" necessari ad altre funzioni (residenziali o produttive), ma sopra connessi alla cura della persona o dei beni di uso personale e comune, nonché alla manutenzione della casa (arredo, impianti) o degli edifici produttivi. Si considerano, quindi, "di servizio" le attività artigianali concernenti:

- la cura della persona (parrucchiere, manicure, pedicure, massaggiatore, ortopedico, sarto, rammendatrice, calzolaio, lavanderia, stireria, lavasecco, etc.);
- la cura della casa o, più in generale, dell'edificio (elettricista, idraulico, verniciatore, imbianchino, mobiliere, tappezziere, muratore, piastrellista, ascensorista, fuochista, tecnico T.V.-radio, falegname, giardiniere, seggiolaio, etc.);
- la cura dei beni di consumo durevoli (meccanico, ciclista, gommista, elettrauto, etc.). Il carrozziere ed il verniciatore d'auto sono però attività artigianali ritenute incompatibili con la residenza e con funzioni particolari (scuole, ospedali etc.).

L'artigianato di servizio è generalmente compatibile con la residenza purché non sia molesto o pericoloso; può, quindi, localizzarsi nelle zone residenziali rispettando le eventuali specifiche prescrizioni.

Aspetto e manutenzione degli edifici - Gli edifici, sia pubblici che privati, e le eventuali aree a servizio degli stessi devono essere progettati, eseguiti e mantenuti in ogni loro parte, compresa la copertura, in modo da assicurare l'estetica e il decoro dell'ambiente.

Nelle nuove costruzioni o nella modificazione di edifici esistenti tutte le pareti esterne prospettanti su spazi pubblici e privati, anche se interni all'edificio, e tutte le opere ad esse attinenti (finestre, parapetti, etc.) devono essere realizzate con materiali e cura di dettagli tali da garantire la buona conservazione delle stesse nel tempo.

Ogni proprietario ha l'obbligo di mantenere ogni parte del proprio edificio in stato di normale conservazione, in relazione al decoro e all'estetica dell'ambiente.

Ogni proprietario ha l'obbligo di eseguire i lavori di riparazione, ripristino, intonacatura e ricoloritura delle facciate e delle recinzioni.

Se il proprietario non assolve tale obbligo, il Sindaco, sentito l'Ufficio Tecnico Comunale, ordina al proprietario di eseguire i necessari lavori di cui al precedente comma entro un termine non superiore a mesi tre, decorso il quale i lavori sono eseguiti d'ufficio.

Per il recupero delle spese relative si applicano le disposizioni di legge vigenti.

Assializzazione - Composizione di un impianto urbano basata sulla scelta di un «asse» quale elemento ordinatore.

Atrio - Ingresso di un edificio o di un complesso architettonico (religioso o civile) di notevoli dimensioni. Cortile quadrilatero antistante la basilica cristiana.

Attico - Coronamento continuo di un edificio avente lo scopo di occultarne il tetto. Per estensione, ultimo piano di un edificio posto al di sopra del cornicione di gronda.

Piano abitabile (non necessariamente il più alto) situato immediatamente sopra i piani normali di un edificio, quando sia costruito con caratteristiche strutturali e distributive diverse da quelle dei piani sottostanti ed in arretrato, almeno in parte, rispetto al filo esterno alla facciata (cioè rispetto ai muri perimetrali dell'edificio), in modo da occupare solo una parte della superficie e di piano corrente e da consentire la formazione di un terrazzo in corrispondenza dell'arretramento. Un piano attico deve dunque avere i seguenti requisiti:

- essere situato sopra i piani normali;
- essere in tutto o in parte arretrato rispetto al filo esterno di facciata;
- disporre di un terrazzo "al piano" formato nella zona di arretramento.

Sopra un piano attico può aversi sia un ulteriore piano (superattico) sia una mansarda.

Attività ricettiva - È l'attività finalizzata alla produzione di servizi per l'ospitalità.

Atto d'obbligo - Documento col quale il privato assume nei confronti di una pubblica Amministrazione precisi obblighi nei riguardi di interventi urbanizzativi ed edilizi e/o nei riguardi della loro manutenzione.

Tale documento "unilaterale" considerato dalla legge alternativo rispetto alle Convenzioni (artt. 7 e 9 della Legge n° 10/1977) deve essere registrato e trascritto nei Registri Immobiliari. Per questa formalità occorre che esso sia redatto per atto ricevuto in forma pubblica o con firme autenticate da notaio oppure da altro pubblico ufficiale (nei casi in cui la legge espressamente consente ad un pubblico ufficiale di autenticare le sottoscrizioni).

Attraversamento pedonale - Parte della carreggiata, opportunamente segnalata ed organizzata, sulla quale i pedoni in transito dall'uno all'altro lato della strada godono della precedenza rispetto ai veicoli.

Attrezzature esterne - L'insieme di unità tecnologiche e di elementi tecnici aventi funzione di consentire o facilitare l'esercizio di attività degli utenti negli spazi esterni connessi con il sistema edilizio stesso.

Attrezzature interne - L'insieme di unità tecnologiche e di elementi connessi con il sistema edilizio aventi funzione di consentire o facilitare l'esercizio di attività degli utenti negli spazi interni del sistema edilizio stesso.

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

Autorizzazione - Permesso rilasciato dall'Amministrazione Comunale per opere concernenti lavori di manutenzione straordinaria e ristrutturazione di edifici pubblici o privati.

Autostrada - Strada extraurbana a carreggiate indipendenti o separate da spartitraffico invalicabile, ciascuna con almeno due corsie di marcia, eventuale banchina pavimentata a sinistra e corsia di emergenza o banchina pavimentata a destra, priva di intersezioni a raso e di accessi privati, dotata di recinzione e di sistemi di assistenza all'utente lungo l'intero tracciato, riservata alla circolazione di talune categorie di veicoli a motore e contraddistinta da appositi segnali di inizio e fine; per la sosta devono essere previste apposite aree con accessi dotati di corsie di decelerazione e di accelerazione. Classificazione: tipo A (Nuovo Codice della Strada).

Azzonamento - Nell'accezione più generale consiste nel determinare la destinazione d'uso del suolo, per un dato scopo. Espressione grafica (di segno) della ripartizione di un territorio in "zone" in senso urbanistico è l'operazione con cui si suddivide un dato ambito territoriale in Zone Omogenee e specializzate, ciascuna delle quali è riservata ad una determinata funzione (residenziale, produttiva, pubblica, etc.) oppure è vincolata ad un particolare uso in un piano urbanistico; o, infine, nell'ambito di una stessa funzione, ad una determinata tipologia edilizia o a determinati "parametri di edificazione".

Azzonamento di fatto - Rilievo o rappresentazione grafica dei tipi di occupazione e/o delle destinazioni d'uso delle varie parti di un territorio.

B

Bacino idrico - Zona di pluviometro naturale in cui tutte le acque superficiali si raccolgono in un unico corpo (corso o specchio) d'acqua.

Banchina - Parte della strada compresa tra il margine della carreggiata ed il più vicino tra i seguenti elementi longitudinali: marciapiede, spartitraffico, arginello, ciglio interno della cunetta, ciglio superiore della scarpata nei rilevati.

Barriere architettoniche - Sono tutti i possibili ostacoli fisici negli edifici (accessi, porte, scale, ascensori, pianerottoli, servizi igienici, comandi elettrici, etc.) o nel territorio (marciapiedi, percorsi pedonali, sottopassaggi, scalinate, sistemazioni piano-altimetriche, localizzazioni di pubblici edifici, arredo urbano, gabinetti pubblici, segnaletica, mezzi di trasporto, etc.) che costituiscono ostacolo per gli utenti in stato di minorazione fisica, temporanea, (donne incinte, madri con carrozzine, bambini, convalescenti, infortunati, etc.) o per-

manente (ansiosi, claudicanti, motulesi, cardiopatici, obesi, asmatici, artritici, non vedenti, etc.). La materia è regolata sin dall'anno 1971 (cfr. Legge n° 118/1971, art. 27).

Basilica - Tipo architettonico adottato dalle prime chiese cristiane, derivato dagli edifici romani a destinazione civile. Ha una pianta rettangolare ed è divisa longitudinalmente in navate (tre o cinque) per mezzo di colonnati; le navate sono precedute da un atrio e concluse da absidi.

Basolato - Pavimentazione stradale in lastre di pietra (*basolo*) tagliate a spacco.

Battistero - Edificio a pianta centrale in cui è posto il fonte battesimale; è annesso alla basilica paleocristiana o è posto in prossimità della cattedrale.

Beni culturali - Costituiscono il corpus dei beni che da secoli abbelliscono (monumenti, paesaggi) ed onorano (opere dell'ingegno e dell'arte) il Paese, formandone il "capitale" culturale. Si suole distinguerli in "tangibili" ed "intangibili".

I beni culturali tangibili sono i prodotti materiali dell'ingegno e dell'arte come: statue, quadri, monumenti, fontane; ma anche chiese, archi, edifici, composizioni urbane, e – in genere – opere architettoniche ed urbanistiche.

I beni culturali intangibili sono, invece, i prodotti immateriali dell'ingegno nei campi della letteratura, del teatro, del cinema e delle arti spettacolari in genere. La cultura contemporanea tende ad ampliare il concetto di bene "culturale" (tangibile) dalla singola architettura agli insiemi ambientali (strade, piazze) all'intera città o parte del territorio; ma anche agli elementi di arredo urbano e di decorazione interna od esterna di un'architettura.

Bidonville - Nell'accezione originaria indica una agglomerazione di baracche per la popolazione povera (del nord Africa).

Nell'accezione moderna indica un insediamento spontaneo ed abusivo, sviluppatosi su aree non urbanizzate ai margini della grande città, di proprietà pubblica, (reliquati della maglia infrastrutturale) oppure di proprietà privata (con aspettativa edificatoria). È formato da ricoveri provvisori (baracche, capanne, roulotte) o da ricoveri di fortuna, realizzati con materiale di recupero (tavole, lamiera, cartoni) o con residuati bellici.

Bilancio di Impatto Ambientale (B.I.A.) - Strumento tecnico conoscitivo scaturito dall'esperienza U.S.A. degli anni Sessanta del XX secolo (Environmental Policy Act, 1969). È una valutazione d'impatto ambientale che non si limita agli aspetti tecnici (cioè scientifico tecnologici) ma considera anche fattori e situazioni collaterali (ad es. socio-economici) onde effettuare una completa ed esauriente analisi costi-benefici dell'azione proposta (iniziativa, opera od attività) a favorire la creazione del consenso intorno ad essa.

Oltre ai prevedibili effetti sull'ambiente fisico (compromissioni irreversibili, consumo di territorio, consumo di risorse non rinnovabili) con il B.I.A. si riscontra la conformità ai piani ed ai programmi (generali e/o settoriali) vigenti alle varie scale e si esaminano le conseguenze (benefiche o dannose) sull'economia della zona e/o sul suo assetto sociale. Si analizzano inoltre eventuali azioni o comportamenti alternativi, non escludendo la rinuncia.

Poiché il B.I.A. è normalmente oggetto di dibattito tra portatori di interessi divergenti o contrastanti, esso diventa un utile strumento sia per comporre tali interessi che per affinare il processo decisionale delle autorità preposte alla scelta definitiva.

Bisogno urbanistico - Mancanza di una struttura (abitativa o produttiva) o di un'infrastruttura (attrezzatura o servizi) che la persona – a livello individuale, familiare o di gruppo (comunità) – avverte come indispensabile, opportuna o deside-

rabile, per una piena "vivibilità" del territorio nel quale è insediata o per una migliore qualità della vita. Spetta generalmente al pubblico potere soddisfare i bisogni urbanistici alle varie scale territoriali (Comune, Comunità montana o comprensorio, Provincia, Regione, Stato).

C

Caditoie, grondaie, canne fumarie, fecali e serbatoi dell'acqua - Nelle pareti esterne dei fabbricati è vietato sistemare tubi di scarico, canne di ventilazione e canalizzazioni in genere, a meno che il progetto non preveda una loro sistemazione che si inserisca armonicamente e funzionalmente nelle pareti con preciso carattere architettonico.

Caditoie e grondaie, lì dove non è possibile includerle nell'opera muraria, possono essere costruite in aderenza alla muratura. Esse devono seguire l'ordito architettonico delle facciate ed essere allocate (verticalmente) lungo le linee di raccordo tra unità edilizia ed unità edilizia. Devono essere realizzate in materiale di colore scuro preferibilmente tradizionale.

Canne fumarie e fecali devono essere realizzate, quando è possibile e le condizioni dello sviluppo della proprietà nei vari piani lo consentono, all'interno dell'unità edilizia e comunque negli spazi di pertinenza interni alle unità edilizie (chiostre, cortili, etc.).

I serbatoi dell'acqua vanno collocati in modo da non essere visibili sul fronte strada e comunque all'interno dei volumi degli edifici, nei sottotetti o sui terrazzi in modo che non superino la quota del relativo parapetto in muratura.

Campeggio - È un'azienda ricettiva all'aria aperta, attrezzata per ospitare turisti, provvisti di tenda od altro mezzo di pernottamento e di soggiorno mobile autonomo, trasportabile dall'utente per via ordinaria, senza ricorrere a trasporti eccezionali.

Campeggio attrezzato - Campeggio in cui una quota di ricettività in allestimenti o mezzi di pernottamento fissi o mobili viene offerta a turisti sprovvisti di mezzi propri.

Camping - Vedi campeggio

Campionatura - È facoltà dell'Ufficio Tecnico Comunale di richiedere (in sede di esame dei progetti di edifici di particolare importanza oppure di interesse ambientale o paesistico) i campioni delle tinte e dei rivestimenti.

In ogni caso è obbligatorio il tempestivo deposito in cantiere dei campioni delle tinte e dei rivestimenti, onde consentire alle autorità di controllo la verifica della rispondenza di tali elementi alle indicazioni contenute nel progetto approvato.

Canalizzazione - Insieme di apprestamenti destinato a selezionare le correnti di traffico per guidarle in determinate direzioni. (Nuovo Codice della Strada).

Capacità di traffico - Numero di automezzi o di persone che possono trasferirsi da un punto a un altro in un determinato tempo.

Cappella - Edificio o locale per il culto; può essere autonomo, nel qual caso è annesso ad un altro edificio (castello, chiesa, palazzo); oppure può essere incorporato in uno di questi edifici.

Piccolo edificio a forma di tabernacolo contenente un'immagine sacra (dipinto o statua).

Carreggiata - Parte della strada destinata allo scorrimento dei veicoli; è composta da una o più corsie di marcia e, in genere, è pavimentata e delimitata da strisce di margine. (Nuovo Codice della Strada).

Carta - Rappresentazione grafica convenzionale piana di una configurazione spaziale concreta, localizzata in un rapporto ad una superficie di riferimento.

Carta tematica - È uno strumento fondamentale per la conoscenza del territorio. Consiste in un documento grafico, assimilabile a un disegno, che mette in relazione la presenza di un certo fenomeno con la sua estensione geografica nell'ambito del territorio.

Una carta tematica ha dunque le seguenti caratteristiche:

- ha come supporto una carta geografica o topografica;
- si riferisce ad un tema che riguarda il suolo o gli elementi naturali, le strutture artificiali, la popolazione;
- indica (con linee chiuse, linee aperte, punti, tratteggi) la presenza e la posizione di un fenomeno.

Cartografia catastale - È una carta che riporta le particelle catastali o, in generale, la situazione proprietaria.

Cartografia di base - Rappresentazione plano-altimetrica (o solo planimetrica) di un terreno, di un'area, di un territorio, che serve di base ad un progetto architettonico od urbanistico.

Cartografia statistica - È una carta che riporta gli ambiti territoriali comunali o sub-comunali (o sezioni di censimento) ai quali vengono riferiti i dati fisici e socio-economici rilevati dai censimenti.

Cartografia tematica - Carta che contiene informazioni settoriali per un dato ambito territoriale (idrografia, carta dei suoli, carta della vegetazione, uso attuale dei suoli agricoli e silvo-pastorali carta archeologica, geologica, geotecnica, geomorfologica). Sono carte utili per la gestione dei beni culturali e dell'ambiente naturale nonché degli interventi di costruzione dell'ambiente.

Cartografia topografica - Carta quotata e/o a curve di livello contenente tutte le informazioni necessarie per una conoscenza dell'ambiente fisico-naturale e di quello costruito.

Casa - Termine generico per indicare un edificio di abitazione.

Casa a ballatoio - Edificio a più piani in cui i singoli alloggi di uno stesso piano hanno accesso da un ballatoio.

Casa a cortina - Vedi cortina edilizia

Casa a schiera - Edificio residenziale per più famiglie, costituito da una fila o serie di alloggi separati o indipendenti, ma affiancati l'un l'altro, avendo in comune – due a due – un muro divisorio.

Casa a torre - Edificio multipiano a schema centrale, con due o più alloggi per piano la cui dimensione verticale (in altezza) prevale sulle dimensioni orizzontali; edificio medioevale a forte sviluppo verticale utilizzato sia come dimora signorile che come fortilizio; era molto diffuso nell'Italia centrale.

Casa abbinata - Edificio contenente due alloggi separati ed indipendenti sia negli accessi che nei servizi, aventi in comune soltanto un muro divisorio.

Casa ad appartamenti - Edificio di abitazione per più famiglie, comprendente più alloggi (affiancati e/o sovrapposti), disimpegnati da una scala o da un piano comuni (corridoio, balcone, ballatoio, atrio, etc.).

Casa collettiva - Edificio di abitazione per una comunità omogenea di utenti (religiosi, anziani, studenti, etc.).

Casa di campagna - Casa che sorge in una zona rurale ma non che non è rurale, cioè non è destinata agli addetti all'agricoltura.

Casa di vacanza - Alloggio che una famiglia occupa discontinuamente per trascorrervi periodi brevi o prolungati di vacanza; non ha alcun riferimento con la tipologia edilizia, benché l'espressione indichi di solito una casa unifamiliare.

Casa isolata - Edificio abitativo (unifamiliare, ad appartamenti o collettivo) non contiguo ad altri edifici liberi e perciò circondato su tutto il perimetro da spazi liberi.

Casa popolare - Edificio residenziale generalmente plurifamiliare, costituito da alloggi che, per dimensione complessiva, per semplicità dell'organismo distributivo, per livello di finiture e per tecnica costruttiva viene concepito in modo da contenere il costo, onde renderlo accessibile alle famiglie di basso reddito.

Casa rurale - Edificio (unifamiliare, a più alloggi, collettivo) destinato all'abitazione degli addetti all'agricoltura.

Catasto cessato - Si riferisce alle mappe catastali vigenti (attive) sino agli anni 1903-1915. Le mappe catastali precedenti si dicono "mappe storiche".

Cattedrale nel deserto - Espressione generalmente riferita ai grandi complessi industriali costruiti nel Sud nell'ultimo trentennio del secolo XX in attuazione della politica di industrializzazione del Mezzogiorno, che ha disposto incentivi giuridici, economico-finanziari, fiscali ed infrastrutturali a favore dei nuovi interventi. Disancorati da ogni intervento produttivo eventualmente preesistente e senza un'adeguata "predisposizione" dell'ambiente socio-culturale e tecnico-professionale (opera di preindustrializzazione), questi interventi sono rimasti episodici ed isolati non essendo riusciti – com'era nei voti – ad innescare alcun processo di sviluppo indotto (piccola e media industria, artigianato produttivo, etc.) né a promuovere le necessarie capacità imprenditoriali di supporto.

Cauzione - Deposito di una somma di denaro o di altri valori, fatto da un operatore per garantire all'Amministrazione pubblica la buona e puntuale esecuzione degli obblighi assunti per contratto e/o convenzione.

Cavedio - Cortile di dimensioni minime, coperto o meno da un lucernario, destinato all'areazione ed all'illuminazione dei locali di servizio, cioè non destinati alla permanenza di persone (non abitabili).
È elemento tipico della casa d'affitto ottocentesca.

Centro abitato - Il centro abitato, delimitato con perimetrazione continua, individua il campo di applicazione delle norme restrittive dell'edificazione nei comuni sprovvisti di strumento urbanistico (art. 17 della Legge n° 765/1967) e delle distanze minime a protezione del nastro stradale, a norma del D.l. 01/04/1968, n° 1404.

Insieme di edifici delimitato lungo le vie di accesso dagli appositi segnali di inizio e fine. Per insieme di edifici si intende un raggruppamento continuo, ancorché intervallato da strade, piazze, giardini o simili, costituito da non meno di venticinque fabbricati e da aree di uso pubblico con accessi veicolari o pedonali sulla strada. (Nuovo Codice della Strada).

Centro civico - Edificio che raggruppa i servizi amministrativi urbani che comportano, generalmente, un contatto frequente o comunicativo con il pubblico.

Centro edificato - È delimitato, per ciascun centro o nucleo abitato, dal perimetro continuo che comprende tutte le aree

edificate con continuità ed i lotti interclusi (art. 18 della Legge n° 865/1971).

Centro storico - Agglomerato urbano di antica o recente formazione contraddistinto da valori storici, artistici ed ambientali anche se manomessi o degradati o non presenti tutti contestualmente.

Certificato di Abitabilità - Certificato rilasciato dall'Amministrazione Comunale la quale, constatata la perfetta corrispondenza dell'edificio al progetto a suo tempo approvato, ai fini igienici e ai sensi dell'art. 220 del T.U. delle Leggi Sanitarie (R.D. 27/07/1934, n° 1265) ne autorizza l'occupazione per l'uso residenziale.

Certificato di Agibilità - Idem per quanto riguarda edifici o parte di essi adibiti ad uso non abitativo.

Certificato di utilizzazione - Certificato rilasciato dall'Amministrazione Comunale che, constatata la perfetta corrispondenza dell'edificio al progetto approvato, ai fini igienici ed ai sensi dei T.U. delle Leggi Sanitarie (R.D. 27/07/1934, n° 1265), ne autorizza l'utilizzazione per gli usi dichiarati in Concessione.

Chiostrina - Vedi cavedio.

Ciclopista - È la strada, o parte di essa, riservata al traffico ciclistico.

Ciglio della strada - È la linea di limite della sede o della piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine od altre strutture laterali alle predette sedi, quando queste siano transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelle e simili).

Circolazione - È il movimento, la fermata e la sosta dei pedoni, dei veicoli e degli animali sulla strada. (Nuovo Codice della Strada).

Città - Territorio edificato, urbanizzato ed abitato permanentemente da una comunità cui conferiscono rilevanza particolare:

- l'entità e la densità della popolazione;
- l'intensità delle relazioni sociali e delle attività produttive;
- la vitalità delle strutture commerciali;
- l'efficienza organizzativa (disponibilità di attrezzature, servizi, etc.);
- l'estetica degli edifici;
- le caratteristiche ambientali.

Città giardino - Città caratterizzata da una bassa densità edificatoria e da una rilevante presenza di aree verdi private o pubbliche. Il termine viene spesso usato a sproposito per indicare sviluppi residenziali radi o di bassa densità territoriale.

- Modello di città ideato nel 1898 da H. Howard, caratterizzato dalla proprietà collettiva del suolo e da uno sviluppo a bassa densità edilizia, morfologicamente definito o circondato da una consistente fascia agricola. La popolazione ottimale era stimata in 30.000 abitanti. Alla città giardino gli insediamenti produttivi ed i servizi avrebbero dovuto garantire un notevole grado di auto sufficienza sia economica che sociale. Era stata pensata come elemento di un sistema di insediamenti analoghi, collegati tra loro e gravitanti su una città principale. Pur non essendo risolutiva dei problemi della città industriale, la città giardino postula il superamento della contraddizione tra città e campagna mediante uno sviluppo alternativo del territorio.

- Nell'accezione britannica (Garden Cities Association) è una città a formazione interamente nuova (oppure ottenuta dallo sviluppo di un abitato preesistente) destinata ad al-

leggerire una grande concentrazione urbana, sia filtrando gli insediamenti da essa attratti che accogliendo gli insediamenti da essa espulsi. Lungi dall'essere una città dormitorio, la città giardino è dotata di proprie attività produttive e possiede i caratteri e le dimensioni per essere del tutto auto sufficiente, essendo dotata di infrastrutture idonee al pieno svolgimento della vita sociale. Sotto l'aspetto edilizio, l'insediamento è a bassa densità territoriale e la città è circondata da una "cintura" permanente di terreni rurali (green belt). L'area occupata è di proprietà pubblica e, in forza di una legge speciale, è amministrata da un ente nell'interesse della comunità.

- Nell'accezione tedesca è una città edificata su un terreno a buon mercato che deve restare permanentemente sotto il controllo comunitario, al riparo di qualsiasi manovra speculativa. Una particolare formula insediativa offre condizioni favorevoli alle attività industriali ed artigianali ma lascia ampio spazio allo sfruttamento agricolo intensivo del suolo. (Gurtenstadt Gesell schaft).

Città ideale - Ipotesi di città che in una data epoca possiede tutti i requisiti per soddisfare le esigenze vitali della comunità.

Città satellite - Organismo urbano di dimensioni spaziali e demografiche generalmente limitate, interamente o largamente dipendenti (per motivi amministrativi, organizzativi e di lavoro) da una città di maggiori dimensioni, per effetto della quale essa è sorta e vive.

Civiltà neotecnica - Definisce la tendenza o l'aspirazione attuali ad un uso parsimonioso delle risorse non rinnovabili ed all'uso preferenziale delle risorse rinnovabili di origine naturale, privilegiando in particolare la promozione della "chimica dei vegetali" basata sui prodotti agricoli e sulle colture arboree.

Coefficiente volumetrico di dispersione - Rappresenta la potenza termica dispersa per trasmissione da un'unità di volume per ogni grado centigrado di differenza di temperatura. Si abbrevia con la sigla Cd.

Coerenza - Concerne un intervento che non è in contraddizione con le indicazioni del piano urbanistico; oppure un piano che non contiene contraddizioni rispetto ad un piano di livello superiore (ad es. un piano attuativo rispetto al Piano Regolatore Generale; un Piano Regolatore Generale rispetto al piano territoriale comprensoriale, etc.). La "coerenza" ammette, quindi, la possibilità di "interpretare" le indicazioni del piano, purché non le contraddica. In catasto indica – al plurale – i mappali e le aree pubbliche con cui una data proprietà confina.

Cogenerazione - Produzione contemporanea di elettricità e di calore, utilizzando quest'ultimo per vari fini, tra cui il riscaldamento dei quartieri o settori urbani (tele-riscaldamento e/o fornitura di acqua calda per usi domestici).

Collegamenti orizzontali - Sono gli "elementi distributivi orizzontali" di uso collettivo come: ballatoio a servizio di più alloggi, corridoio comune, etc..

Commassazione - Operazione di raggruppamento fondiario intesa a riunire tanti piccoli lotti di terreno di un unico proprietario in lotti più grandi, per una loro migliore utilizzazione edilizia o agricola.

Commissione Edilizia-Urbanistica Comunale - Organo comunale costituito da amministratori, tecnici, (comunali o esterni) e professionisti nella materie di edilizia, urbanistica, giuridica ed estetica, avente lo scopo di esprimere pareri obbligatori ma, generalmente, non vincolanti sulle richieste di

interventi edilizi, nonché di formulare delle proposte in materia edilizia e urbanistica.

Comparto - Porzione del territorio edificabile circondata da spazi pubblici (isolato) che include uno o più edifici o aree inedificati, la cui formazione è subordinata a delibera consiliare e notificata al consorzio dei proprietari, per l'attuazione delle previsioni contenute nello strumento urbanistico. Il comparto costituisce l'unità minima di intervento urbanistico in cui è possibile prevedere la perequazione tra aree pubbliche vincolate e aree edificabili tra i proprietari in base all'imponibile catastale.

Complessi ricettivi complementari - Concernono le attrezzature "ricettive turistiche" che sono gestite da enti privati o non senza fini di lucro, per soddisfare le esigenze:

- del turismo giovanile (alberghi od ostelli della gioventù);
 - del turismo sociale (case per ferie);
- nonché gli "allestimenti" gestiti da enti privati o non per consentire ai giovani di godere brevi o prolungati periodi di soggiorno climatico o sportivo senza interrompere gli studi, quali:
- scuole di altura;
 - classi della neve.

Completamento urbanistico - Intervento rivolto alla realizzazione di nuove opere su porzioni del territorio già parzialmente edificato, da disciplinare con specifiche prescrizioni relative a taluni indici e parametri urbanistici ed edilizi (allineamenti, altezze massime, tipologie edilizie, caratteristiche plano-volumetriche degli edifici, etc.).

Componenti ambientali - Sono gli elementi costitutivi dell'ambiente. Si distinguono in: componenti costruite e componenti naturali.

Le componenti "costruite" sono così raggruppabili:

- elementi metropolitani: manufatti a grande scala e viabilità principale per il traffico esterno od extraurbano;
- elementi urbani: manufatti alla scala medio-piccola viabilità per il traffico interno od urbano;
- elementi di protezione o riparo: tettoie, pensiline, parapetti, muretti, guard-rail e simili;
- elementi di copertura del suolo: pavimentazioni, rivestimenti impermeabilizzanti, scale, rampe, scivoli e simili;
- elementi di informazione: segnali del traffico, segnali di localizzazione, segnali pubblicitari e turistici, semafori, etc.;
- elementi di servizio: cassette postali, cestini dei rifiuti, cabine telefoniche, centraline di servizi (telefono, semafori, apparecchiature per l'emergenza, polizia, vigili del fuoco etc.), orologi, edicole, pedane per la regolarizzazione del traffico, cabine, stazioni di rifornimento etc.;
- elementi ludici: attrezzature di gioco per bambini, ragazzi, etc.;
- elementi decorativi e di comfort: panchine, vetrinette, fioriere, elementi di animazione, elementi ornamentali (fontane, vasche, etc.).

Le componenti "naturali" sono:

- elementi naturali: prati, fiori, arbusti, alberi, acqua, etc.;
- verde naturale: spazi verdi con assenza totale (o quasi) di elementi costruiti;
- verde extraurbano: aree verdi con pochi e non significativi elementi costruiti o comunque percettivamente subordinati;
- verde urbano: aree verdi attrezzate per specifiche funzioni urbane aventi dimensioni ed attrezzatura adeguate, con presenza eventuale ma subordinata di elementi edilizi.

Composizione - Organizzazione spaziale o non intesa a riunire elementi diversi in un tutto unitario ed armonico.

Comprensorio - Ambito territoriale che comprende più comuni caratterizzato da una spiccata unitarietà geografica in senso lato e cioè fisica, sociale, economica ed infrastrutturale. Unità amministrativa sub-regionale non ancora istituzio-

nalizzata, formata dai territori di più comuni e delimitata in modo da favorire il riequilibrio tra questi mediante "una organica programmazione economica e territoriale dei servizi e delle attrezzature di scala sovracomunale".

Comunità montana - Ente sovracomunale di diritto pubblico istituito dalla Legge 03/12/1971, n° 1102 (nuove norme per lo sviluppo della montagna) al fine di promuovere la valorizzazione delle zone montane con la partecipazione delle popolazioni interessate. È dotato di "potere programmatico" (programma di sviluppo socio-economico) e di "potere programmatico" (Piano Urbanistico Territoriale).

Concessione Edilizia - Atto amministrativo con cui il Sindaco/Dirigente Comunale del Settore, sentito il parere della Commissione Edilizia-Urbanistica Comunale che verifica la conformità del progetto al piano urbanistico (generale o attuativo), al Regolamento Edilizio ed a tutte le norme che disciplinano la materia, ne consente la attuazione. Con la Legge n° 10/1977 (art. 21, 2° comma), la Concessione Edilizia ha sostituito a tutti gli effetti la Licenza Edilizia, salvo nei casi in cui è rimasto il procedimento autorizzativo e cioè per gli interventi di manutenzione straordinaria e per gli interventi di restauro.

Condotta sociale - Edificio che raggruppa i servizi di assistenza sociale di una comunità.

Confine stradale - Limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea. (Nuovo Codice della Strada).

Conformità - Esprime la "coerenza" di un piano urbanistico con un altro piano sovraordinato, oppure di un progetto edilizio od urbanizzativo con un piano urbanistico. Pertanto, nel caso di un piano urbanistico, si ha conformità quando esso recepisce fedelmente le indicazioni di un piano urbanistico di livello superiore (ad es. il Piano Attuativo, quelle del Piano Regolatore Generale; il Piano Regolatore Generale, quelle del Piano Territoriale di coordinamento regionale o Comprensoriale oppure del piano di Comunità Montana) e non si discosta dalle sue previsioni e prescrizioni. Nel caso di un intervento edilizio o urbanizzativo, si ha la conformità quando esso non si discosta dalle prescrizioni del Piano Regolatore Generale o del Piano Attuativo (sia di iniziativa pubblica che privata) e non si pone in contrasto con le norme che regolano l'attività edilizia e, in genere, le attività comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio.

Conservazione integrata - Principio secondo cui il riuso ed il recupero ai fini abitativi dell'edilizia antica mirano a salvaguardare non solo la struttura architettonica ma anche la struttura sociale (risoluzione adottata dal Consiglio d'Europa nel simposio di Bologna del 1974).

Consorzio urbanistico - Ente costituito da più enti locali nella forma consortile prevista dagli art. 156 e segg. del T. U. della L. Comunale e Provinciale (appr. con R.D. 03/3/1934, n° 383) finalizzato alla definizione ed allo studio di un piano urbanistico territoriale, cioè sovracomunale.

Conto consuntivo comunale - Documento contabile annuale di riscontro del bilancio comunale di previsione di cui ha la stessa suddivisione, a fine esercizio, la regolarità della gestione contabile durante l'esercizio finanziario di riferimento. Va presentato entro il 31 marzo di ogni anno.

Contributo di concessione - È la somma da versare al Comune per ottenere il rilascio dell'atto di Concessione ad

edificare. È stato istituito dall'art. 3 della legge sui ruoli e si compone di una quota commisurata alla incidenza delle spese di urbanizzazione.

Conurbazione - Fenomeno di integrazione dei centri minori nella città principale, per effetto della quale eventualmente erano sorti. La conurbazione da generalmente origine ad un'area metropolitana, cioè ad un'agglomerazione costituita da più unità urbane che si sviluppano spontaneamente in un dato ambito territoriale.

Convenzione - Contratto stipulato tra privato ed un Ente pubblico (generalmente il Comune) mediante il quale ciascuno si obbliga a reciproci impegni, ad es. l'uso edilizio di un'area, la destinazione d'uso, l'utilizzazione di un edificio, la predisposizione ed uso di opere urbanizzative, l'istituzione di servitù, etc.. Le Convenzioni sono previste per attuare: Piani di Lottizzazioni (art. 28 della L.U.Nazionale e s.m.i.); piani zonali (art. 35 della Legge n° 865/1971); Piani di Recupero del patrimonio edilizio (art. 27, commi 3°, 28°, 30°, 45° della Legge n° 457/1978); Edilizia Convenzionata (art. 7 della Legge n° 10/1977), etc..

Corografia - Descrizione di una determinata regione dal punto di vista fisico, antropico o storico.

Corpo di fabbrica doppio - Si dice tale quando lo spessore del corpo di fabbrica consente di formare almeno una doppia fila di locali abitativi, una per fronte.

Corpo di fabbrica semplice - Si dice tale quando lo spessore del corpo di fabbrica consente di formare una sola fila di locali abitativi, lungo una delle fronti.

Corrente di traffico - Insieme di veicoli (corrente veicolare) o pedoni (corrente pedonale), che si muovono su una strada nello stesso senso di marcia su una o più file parallele, seguendo una determinata traiettoria (Nuovo Codice della Strada).

Corsia - Parte longitudinale della strada di larghezza idonea a permettere il transito di una sola fila di veicoli (Nuovo Codice della Strada).

Corsia di accelerazione - Corsia specializzata per consentire ed agevolare l'ingresso ai veicoli sulla carreggiata (Nuovo Codice della Strada).

Corsia di decelerazione - Corsia specializzata per consentire l'uscita dei veicoli da una carreggiata in modo da non provocare rallentamenti ai veicoli non interessati a tale manovra (Nuovo Codice della Strada).

Corsia di emergenza - Corsia, adiacente alla carreggiata, destinata alle soste di emergenza, al transito dei veicoli di soccorso ed, eccezionalmente, al movimento dei pedoni, nei casi in cui sia ammessa la circolazione degli stessi (Nuovo Codice della Strada).

Corsia di marcia - Corsia facente parte della carreggiata, normalmente delimitata da segnaletica orizzontale (Nuovo Codice della Strada).

Corsia riservata - Corsia di marcia destinata alla circolazione esclusiva di una o solo di alcune categorie di veicoli (Nuovo Codice della Strada).

Corsia specializzata - Corsia destinata ai veicoli che si accingono ad effettuare determinate manovre, quali svolta, attraversamento, sorpasso, decelerazione, accelerazione, manovra per la sosta o che presentano basse velocità o altro (Nuovo Codice della Strada).

Corte -Indica lo spazio, generalmente recintato, attiguo ai fabbricati rurali ed al loro servizio. Nel Medio Evo indicava l'insieme degli edifici e dei territori che erano interni al "castello" del signore feudale.

Corte urbana - Nell'esperienza olandese – che è attualmente la più significativa e convincente – la "corte urbana" (o woonerf) è il risultato della ristrutturazione di una normale strada urbana per cui si ottiene una parte continua di spazio pubblico dove la funzione pedonale è privilegiata o comunque prevale su quella veicolare, la quale non viene del tutto esclusa (altrimenti l'area sarebbe "pedonale") ma è semplicemente "tollerata". Nella corte urbana la superficie stradale viene profondamente ristrutturata; lo spazio viene a tal fine organizzato ed arredato in modo opportuno e la sua utilizzazione è regolata da un'ideonea specifica segnaletica. Il gioco dei bambini può esservi autorizzato in tutta la larghezza stradale.

Cortile - Area libera scoperta, delimitata lungo il perimetro da edifici (o da corpi di fabbrica di uno stesso edificio), fabbricati accessori e/o recinzioni.

È destinato essenzialmente ad illuminare ed aerare i locali (abitabili o di servizio) e, subordinatamente, ad altre funzioni (transito pedonale, veicolare, parcheggio, etc.).

Il cortile è quell'elemento dell'unità edilizia la cui area sta in un rapporto voluto (ad es. un quarto o un quinto, etc.) con l'area complessiva delle pareti che lo delimitano. Lungo il confine con le altre proprietà, ove non esista una convenzione di comunione di "cortili" trascritta e non modificabile senza l'intervento dell'Amministrazione Comunale, 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.

Ai fini della verifica **regolamentare**, l'area del cortile si considera di solito al netto della proiezione degli elementi a sporto su di esso (balconi aperti, balconi chiusi, etc.), comprese le gronde per la porzione eccedente la **loro** "sporgenza normale". (cm. 60-80). Agli stessi fini le eventuali zone rientranti lungo il perimetro del cortile sono ammissibili per una profondità non superiore a 2/3 della loro larghezza media.

Cortile aperto - Si dice aperto se confina, anche per un breve tratto, con una strada o un altro spazio pubblico.

Cortile chiuso - Quando è delimitato lungo il perimetro da edifici, da fabbricati accessori o da recinzioni (verso altri spazi privati).

Cortile comune - Cortile indiviso appartenente a più di una delle proprietà che lo delimitano e che vi hanno accesso o vi prospettano o ne hanno il diritto d'uso. Non è quindi da considerarsi in comune un cortile gravato di servitù a favore di altri proprietari (servitù di passaggio, di veduta, di luce, etc.) ma appartenente ad un solo proprietario.

Ai fini del cortile regolamentare, la comproprietà del cortile non pone generalmente problemi di sorta; li pone invece ai fini dello sfruttamento edilizio delle proprietà cointeressate, quando la ripartizione in quote del cortile non risulti da atti pubblici o da convenzioni fra comproprietari. In mancanza di tali atti, si può presumere ripartito opzionalmente in proporzione:

- allo sviluppo, sul cortile, **dei** fronti delle singole proprietà;
- alla superficie delle singole proprietà fondiarie;
- all'area coperta dei fabbricati che vi hanno accesso;
- alla superficie lorda di piano degli alloggi che hanno diritto di usare il cortile;
- ad altri eventuali criteri o parametri di riferimento.

Spetta **ai proponenti** fissare il criterio operativo, **fermo restando i parametri della Z.O.T. di appartenenza**.

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, produttiva, direzionale o genericamente polifunzionale) assegnatele dalla pianificazione urbanistica.

Costruzioni precarie - Non sono subordinate ad Autorizzazione le costruzioni precarie necessarie per cantieri finalizzati alla realizzazione di opere pubbliche regolarmente assentite; quelle per opere private sono invece subordinate ad Autorizzazione.

Costruzione ultimata - Ai fini dell'art. 17 della Legge n° 765/1967, 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.

Couretage - Operazione di demolizione selettiva – minuziosa e ragionata – delle aggiunte, delle sovrastrutture e delle parti rovinate o prive di interesse di un edificio, per restituirgli le sue qualità estetiche, per valorizzarlo e/o per conferirgli nuove caratteristiche funzionali.

Crescent - Piazza avente una pianta a forma di semicerchio o mezzaluna tipica dell'urbanistica ottocentesca inglese.

Cubatura - Volume occupato da un fabbricato. La determinazione della cubatura è basata su particolari convenzioni stabilite dal Regolamento Edilizio, che detta le norme per la misurazione di rientranze, sporgenze, piani sotto la linea di terra.

Cubatura vuoto per pieno - È la misura del volume di un edificio, calcolato in base alle sue dimensioni esterne.

Cul-de-sac - Strada priva di sbocco ad una estremità, eventualmente dotata di una piazzola di giri per consentire ai veicoli la manovra di regresso.

Cuneo verde - Spazio libero (inedificato) piantumato o comunque sistemato a verde che si estende dalla periferia al centro.

Cunetta - Manufatto destinato allo smaltimento delle acque meteoriche o di drenaggio, realizzato longitudinalmente o anche trasversalmente all'andamento della strada (Nuovo Codice della Strada).

Curva - Raccordo longitudinale fra due tratti di strada rettilinei, aventi assi intersecantisi (Nuovo Codice della Strada).

D

Decentramento - Processo mediante il quale si programma e si attua con idonei provvedimenti il trasferimento di talune funzioni (abitative, produttive, direzionali, etc.) in un ambito spaziale più vasto, al fine di alleggerire o decongestionare l'organismo urbano o l'area (di concentrazione) in cui esse erano aggruppate e di conseguire effetti migliorativi sulle loro strutture ed infrastrutture.

Decibel - Unità di misura del livello di intensità sonora o del livello di potenza.

Decollo - Fase dell'evoluzione economica di un dato ambito territoriale in cui – con opportune misure d'ordine giuridico, finanziario, fiscale od amministrativo e/o con idonei interventi strutturali ed infrastrutturali – si creano le condizioni idonee per avviare un regolare processo di crescita economica e di sviluppo sociale.

Decongestione - Azione tendente ad alleggerire un territorio, un abitato, un quartiere, etc., mediante la soppressione di elementi e/o la modifica di strutture.

Demolizioni - L'intervento di demolizione è soggetto ad Autorizzazione ai sensi delle presenti norme, tranne i casi esplicitamente previsti che sono soggetti a Concessione Edilizia. Sono classificati come interventi di demolizione gli interventi volti a rimuovere, in tutto o in parte, manufatti preesistenti, qualunque sia l'utilizzazione successiva dell'area risultante.

Le demolizioni, da eseguire nell'ambito di interventi di manutenzione straordinaria, di restauro o di ristrutturazione, sono soggette alle procedure prescritte per tali interventi e oggetto dell'Autorizzazione o Concessione relative all'intervento del quale fanno parte.

La domanda di demolizione deve essere corredata di:

- una o più planimetrie generali in scala 1:500 o 1:1000, intese a rappresentare la collocazione dell'intervento nel contesto urbano o territoriale, nonché il rapporto di quest'ultimo con le eventuali preesistenze, naturali e non, sul lotto interessato;
- rilievo completo dello stato di fatto comprendente planimetrie, alzati e sezioni (in scala 1:100) del manufatto da demolire e relativa documentazione fotografica;
- documentazione relativa alle caratteristiche e alle destinazioni d'uso del manufatto stesso;
- relazione circa le modalità tecniche della demolizione;
- indicazione degli estremi di presentazione di eventuale domanda di Autorizzazione o Concessione per interventi sull'area risultante;
- titolo di proprietà.

Il rilascio dell'Autorizzazione di demolizione è subordinato:

- alla libertà da persone e cose del fabbricato da demolire; nel caso di demolizione parziale deve essere salvaguardata la stabilità e l'uso della residua parte della costruzione;
- all'impegno di procedere alla chiusura degli sgombri di fognatura e impianto idrico che rimangono inutilizzati;
- all'impegno di sistemare e recingere il terreno che non abbia utilizzazione immediata;
- all'impegno di proteggere e conservare l'eventuale patrimonio arboreo;
- in caso di inosservanza anche parziale degli impegni prescritti nelle presenti norme, l'Amministrazione Comunale può compiere l'intervento sostitutivo in danno dell'inadempiente;
- l'Autorizzazione di demolizione per immobili comunque soggetti a tutela è subordinata all'eventuale e preventivo nulla-osta delle competenti autorità;
- qualora l'Autorizzazione sia conseguita mediante il silenzio-assenso, il richiedente può dar corso ai lavori previa comunicazione al Sindaco.

Densità abitativa - Esprime il numero di abitanti per unità di riferimento (numero di abitanti per una unità di superficie).

Densità di popolazione fondiaria - Rapporto (in ab/Ha) tra il numero di abitanti e l'area della zona pertinente alle abitazioni, escluse le strade e le attrezzature sociali.

Densità di popolazione territoriale - Rapporto (ab./Ha) tra il numero di abitanti e l'area della zona di insediamento considerata, comprese le strade e le aree pubbliche destinate alle attrezzature ed ai servizi di generale interesse; ai fini

dell'edificabilità di un'area, è il volume edilizio in mc. che è possibile costruire – a norma dello strumento urbanistico – su ogni mq. di area edificabile del lotto.

Ai fini della verifica dello sfruttamento edilizio di un lotto, è il rapporto numerico tra il volume edilizio complessivo dei singoli edifici, espresso in mc., e la superficie considerata, espressa in mq..

Densità edilizia - È il volume in mc. (metro cubo) che si può costruire su ogni mq. (metro quadro) di area edificabile del lotto.

Densità edilizia fondiaria - È il rapporto in mc./mq. tra il volume edilizio e l'area pertinente alle abitazioni, escluse le strade e gli spazi pubblici (per attrezzature, servizi, parcheggi e verde).

Densità edilizia territoriale - È il rapporto in mc./Ha tra il volume edilizio ammesso e l'area della zona di insediamento.

Densità operaia - Si esprime in addetti per mq. o per Ha ed è il rapporto tra il numero degli addetti di una azienda industriale o artigianale e la superficie del lotto da essa occupato; oppure tra il numero complessivo degli addetti di una zona industriale e l'area (fondiaria o territoriale) che essa occupa. In questo secondo caso la densità operaia può essere, perciò, fondiaria o territoriale. La d.o. è il reciproco del quoziente insediativo.

Destinazione d'uso - Complesso di uso e di funzioni ammesse dal piano urbanistico per un'area o per un edificio. Si dicono:

- principale a destinazione d'uso qualificante;
- complementare (od accessoria o secondaria) la o le destinazioni d'uso che integrano o rendono possibile la destinazione d'uso principale;
- eventuale (od ammessa) la/le funzioni non principali che, non rientrando nel precedente gruppo, non sono in contrasto con la destinazione principale e sono, quindi, consentite dal piano urbanistico.

Diagramma - Curva che rappresenta le variazioni di un fenomeno.

Dichiarazione di conformità - Dichiarazione del costruttore attestante che i lavori eseguiti sono conformi alle disposizioni degli strumenti urbanistici e del Regolamento Edilizio, nonché alle prescrizioni ed alle modalità esecutive della Concessione o Autorizzazione Edilizia (per gli interventi che la richiedono).

Differenza costruttiva - Illeciti edilizi consistenti in divergenze qualitative e/o quantitative rispetto al progetto approvato che è oggetto della Concessione o Autorizzazione Edilizia. Le divergenze qualitative concernono le modalità esecutive; quelle quantitative consistono in aggiunte che danno vita ad un'opera così diversa da quella autorizzata da potersi considerare "priva" di concessione.

Dilatazione edilizia - Demolizione programmata e pianificata di edifici e di loro sovrastrutture e aggiunte, mirante ad alleggerire – in un determinato ambito spaziale – la densità edilizia od abitativa (demografica) allo scopo di migliorare le condizioni generali insediative, l'impianto stradale o le dotazioni infrastrutturali oppure di creare un ambiente più idoneo alla valorizzazione di edifici storico-artistici o monumentali, etc.. Non è esclusa, di massima, la riedificazione parziale di quanto viene demolito.

Diritto di superficie - Diritto – costituito a tempo determinato o indeterminato (art. 952 del Codice Civile) dal proprietario del terreno a favore di un altro soggetto – di aree o mantene-

re – al di sopra od al di sotto del suolo – una costruzione che, contrariamente al principio dell'accessione (di quanto fabbricato alla proprietà del suolo), rimane di proprietà di chi ha costruito, separatamente perciò dalla proprietà del suolo. Il diritto di superficie è espressamente previsto – su proprietà pubblica inclusa nel patrimonio indisponibile del Comune – nell'ambito dei piani di zona per l'edilizia economica e popolare di cui alla Legge n° 167/1962 e nell'ambito dei piani per l'insediamento produttivo di cui all'art. 27 della Legge n° 865/1971 (vedi anche art. 35 della Legge n° 865/1971).

Disassamento - Neologismo tecnico usato per indicare le differenze che esistono nell'allineamento di un gruppo di edifici, cioè le differenze nelle "loro distanze" dall'asse della strada.

Disegno urbanistico - Tecnica del rappresentare, con linee, segni, campiture (in nero o a colori), retinature o simboli appropriati, le previsioni, le prescrizioni ed i vincoli dei piani urbanistici alle varie scale.

Disoccupazione strutturale - Disoccupazione considerata normale ed inevitabile in rapporto alle strutture economiche di un dato territorio.

Dissuasori fisici di sosta - Manufatti e/o dispositivi concepiti per ostacolare ed impedire la sosta degli autoveicoli in determinati spazi urbani. Consistono in manufatti (paracarri, colonnine, catenelle, muretti, aiuole, gradini, etc.) idonei ad impedire l'accesso degli autoveicoli all'area che si intende proteggere.

Dissuasori fisici di velocità - Manufatti e/o dispositivi concepiti per rallentare la velocità degli autoveicoli in marcia lungo una strada o in uno spazio urbano, al fine di rendere più sicuro il traffico pedonale o di ridurre il disturbo (rumore). Consistono in manufatti (dossi, rilievi, strettoie, curve, etc.) opportunamente distanziati e sagomati.

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 fra gli elementi che si considerano, compresi i balconi aperti e chiusi, ma esclusi i cornicioni e le gronde sporgenti meno di cm. 70.

Distanza - Spazio esistente tra un edificio ed il limite più vicino del lotto su cui sorge.

Distanza dai confini - Distanza minima – anche nulla – che l'edificio o il manufatto devono osservare dal confine a norma degli strumenti urbanistico-edilizi vigenti. Salvo il rispetto dei valori minimi inderogabili fissati dal C.C., le distanze dai confini e le modalità di misura relative sono fissate dagli strumenti urbanistico-edilizi comunali, i quali devono tuttavia attenersi alle norme vigenti (vedi D.I. 02/04/1968, n° 1444). Poiché le distanze dai confini (e perciò degli edifici che sorgono o sorgeranno sui lotti finitimi) rispondono ad esigenze di ordine igienico (soleggiamento, ventilazione, etc.) o psicologico (privacy), normalmente (salvo diversa prescrizione degli strumenti urbanistico-edilizi vigenti) le distanze si misurano dal punto dell'edificio che risulta più vicino al confine in questione, considerando quindi i balconi chiusi (bow-windows) ed aperti, le logge, le pensiline, etc.. Sono, di solito, fatti salvi (cioè non considerati) i cornicioni e le gronde di sporgenza normale (cm. 60-70) purché ciò sia ammesso dagli strumenti citati.

Distanza di protezione delle strade - Distanza minima che l'edificazione deve osservare dal ciglio stradale a protezione di una strada pubblica, escluse le strade vicinali, consortili e di bonifica. A norma del D.I. 01/04/1968, n° 1404 e s.m.i. (D.Lgs. 30/04/1992, n° 285 e D.Lgs. 10/09/1993, n° 360), la

distanza di protezione si applica soltanto "fuori" dal perimetro del centro abitato e degli insediamenti previsti dallo strumento urbanistico P.R.G. o P. di F. cioè in zona rurale; si applica, inoltre, in "zona residenziale rada", purché l'edificazione non costituisca "insediamento". La distanza di protezione non va osservata dai "manufatti" i quali osservano invece le distanze minime fissate dal R.D. 08/12/1933, n° 1740 (art. 1) o quelle maggiori eventualmente fissate dallo strumento urbanistico.

Distanze tra edifici - Le distanze si misurano in orizzontale e ortogonalmente alle fronti degli edifici ed ai confini dei terreni. La distanza tra due elementi è data dalla dimensione del raggio di circonferenza con centro nel punto di massima sporgenza. Nella misura delle distanze non si tiene conto di eventuali sporgenze di balconi, pensiline, gronde e simili, purché il loro oggetto non ecceda mt. 1,20. Fra le pareti cieche di costruzioni distinte il distacco non può essere inferiore a mt. 5,00. Sono ammesse distanze inferiori nel caso di edifici di altezza non superiore a un piano, che siano realizzati a completamento di allineamenti stradali preesistenti, comunque nel rispetto delle norme sismiche vigenti. Salve tutte le altre prescrizioni di zona, l'Amministrazione Comunale può sempre prescrivere la costruzione continua anche su richiesta di uno dei proprietari.

Distintivi urbani - Oggetti di arredo urbano che, per il loro particolare significato figurativo e per la loro rilevanza spaziale, concorrono alla formazione dell'ambiente urbano. Si dicono tali: i monumenti e le sculture; le fontane, le fontanelle e gli specchi d'acqua; i fondali, gli scenari e le esedre; le centraline (telefoniche, semaforiche, di segnalazioni e di allarme); gli apparecchi di manovra e di controllo dei servizi interrati od aerei e le linee aeree; le cabine telefoniche, le vetrine autoportanti ed i vespasiani; i chioschi di vendita di giornali, di fiori, di tabacchi, di bibite, di gelati, di carburanti, di tartufi, di biglietti delle lotterie, etc.; le pensiline di attesa dei mezzi pubblici, le panchine e i sedili e le sedie stabilmente dislocate negli spazi pubblici, i telefoni e le strutture di copertura degli spazi pubblici; le cassette per lettere, le fioriere ed i cestini dei rifiuti; le colonnine, i paracarri, i dissuasori di sosta, le catenelle e le strutture (metalliche o murarie) di separazione; i pali e gli apparecchi d'illuminazione o di supporto dei servizi aerei.

Divergenze qualitative - Sono le varianti lievi apportate ad un progetto edilizio approvato, che ne lasciano tuttavia inalterate le caratteristiche tecniche ed estetiche. Esse concernono soltanto la modalità di esecuzione vere e proprie, quali l'allineamento, le distanze, l'arretramento, la forma, i materiali di finitura esterni, etc.

Divergenze quantitative - Sono le varianti che alterano sostanzialmente il progetto approvato nelle sue caratteristiche strutturali, distributive, di destinazione d'uso, planovolumetriche, etc..

Dotazione di alloggio - Insieme di servizi (cucina, bagno, etc.) e delle installazioni (acqua corrente, elettricità, gas, etc.) di cui fruisce l'alloggio.

E

Ecologia - Insieme dei problemi dell'ambiente, considerato nella sua globalità; ma anche insieme dei rapporti uomo-natura. Scienza delle relazioni tra gli esseri viventi e l'ambiente in cui vivono. Nel suo significato etimologico più generale, l'ecologia tratta tutto quello che concerne l'ambiente naturale e le cause che tendono a modificarlo, in rapporto allo svolgersi delle attività umane ed in dipendenza della sua fruizione ai fini della convivenza civile. Da ciò

l'esigenza di controllare tutte le attività che tendono a sfruttare le risorse naturali ed a modificare l'ambiente (uso del suolo, captazione ed utilizzazione dell'acqua, smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi gassosi e radioattivi, coltivazione delle cave di materiali inerti, bonifiche di zone, definizione ed attuazione dei piani urbanistici, etc.).

Ecologia umana - Studio del processo di adattamento dell'uomo all'ambiente, tenuto conto dei sistemi tecnologici e dei modi di organizzazione sociale.

Economie di scala o di agglomerazione - Economie che si ottengono dall'ingrandimento della scala d'intervento, od anche dalle dimensioni dell'intervento.

Edicole votive - Le edicole esistenti nel territorio comunale vanno considerate patrimonio storico artistico, nonché elementi della tradizione votiva. Pertanto esse vanno conservate e, se è il caso, adeguatamente restaurate. È possibile la costruzione di nuove edicole previa presentazione di richiesta con allegato progetto.

Edificabilità - Insieme delle condizioni naturali, tecniche, giuridiche e normative che regolano l'uso edilizio di un terreno.

Edificazione - In edilizia costituisce edificazione un manufatto avente forma e funzione di edificio, qualunque sia la sua grandezza, e comunque sia realizzato, indipendentemente dai materiali adottati dalla tecnica costruttiva seguita (tradizionale o prefabbricato)

Si considerano dunque edifici anche i prefabbricati smontabili che non necessitano di fondazioni nonché le case mobili (mobil-homes) quando siano stabilmente adagiati sul terreno.

In urbanistica il termine indica anche "l'effetto dell'edificare" nelle varie tipologie insediative definibili in funzione dell'intensità di sfruttamento del terreno, secondo una "scala" che va dall'edificazione sparsa a quella intensiva, passando attraverso l'edificazione rada, semi-estensiva, estensiva e semi-intensiva.

Edificazione a cortina - Vedi Cortina edilizia.

Edificazione aperta - Tipologia insediativa in cui tutti gli edifici sorgono isolati, cioè non in continuità, né lungo il ciglio della strada, né sul confine di proprietà. Gli edifici possono comunque essere disposti (eventualmente anche binati o in contiguità a piccola schiera) con ampi spazi liberi intermedi opportunamente sistemati. La densità territoriale media è poco elevata.

Edificazione a terrazze - Tipologia insediativa in cui gli edifici, generalmente residenziali, sono contigui ma di varia altezza (o della stessa altezza ma con quote di spicco diverse), sicché le varie coperture piane (terrazze) risultano disposte a gradoni e sono utilizzabili – ciascuna – dall'edificio immediatamente sovrastante.

Edificazione chiusa - Tipologia insediativa in cui tutti gli edifici sorgono in serie continua lungo il perimetro dell'isolato, intorno ad uno spazio centrale più o meno ampio, sistemato a cortile o a giardino, non necessariamente frazionato. Concerne anche l'edificazione continua di un singolo lotto, lungo il suo perimetro, con cortile o cavedio centrale.

Edificazione libera - Si ha quando non sussiste alcun obbligo di allineamento edilizio, ossia alcun obbligo di edificare lungo una data linea coincidente o meno con il filo stradale. In tal caso la posizione dell'edificio può essere scelta liberamente dall'edificante.

Edificio - Si dice "edificio" qualsiasi costruzione coperta ed isolata – da vie o da spazi vuoti oppure separata da altre costruzioni – mediante muri che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, che disponga di uno o più liberi accessi sulla via ed abbia – se multipiani – almeno una scala autonoma.

Edificio a gradoni - Tipologia edilizia relativa ad un edificio avente la facciata di ciascun piano o gruppo di piani "arretrata" rispetto a quella del piano o del gruppo di piani inferiori, così da costituire un "gradone".

Edificio a terrazza - Edificio generalmente residenziale, i cui singoli piani sono disposti a gradoni, cioè quando ciascuno di essi risulta parzialmente arretrato rispetto a quello sottostante; inoltre, la zona di arretramento sistemata a terrazza, utilizzabile dall'alloggio (o alloggi) del piano immediatamente sovrastante.

Edificio al rustico - Insieme delle strutture e delle opere che assicurano la stabilità, la residenza e la protezione di un edificio.

Edificio degradato - È un edificio che, al momento e per qualsiasi evento (usura, abbandono, eventi naturali o non, terremoti, alluvioni, frane, incendi, esplosioni, etc.), non può essere utilizzato per scopi pratici a causa di: gravi lesioni alla struttura; crollo di elementi costitutivi (murature, solai, tetto); condizioni igienico-sanitarie inammissibili; altre ragioni che ne impediscono una consona utilizzazione.

Edificio monumentale - Edificio o manufatto di particolare interesse storico ed artistico, classificato e protetto ai sensi della Legge n° 1089/1939 (oggi T.U. Codice dei Beni Culturali n° 42/2004).

Edificio prefabbricato - Edificio i cui elementi strutturali, che ne assicurano la stabilità, la protezione e/o la resistenza, vengono – in tutto o in parte – predisposti in fabbrica e quindi trasportati ed assemblati in cantiere.

Edificio recuperabile - Edificio che non è stato oggetto di interventi recenti chiaramente rilevabili o che è stato sottoposto: ad interventi parziali e/o incompleti; ad interventi manutentivi, che non includono tuttavia opere di maggiore rilevanza od incidenza, idonee a realizzare un più elevato standard abitativo, edilizio e/od architettonico.

Edificio residenziale - Fabbricato urbano o rurale, destinato per la maggior parte, (e cioè per più della metà del suo volume o della sua superficie lorda di piano) ad uso di abitazione.

Edificio speculativo - Edificio costruito allo scopo della sua immediata commercializzazione sia mediante vendita che affitto.

Edifici a carattere pubblico - Sono quegli edifici destinati all'uso pubblico. In tale categoria non possono farsi rientrare gli edifici ad uso di albergo perché il carattere pubblicitario non può attribuirsi ad un albergo di impresa privata, quale sia l'importanza turistica del comune (Consiglio di Stato, Sezione V, 08/06/1956).

Edifici di interesse pubblico - Sono da considerare edifici d'interesse pubblico quelli che, pur non essendo costruiti da enti pubblici, hanno un chiaro e diretto interesse pubblico. A tale categoria appartengono ad esempio gli edifici costruiti per le sedi di enti di diritto pubblico (INPS, INAIL e similari) i musei, le biblioteche, etc.. In linea generale, debbono ritenersi esclusi da tale categoria gli edifici che, pur avendo la destinazione di interesse pubblico, sono costruiti da privati.

Edificio Pubblico - Per edificio pubblico si deve intendere un edificio appartenente ad Ente Pubblico e destinato a finalità di carattere pubblico quali, ad esempio, lo svolgimento di una funzione amministrativa, giudiziaria, etc., l'esercizio di un servizio di comunicazione, di trasporto, etc. o il funzionamento di un pubblico istituto quale una scuola, un ospedale, etc..

Edifici fronteggianti - Due edifici situati da parte opposta ad una strada o ad una linea di confine si "fronteggiano" quando, proiettando ortogonalmente le rispettive «fronti» (vedi apposita voce) sull'asse (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 proiezioni e comunque risulta maggiore di una data misura.

Edificio unifamiliare - Edificio – singolo o a schiera – corrispondente a un unico alloggio, utilizzato o utilizzabile da un unico nucleo familiare. Questa definizione può essere utilizzata ai fini dell'applicazione dell'art. 9/d della Legge n° 10/1977.

Edilizia agevolata - Edilizia finanziata con mutui agevolati (art. 16 della Legge n° 457/1978) cioè con mutui concessi – a singoli privati oppure a cooperative a proprietà individuale – da istituti o sezioni di credito fondiario ed edilizio ed assistiti dal contributo finanziario dello Stato sia per l'acquisizione dell'area (costo controllato) che per la costruzione dell'abitazione, la cui superficie massima è però soggetta a limitazioni e la cui ubicazione è vincolata (nei soli Piani zonali ex legge n° 167/1962).

Edilizia convenzionata - Edilizia di nuova costruzione oppure esistente da ristrutturare, disciplinata da una Convenzione o da un Atto disciplinare d'obbligo (trascritti a cura dell'Amministrazione Comunale ed a spese del concessionario) mediante i quali quest'ultimo s'impegna a concorrere negli oneri di urbanizzazione ed a praticare prezzi di vendita e/o canoni di locazione degli alloggi concordati con il Comune per un periodo di tempo determinato (art. 7 della Legge n° 10/1977). Il concessionario può essere un'impresa, una cooperativa, un privato. Può essere "convenzionata" anche l'edilizia da recuperare (vedi); infatti la Legge n° 457/1978 dispone all'art. 32 che, nei Comuni con popolazione superiore a 50.000 abitanti, per gli interventi di recupero edilizio di rilevante entità, il rilascio della Concessione ad edificare può essere subordinata alla stipula di una Convenzione speciale, alternativa rispetto a quella nel capoverso precedente, mediante la quale il concessionario s'impegna – anche per i suoi aventi causa – ad affittare a canone concordato una parte degli alloggi recuperati a soggetti che appartengono a categorie sociali indicate dal Comune con priorità verso i precedenti occupanti.

Edilizia da recuperare - Concerne gli edifici degradati dei centri storici, dei nuclei di interesse ambientale e degli abitati in genere che – attraverso idonei interventi (di adeguamento igienico, tecnologico e funzionale, di consolidamento, di risanamento e restauro, di ristrutturazione, di conversione d'uso e di trasformazione tipologica) – non sono suscettibili di essere restituiti all'uso abitativo.

Edilizia residenziale pubblica - Concerne gli interventi edilizi d'iniziativa pubblica (edilizia sovvenzionata) nonché quelli che sono oggetto di facilitazione particolari (edilizia agevolata e convenzionata) intese a ridurre il costo di produzione e perciò il prezzo di vendita e/od il canone di affitto. Ne sono operatori gli I.A.C.P. e le società cooperative a proprietà indivisa.

Edilizia solarizzata - Concerne i fabbricati i cui impianti tecnologici (riscaldamento, raffreddamento acqua calda, etc.)

funzionano utilizzando in larga misura l'energia solare, raccolta a mezzo di pannelli (solari) o di altri sistemi.

Edilizia sovvenzionata - Concerne gli interventi edilizi di iniziativa pubblica cioè promossi ed attuati dagli enti pubblici (I.A.C.P. e cooperative a proprietà indivisa):

- per accrescere il loro patrimonio edilizio (costruzione di nuove abitazioni);
- per conservare il loro patrimonio edilizio (recupero degli edifici esistenti).

Efficienza di un tronco stradale - Rapporto tra la portata in veicoli/giorno (al livello di servizio D, secondo le norme AA-SHO) del tronco stradale considerato e la portata di una strada avente una carreggiata di mt. 10,50 (standard da D1 - CNR) in condizioni ideali di traffico, cioè dritta, senza incroci a raso, senza attraversamenti di abitati e con visibilità per il sorpasso sempre maggiore di mt. 450.

Elemento di un edificio - S'intende per "elemento" ogni corpo decorativo o strutturale atto a definire le qualità architettoniche, statiche ed abitative di un edificio (costituiscono elementi di un edificio: i cantonali, le cornici delle finestre, gli stipiti e gli architravi delle porte, le lesene, le cornici di coronamento, i timpani, etc.).

Esedra - Piazza semicircolare con colonnato. Spazio architettonico ad emiciclo, ricavato sotto un portico, in un giardino, dinanzi ad una tomba o cappella. Nelle case greche o romane indicava uno spazio aperto circondato da sedili, a volte forma semicircolare o rettangolare.

Esercizi commerciali - Ai fini urbanistici (dotazione delle zone residenziali, pianificazione commerciale ex art. 13 della Legge 16/06/1971, n° 426) e con riferimento al D.M. 30/08/1971 gli esercizi commerciali si possono così classificare:

- Esercizi tradizionali di interesse continuativo. Sono quelli delle tabelle merceologiche I - II - III - IV - V - VI - VII, più le rivendite di giornali e riviste ed i distributori di carburante. Si assimilano a questo gruppo i seguenti servizi paracommerciali: parrucchieri per uomini e donne, tintorie e lavanderie ed i seguenti esercizi pubblici: bar e tabaccherie;
- Esercizi tradizionali di interesse saltuario. Sono quelli delle tabelle merceologiche IX - X - XI - XII - e XIV più le cartolerie, le farmacie e i fioristi. Si assimilano a questo gruppo i seguenti esercizi paracommerciali: elettrauto, meccanico, gommista, autoscuola, autonoleggi, banche ed uffici assicurativi ed i seguenti esercizi pubblici: trattorie, tavole calde e pizzerie;
- Esercizi tradizionali di interesse occasionale. Sono quelli delle tabelle merceologiche XIII - e XIV. Si assimilano a questo gruppo gli esercizi di vendita all'ingrosso di tutti i generi e gli esercizi di cui al successivo punto, non elencati nelle voci precedenti;
- Grandi esercizi commerciali (o grandi negozi) e grandi strutture. Sono quelli della tabella merceologica VIII (supermercati e grandi magazzini a prezzo fisso);
- Esercizi pubblici di interesse urbano. Oltre a quelli elencati in precedenza sono: alberghi, motel, pensioni e locande, cinematografi, teatri, sale da concerto e da conferenze, locali per la ricreazione, lo svago e il tempo libero, campeggi.

Espansione a macchia d'olio - Espansione uniforme di un abitato in tutte le direzioni, tenendo unicamente isotropo conto degli ostacoli e delle barriere. Generalmente è spontanea e incontrollata, cioè non obbedisce ad alcun piano urbanistico ma l'espansione in qualsiasi direzione (o isotropa) può essere anche programmata, cioè obbedire ad un piano urbanistico.

Espropriazione - Vendita forzosa di un immobile di proprietà privata generalmente a favore di un ente pubblico.

Espropriazione per zone - Esproprio di immobili (terreni e/od edifici) latitanti o prossimi ad un'area che il piano urbanistico destina ad attrezzature e/o servizi pubblici o di pubblico interesse, allo scopo di rendere più organica e funzionale la infrastruttura oppure per acquisire all'Ente pubblico il plusvalore prodotto dalla nuova opera (o per entrambi gli scopi) .

Estrapolazione - Estensione, oltre il campo di osservazione assegnato, della serie di valori assunti di una determinata "variabile" dipendente. In urbanistica il caso più frequente di estrapolazione concerne l'evoluzione della popolazione insediata su di un dato territorio, per la quale si adopera il metodo dei "minimi quadrati" assumendo il tempo come variabile indipendente.

Etnografia - Scienza che studia i costumi e le tradizioni di un popolo, con intento descrittivo, a supporto degli studi etnologici.

Etnologia - Studio comparativo della struttura e dell'evoluzione delle varie società umane.

F

Fabbisogno - Indica il numero di stanze aggiuntive abitative necessarie per realizzare – in un territorio, un abitato o parte di esso – condizioni insediative accettabili con un indice di affollamento medio soddisfacente (generalmente pari all'unità). Si dice "arretrato" se la carenza di stanze viene riferita alla popolazione già insediata; si dice insorgente se si riferisce alla popolazione aggiuntiva prevista in un dato tempo.

Fabbricato accessorio - Fabbricato non abitabile destinato al servizio di un altro fabbricato esistente (residenziale, produttivo, commerciale, etc) del quale completa ed integra le funzioni ed al quale può essere o meno materialmente congiunto. Esso non può essere di norma "autorizzato" se non contestualmente al fabbricato "principale" od a servizio di un fabbricato principale "esistente".

Fabbricato rurale - Si definiscono fabbricati rurali:

- le abitazioni dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'art. 12 della Legge n° 153/1975 e del personale che lo coadiuva;
- gli edifici destinati all'allevamento del bestiame e degli animali da cortile (scuderie, stalle, porcili, ovili, pollai. etc.);
- gli edifici speciali agricoli, comunque inerenti alla conduzione del fondo (abbeveratoi, concimaie, magazzini, tettoie, silos, serre, etc.) ed alla lavorazione dei suoi prodotti (edifici enotecnici, oleifici, caseifici, conservifici).

Non sono quindi "fabbricati rurali" almeno sotto il profilo urbanistico:

- le abitazioni di campagna (ville, villini, casali, etc.) dei non imprenditori agricoli, che si assimilano alle abitazioni urbane;
- le stalle per allevamenti industriali (quando il mangime adoperato venga prodotto nel fondo soltanto per quantità trascurabili), da considerare ad ogni effetto edifici industriali;
- gli edifici per la manipolazione la lavorazione e la commercializzazione dei prodotti agricoli provenienti – in prevalenza – da fondi di altrui proprietà, da considerare ad ogni effetto edifici industriali.

Falansterio - Termine peggiorativo che indica un edificio di notevoli dimensioni contenente un grandissimo numero di piccoli alloggi.

Fascia di pertinenza - Striscia di terreno compresa tra la carreggiata ed il confine stradale. È parte della proprietà stradale e può essere utilizzata solo per la realizzazione di altre parti della strada (Nuovo Codice della Strada).

Fascia di protezione stradale - Area latitante ad una strada su cui, a norma del D.I. 01/04/1968, 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 carburante;
- i fabbricati per il servizio di soccorso immediato degli utenti della strada;
- le cabine di distribuzione e trasformazione dell'energia elettrica;
- i parcheggi scoperti, purché non comportino la costruzione di edifici;
- i sostegni dei servizi a filo (telefono, telegrafo);
- i servizi canalizzati (fognatura, acquedotto, metanodotto, gasdotto, etc.) e le opere relative (pozzi, etc.);
- i canali di irrigazione e relative opere;
- le strade di servizio dei manufatti costruiti nella fascia o degli edifici costruiti fuori dalla fascia.

A norma dell'art. 878 del C.C., le recinzioni in muratura – se ammesse – non possono superare l'altezza di mt. 3,00 e devono osservare le disposizioni dell'art. 1 del R.D. 08/12/1933, n° 1740 o quelle – più gravose – fissate eventualmente dallo strumento urbanistico. I sostegni di linee elettriche sono disciplinate dal D.P.R. 21/06/1968, n° 1602.

Fascia di rispetto - Striscia di terreno, esterna al confine stradale, sulla quale esistono vincoli alla realizzazione da parte dei proprietari del terreno, di costruzioni, recinzioni, piantagioni, depositi e simili. (Nuovo Codice della Strada).

Fascia di sosta laterale - Parte della strada adiacente alla carreggiata, separata da questa mediante striscia di margine discontinua e comprendente la fila degli stalli di sosta e la relativa corsia di manovra. (Nuovo Codice della Strada).

Feritoia - Stretta apertura nei muri delle torri o delle fortezze, atta a consentire la visibilità verso l'esterno e l'uso delle armi. Angusta apertura opportunamente praticata per aerare ed illuminare un locale sotterraneo.

Fidejussione - È la garanzia che una persona (in urbanistica quasi sempre una banca) detta fidejussore, presta nei confronti di un creditore (in urbanistica generalmente il Comune) per l'adempimento degli obblighi di un debitore principale (concessionario, lottizzante). Salvo patto contrario, il fidejussore ed il debitore principale sono obbligati "in solido" verso il creditore.

Filo stradale - Limite legale tra la proprietà pubblica (demanio) e la proprietà privata (lotto edificabile e/o edificato).

Fili (cavi) telefonici, elettrici, condotte di acque bianche - Tutti gli interventi sugli edifici esistenti e nei nuovi fabbricati devono prevedere una revisione dei fili esterni di conduzione degli impianti telefonici elettrici e delle condotte di acque bianche.

Sia negli interventi sull'edilizia esistente che nella nuova edificazione, bisogna prevedere interventi complessivi di sistemazione degli elementi tecnologici in appositi condotti sotterranei, orditi in relazione al tracciato viario.

In attesa dell'intervento complessivo, comunque, tutti i fili esterni devono passare in verticale lungo le linee di perimetro

ed in orizzontale lungo le linee di marcapiano delle unità edilizie.

Le condotte di acque bianche devono essere affogate nella muratura o passare sotto la quota stradale all'interno dell'unità edilizia servita.

Fondaco - Edificio medioevale pluriuso (magazzino, deposito merci e spesso alloggio) che i mercanti aprivano negli empori commerciali stranieri.

Fornice - Grande apertura che in epoca romana consentiva il passaggio di persone sotto un acquedotto ed in un edificio monumentale. Porta urbana, arco di trionfo.

Foro - Nella città romana indicava il luogo all'aperto dove si esercitavano le attività amministrative, politiche, commerciali e religiose. Era spesso localizzato all'incrocio delle due strade principali – il cardo e il decumano – che correvano rispettivamente da Nord a Sud e da Est ad Ovest.

Fotogrammetria - Tecnica che permette di determinare, da un idoneo rilievo fotografico, le dimensioni degli oggetti che vi figurano.

Fotopiano - Piano ricavato da un mosaico di fotografie aeree opportunamente "raddrizzate" cioè portate alla medesima scala e proiettate su un reticolo di punti geodetici (dalle coordinate note) alla stessa scala.

Fregio - Fascia decorativa continua dipinta o scolpita. Nel tempio greco era posta sopra l'architrave.

Fronte di un edificio - È il tratto appariscente di un edificio rispetto ad un punto di osservazione cioè il suo "ingombro visuale" indipendentemente dall'andamento planimetrico delle pareti che lo determinano. Lo sviluppo di un fronte è la distanza in metri tra i due punti estremi dell'edificio che sono visibili da parte dell'osservatore.

Fronte stradale - Lato di un'area (o lotto) che confina con una strada pubblica o privata.

Funzione - Azione, ruolo o missione assegnati ad una regione, un territorio od un abitato, da svolgere nell'ambito spaziale di cui fa parte (funzione residenziale, produttiva, commerciale, turistica, etc.)

G

Galleria - Percorso coperto riservato solitamente ai pedoni, in un centro urbano. Nei secoli XVI e XVII, ambiente di forma allungata riccamente decorato ed utilizzato nei palazzi, come luogo di rappresentanza e di svago.

Galleria commerciale urbana - Spazio commerciale coperto avente le caratteristiche di una strada pedonale. Esso si attesta generalmente a delle (oppure a degli spazi) a cielo aperto e tende a "valorizzare" in profondità gli edifici che su di esse prospettano. Offre inoltre ai pedoni il vantaggio di cortocircuitare la circolazione "obbligata" dei veicoli. La galleria è progettata al fine di moltiplicare le cellule commerciali ed è organizzata in modo da incoraggiare l'accesso e la deambulazione del pubblico, creando all'interno delle "piazze" e degli "isolati". L'animazione è necessaria ed è assicurata specialmente dalla presenza di esercizi commerciali "trainati" (locomotive), come sale da spettacolo, uffici postali, telefoni, sportelli bancari, ristoranti, bar, servizi (gabinetti, deposito pacchi e bagagli) ed altri mezzi idonei ad attirare la clientela. In prossimità occorrono parcheggi facilmente accessibili e

fermate dei mezzi pubblici di trasporto opportunamente posizionate.

Geografia urbana - Parte della geografia che ha per oggetto la descrizione degli abitati nei loro vari aspetti. Studia le origini, le basi, la morfologia e l'ambiente delle città, i loro caratteri distintivi e la loro individualità, nonché il rapporto con le culture che le hanno prodotte. A livello locale studia invece la varietà ambientale interna di un insediamento, evidenziando le differenze – spesso sottili – tra le varie aree che lo costituiscono ed analizzandone le combinazioni od associazioni tra elementi naturali ed artificiali.

Geologia ambientale - È una branca della geologia che studia gli aspetti fisici e strutturali dell'ambiente geologico di un dato territorio, nonché il rapporto tra l'uomo e detto ambiente. In particolare, la geologia ambientale studia – di un territorio – le caratteristiche geomorfologiche, litologiche, idrogeologiche e minerarie ai fini urbanistici, cioè allo scopo di valutare i limiti tecnici e tecnologici nonché i caratteri insediativi e distributivi dello sviluppo urbanistico, in relazione ad una data od ipotizzata capacità attraverso lo studio dei terreni (natura, età, disposizione delle rocce, caratteristiche morfologiche ed idrogeologiche, portanza, etc.). La geologia ambientale infatti: – delimita le aree di potenziale dissesto (fragili, instabili, sismiche, alluvionali, erodibili, etc.) redigendo possibilmente la "mappa del rischio geologico"; – determina il degrado dei terreni e ne valuta le condizioni di stabilità e sicurezza ai fini insediativi; – indica le tecniche per migliorare il regime delle acque nei bacini montani; – studia la potenzialità delle risorse idriche, per fini civili, industriali e/od agricoli; – individua e delimita le aree idonee agli sviluppi abitativi, produttivi ed infrastrutturali, valutandone il grado di sfruttamento ammissibile; – individua le aree idonee a ricevere particolari servizi (discariche di rifiuti e/o di scorie industriali); – suggerisce gli accorgimenti idonei ad evitare l'inquinamento del suolo e del sottosuolo; – studia le caratteristiche delle acque profonde ed il loro eventuale utilizzo ai fini potabili, termali, energetici, etc.; – studia il recupero delle aree degradate da fatti naturali (frane, smottamenti) dall'attività dell'uomo (ad es. cave) attraverso il rimodellamento o la rimessa in sicurezza; – consente di programmare opportunamente gli interventi per non alterare il regime delle acque.

Genotipo - Fenomeno geomorfologico naturale di rilevante interesse come: cascate, grotte, marmite dei giganti, massi erratici, piramidi di erosione, gole, orridi, etc.. Conformazione geologica rara o singolare.

Giratorio - Sistema di circolazione secondo cui, in un nodo stradale, il traffico viene convogliato intorno ad un'isola centrale di adeguato diametro, con percorso unidirezionale antiorario.

Golfo di fermata - Parte della strada, esterna alla carreggiata, destinata alle fermate dei mezzi collettivi di linea ed adiacente al marciapiede o ad altro spazio di attesa per i pedoni. (Nuovo Codice della Strada).

Grado di pendolarità - Per un determinato strato di popolazione (operai, studenti) è il rapporto tra il numero delle persone che si spostano (in afflusso od in esodo) e il numero totale delle persone dello strato sociale considerato.

Grande distribuzione - Indica un punto di vendita di grandi dimensioni (in senso sia fisico che economico) oppure una catena di punti di vendita appartenenti ad una stessa organizzazione. In senso collettivo, indica il complesso delle attività commerciali contrapposte alla cosiddetta "tradizionale" cioè ai piccoli servizi.

Gronda - Sporgenza (generalmente modanata) situata all'estremità superiore di un edificio avente la funzione di proteggerne la facciata dalle intemperie.

Gruppo di vicinato - Insieme di famiglie i cui rapporti e contatti sono dovuti alla prossimità abitativa e alla presa di coscienza di interessi comuni.

Gruppo sociale - Insieme di persone che risultano o si sentono uniti da comuni interessi sociali.

H

Habitat - Ambito spaziale che presenta le condizioni necessarie all'esistenza di una specie animale o vegetale. Insieme delle condizioni, naturali o modificate, attinenti alla sfera biologica della vita (l'uomo come entità biologica). L'habitat umano è l'ambiente geografico, biologico e sociale in cui vive l'uomo.

Hinterland - In tedesco indica l'interno di un paese. Poiché la preposizione hinter significa "dietro, di dietro", il termine indica più efficacemente l'entroterra (ad es. con riferimento ad una città costiera). Nell'uso comune sta invece ad indicare il territorio su cui si esercita l'influenza o l'attrazione di una città: in tal caso si adatterebbe meglio il termine Umland.

I

Igiene ambientale - Azione che mira a migliorare le condizioni dell'ambiente fisico della vita umana, che influiscono o sono suscettibili di influire sfavorevolmente sullo sviluppo fisiologico, la salute e la longevità dell'uomo.

Impatto ambientale - Insieme delle ripercussioni e delle conseguenze che una nuova attività od una nuova opera – siano esse pubbliche o private – possono avere sull'ambiente fisico in tutte le sue componenti (sicurezza del territorio) e sulle condizioni di vita della popolazione interessata (qualità della vita).

Impianti sportivi - Comprendono le attrezzature comunque destinate alla pratica degli sport. Normalmente si distinguono in:

- impianti di base;
- impianti di esercitazione;
- agonistici: sono delle strutture altamente specializzate, destinate istituzionalmente all'attività sportiva a carattere agonistico e/o spettacolare; di base sono le strutture sportive elementari con funzione polivalente, destinate essenzialmente alle attività sportive amatoriali ed all'impiego del tempo libero;
- di esercitazione.

Comprendono palestre, piscine, campi sportivi, piste di pattinaggio e simili e sono essenzialmente destinati all'educazione ed alla formazione sportiva (impianti scolastici) nonché all'allenamento; eventualmente possono essere predisposti per le competizioni e per lo spettacolo.

Impianti di forniture e servizi - L'insieme di unità tecnologiche e degli elementi tecnici del sistema edilizio aventi funzione di consentire l'utilizzazione di flussi energetici, informativi e materiali richiesti dagli utenti e di consentire il conseguente allontanamento degli eventuali prodotti di scarto.

Indice di affollamento - È il rapporto tra il numero di abitanti ed il numero dei vani abitabili (o stanze).

Indice di fabbricabilità o edificabilità - Vedi Densità edilizia.

Indice o parametro di edificazione - È una qualsiasi delle limitazioni (di densità, di sfruttamento, di copertura, edificazione di altezze, di distacchi, di arretramento, etc.) imposta ad un lotto da uno strumento urbanistico-edilizio per disciplinarne l'utilizzazione.

Indice di sfruttamento o utilizzazione - È utile per definire le possibilità edificatorie di un lotto nelle zone produttive, in cui le altezze dei locali non sono normalizzate in quanto dipendenti da esigenze tecnologiche (zone industriali, commerciali, artigianali, rurali, speciali). È 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 di copertura - È il rapporto tra la superficie coperta o copribile da edifici e la superficie di un lotto o di una zona territoriale.

Indice di visuale libera - L'indice di visuale libera (VI) rappresenta il rapporto che deve esistere tra l'altezza di ciascuna fronte di un edificio e la relativa zona libera antistante. Nel centro storico, per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che non comportino modifiche al perimetro esterno, è ammesso il mantenimento degli indici di visuale libera propri delle fronti degli edifici preesistenti.

Indice volumetrico capitarlo - È il volume edilizio medio per abitante. Varia tra i mc. 70 ed i mc. 300 o più pro-capite. È conveniente che esso non sia determinato univocamente, ma venga riferito a misure variabili a seconda della destinazione dell'edificio; i mc. 80 o mc. 100 per abitante possono rappresentare un utile riferimento intermedio, vicino alle condizioni reali nei fabbricati ad esclusiva o prevalente destinazione residenziale.

Intersezione a livelli sfalsati - Insieme di infrastrutture (sovrappassi, sottopassi e rampe) che consente lo smistamento delle correnti veicolari fra rami di strade poste a diversi livelli. (Nuovo Codice della Strada).

Intersezione a raso - Area comune a più strade, organizzata (o a livello) in modo da consentire lo smistamento delle correnti di traffico dall'una all'altra di esse. (Nuovo Codice della Strada).

Interventi di manutenzione ordinaria - Riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici, quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Interventi di manutenzione straordinaria - Riguardano le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

Interventi di restauro e risanamento conservativo - Riguardano quegli interventi atti a conservare l'organismo edilizio ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso e l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Interventi di ristrutturazione edilizia - Riguardano quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme

sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Interventi di ristrutturazione urbanistica - Sono quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale, fermi restando i limiti di densità fondiaria previsti dal D.M. 02/04/1968, n° 1444 per ciascuna delle zone interessate dagli interventi stessi.

Interventi diversi o per opere minori - Sono definiti «diversi» o per «opere minori» gli interventi volti alla produzione di:

- distintivi urbani, quali monumenti, decorazioni e pitture murali che per il loro messaggio figurativo e spaziale possono concorrere alla formazione e riqualificazione del quadro urbano;
- cartellonistica murale o a struttura autoportante;
- impianti di segnaletica stradale, attrezzature per l'illuminazione di spazi pubblici o aperti al pubblico ovvero di episodi significativi del quadro urbano, volumi tecnici da ubicare in area di pubblica circolazione;
- monumenti ed edicole funerarie.

Tutte le opere sopra elencate non devono alterare o turbare il quadro urbano o i lineamenti delle costruzioni entro le quali eventualmente si collochino, né costituire ostacolo, anche visivo, per la pubblica circolazione.

Gli interventi diversi o per opere minori sono soggetti a preventiva Autorizzazione.

La domanda per gli interventi diversi deve essere corredata dei seguenti documenti:

- a) una planimetria generale in scala 1:2000 o 1:1000, intese a rappresentare la collocazione dell'intervento nel contesto urbano o territoriale nonché il rapporto di quest'ultimo con le eventuali preesistenze, naturali e non, sul lotto di pertinenza o comunque sullo spazio occupato;
- b) progetto dell'opera (piante, alzati, sezioni in scala opportuna e non inferiore a 1:100) e la descrizione dei materiali da impiegare;
- c) ogni ulteriore elaborato richiesto da norme di legge o di altri regolamenti.

L'appoggio su frontespizi nudi è ammesso purché il manufatto posto in opera sia asportabile.

Interventi edilizi diretti - In tutto il territorio comunale quando non sono prescritti piani attuativi, piani di settore, e nei casi in cui è espressamente fatto divieto, l'intervento diretto si attua attraverso il rilascio della Concessione Edilizia salvo i casi previsti dalla L.R. n° 37/1985 per gli interventi in cui è sufficiente l'Autorizzazione e la Comunicazione.

Per le opere in cui è sufficiente l'Autorizzazione, devono essere specificate le caratteristiche costruttive e tipologiche degli interventi e le relative destinazioni d'uso.

Interventi per manufatti provvisori - Gli interventi volti a insediare sul territorio comunale manufatti provvisori anche non infissi al suolo, necessari per far fronte a esigenze stagionali o transitorie attivi comunque per periodi non superiori agli otto mesi, sono soggetti a preventiva Autorizzazione nella quale deve essere espressamente indicata la scadenza o la periodicità dell'Autorizzazione stessa. I manufatti provvisori devono avere le dimensioni minime necessarie, essere realizzati in materiali leggeri e possedere comunque requisiti di agevole asportabilità.

L'Autorizzazione non sostituisce a nessun effetto la concessione per l'occupazione di spazi e aree pubbliche.

Interventi relativi a pertinenze - Le opere costituenti pertinenze a esclusivo servizio di costruzioni residenziali già esistenti, quali autorimesse, verande, recinzioni aventi l'altezza non superiore a mt. 2,20, cortili, giardini, impianti sportivi, insegne commerciali, targhe professionali e simili, si intendono autorizzate decorsi 60 giorni dalla presentazione della do-

manda. In tal caso il richiedente può dare corso ai lavori previa comunicazione al Sindaco.

Alle Autorizzazioni si applicano le disposizioni contenute per gli interventi per manufatti provvisori.

Isola di canalizzazione - Parte della strada, opportunamente delimitata e non transitabile, destinata a incanalare le correnti di traffico. (Nuovo Codice della Strada).

Isola di traffico - Vedi Isola di canalizzazione.

Isola salvagente - Vedi Salvagente.

Isola spartitraffico - Vedi Spartitraffico.

Isolato - Designa l'area fabbricata o fabbricabile risultante dalla suddivisione del tessuto urbano. Porzione di terreno circondato da tre o più vie o spazi pubblici. Si definisce isolato ogni porzione del territorio edificabile circondata dagli spazi pubblici indicati dal piano particolareggiato o dagli strumenti urbanistici generali. L'edificazione può avvenire secondo le prescrizioni dell'art. 11 della L.R. n° 71/1978.

Itinerario internazionale - Strade o tratti di strade facenti parte degli itinerari così definiti dagli accordi internazionali. (Nuovo Codice della Strada).

L

Lastrico solare - È la copertura di un volume edilizio delimitato da pareti verticali ad essa emergenti.

Lavori autorizzati - Si dicono lavori autorizzati i progetti di edifici di abitazione privati oppure a totale carico o col contributo dello Stato o di Enti locali, la cui esecuzione sia stata approvata 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 (R.D. n° 1265/1934) ed agli artt. 31 e segg. della Legge Urbanistica 17/08/1942, n° 1150.

Lavori concessi - Si dicono tali i progetti di edifici la cui esecuzione sia stata oggetto di una regolare Concessione Edilizia.

Lavori eseguibili d'urgenza - Potranno essere eseguite senza domanda preventiva le sole opere provvisorie di assoluta urgenza indispensabili per evitare imminenti pericoli o danni a persone o cose, fermo restando l'obbligo per il proprietario di dare comunicazione immediatamente, e comunque entro cinque giorni, e di presentare la domanda di concessione o di autorizzazione di cui ai precedenti articoli entro 20 giorni dalla data di inizio dei lavori.

Lavori in corso - Si dicono tali i lavori iniziati e non ultimati.

Lavori iniziati - I lavori si dicono iniziati allorché, predisposto il progetto esecutivo, siano state intraprese in cantiere le prime operazioni effettive, ad es. la messa a punto del cantiere, l'arrivo in cantiere dei materiali e degli attrezzi, l'avviamento dei lavori di sterro e di formazione.

Lavori ultimati - Per le costruzioni di abitazioni a totale carico o col contributo dello Stato o di Enti locali, i lavori si dicono ultimati 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 seguenti del T.U. sulle Leggi Sanitarie (R.D. n° 1265/1934) ai fini dell'art. 17 legge 765/1967 (vedi voce costruzione ultimata).

Legge “167” - Indica la Legge 18/04/1962, n° 167 che contiene disposizioni per favorire l'acquisizione da parte del Comune di aree fabbricabili da destinarsi all'edilizia economica e popolare ed ai relativi servizi. Essa istituisce un nuovo tipo di “piano attuativo”, il Piano di Zona per l'edilizia economica e popolare del quale indica i criteri di dimensionamento, i contenuti, la documentazione, la procedura di formazione ed approvazione, l'efficacia e la durata. Stabilisce inoltre i criteri in base ai quali taluni comuni hanno l'obbligo di dotarsene. Detta infine le norme per l'espropriazione delle aree occorrenti e per la loro assegnazione “convenzionata” agli aventi titolo. È stata modificata ed integrata da successive leggi (n° 904/1965; n° 865/1971; n° 247/1974; n° 10/1977; n° 457/1978; etc.).

Legge di salvaguardia - Indica la legge 03/11/1952, n° 1902 sulle misure di salvaguardia dei piani urbanistici in pendenza della loro approvazione. È stata modificata da successive leggi (n° 1357/1955; n° 615/1959; n° 517/1966; n° 1187/1968; etc.).

Legge “Ponte” - Indica la legge 06/08/1967, n° 765, contenente modifiche alla Legge Urbanistica ed è così denominata perché, nelle intenzioni del legislatore, avrebbe dovuto collegarsi ad una riforma urbanistica generale, mai sopravvenuta. È stata concepita ad integrazione, correzione e regolamentazione della legge n° 1150/1942 che è la prima organica legge urbanistica italiana. Il punto più qualificante della legge è forse l'attenzione che essa dedica finalmente ai Comuni che non si sono ancora dotati di uno strumento urbanistico. Infatti, oltre a ribadire l'obbligo ed a fissare nuovi termini di approvazione (rimasti – come sempre – largamente disattesi) la legge – in attesa che il piano venga formato ed approvato – impone all'edificazione dei limiti di densità, di altezza, di distanze, di distacchi e di superficie copribile e detta norme restrittive per gli interventi nei centri storici. Altra innovazione interessante concerne l'istituzione di un nuovo tipo di piano attuativo – il Piano di Lottizzazione – di cui definisce i contenuti, la documentazione, gli obblighi del proponente (da sancire in apposita Convenzione) e la procedura di approvazione. Ricorrente è la preoccupazione di semplificare ed accelerare le procedure di approvazione (dei Piani Particolareggiati e dei Regolamenti Edilizi) ed in quest'ottica vengono anche liberalizzate le varianti al P.R.G. prima soggette ad autorizzazione. Scontando comunque le inevitabili vischiosità procedurali, la legge rende ad ogni buon conto obbligatorie – nelle more dell'approvazione del piano – le normali misure di salvaguardia. La legge sancisce inoltre – in modo inequivocabile – il carattere di “atto ineguale complesso” dei piani urbanistici (Generali e Particolareggiati) conferendo all'autorità sovraordinata che deve approvarlo (oggi la Regione) un “potere di modifica” inteso a garantire il rispetto di previsioni ed interessi d'ordine superiore. Per quanto concerne gli interventi edilizi, la legge crea un clima di maggiore rigore, in quanto rende obbligatoria la Licenza di costruzione (oggi “Concessione ad edificare”) definendone le caratteristiche e le modalità di utilizzo e prescrivendone l'annullamento – con la sospensione e/o la demolizione delle opere – in caso di difformità dal piano: il regime sanzionatorio in materia edilizia risulta così notevolmente appesantito. Infine la legge detta peregrine ma non inutili norme di etica professionale e stabilisce per gli interventi edilizi l'obbligo di osservare una dotazione minima di parcheggi, introducendo così il concetto di standard dotazionale che un successivo decreto svilupperà a proposito della progettazione dei piani urbanistici.

Legge quadro - Direttiva statale di carattere generale che stabilisce i principi giuridici cui devono ispirarsi le leggi regionali e/o le loro norme attuative, in un dato settore operativo.

Legge “457” - Indica la legge 05/08/1978, n° 457 concernente norme per l'edilizia residenziale. Interessa l'urbanistica laddove – al Titolo IV – si occupa del recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente. A tal fine la legge impone ai comuni d'individuare – nell'ambito degli strumenti urbanistici generali – le cosiddette “zone di recupero edilizie” ed – al loro interno – gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati, le aree da assoggettare a “piani di recupero” d'iniziativa pubblica o privata. Di notevole interesse operativo sono le definizioni di taluni interventi come quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e di ristrutturazione urbanistica. Disposizioni particolari correlano il recupero edilizio alla programmazione attuativa dei piani; prevedono il convenzionamento speciale (in Comuni con più di 50.000 abitanti) di una quota delle abitazioni recuperate; disciplinano gli interventi di manutenzione straordinaria; facilitano il pagamento degli oneri di urbanizzazione; prorogano l'efficacia dei piani di zona. Infine, la legge specifica le “caratteristiche tecniche” degli edifici e delle abitazioni, dettando norme che prevalgono sulle disposizioni dei Regolamenti Edilizi esistenti.

Legge sui suoli - Indica la legge 28/01/1977, n° 10 concernente le norme per l'edificabilità dei suoli. Essa rinnova profondamente e per molti aspetti il quadro giuridico preesistente. Fondamentale è infatti il principio inedito secondo cui ogni trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio è subordinata al rilascio di una Concessione da parte del Sindaco. Un secondo principio innovatore stabilisce che chi costruisce deve partecipare all'urbanizzazione del territorio, alla difesa antinquinamento (o ecologica) ed al costo di ripristino o restauro dell'ambiente eventualmente alterato. Pertanto la Concessione è onerosa – salvo casi particolari – cioè comporta, per chi ne chiede il rilascio, il pagamento (con determinate modalità) di un contributo commisurato sia all'incidenza delle spese di urbanizzazione primaria e secondaria (quota di urbanizzazione), che all'entità del costo di costruzione (quota di costruzione). Per gli interventi non residenziali, la quota di costruzione è sostituita da un contributo pari all'incidenza delle opere necessarie al trattamento ed allo smaltimento dei rifiuti nonché delle opere di risistemazione dei luoghi le cui caratteristiche siano state alterate dall'intervento. Per la determinazione dei singoli contributi o quote vengono fornite le necessarie direttive. Un terzo principio introdotto dalla legge concerne l'attuazione programmata dei piani urbanistici. A tal fine essa istituzionalizza i “programmi pluriennali di attuazione” cioè degli strumenti programmatori (non urbanistici) che hanno lo scopo di delimitare le aree in cui – nel periodo di tempo indicato – devono operarsi gli interventi edilizi (pena l'esproprio) e di elencare le corrispondenti opere di urbanizzazione da realizzare a supporto degli stessi interventi; di questi ultimi la legge fissa i termini di inizio e di ultimazione. Con riferimento agli interventi di edilizia pubblica, la legge modifica i criteri di dimensionamento dei piani zonali (vedi) ed istituisce la cosiddetta edilizia convenzionata (vedi); mentre, per favorire l'acquisizione delle aree, modifica le indennità di esproprio e le relative modalità di pagamento. Infine il sistema sanzionatorio amministrativo e penale in materia di edilizia vi viene interamente ripensato e riformulato.

Legge sulla casa - Indica la legge 22/10/1971, n° 865 concernente programmi e coordinamento dell'edilizia residenziale pubblica; norme sulla espropriazione per pubblica utilità, modifiche ed integrazioni a varie Leggi (n° 1150/1942; n° 167/1962; n° 847/1964) e provvedimenti di spesa per l'edilizia pubblica. È una legge integrativa della Legge n° 167/1962 e stabilisce – tra l'altro – i parametri di valutazione per l'esproprio delle aree, dando ai Comuni la possibilità di intervenire con edilizia popolare anche nelle zone centrali della città e dichiarando vincolabili gli edifici privati da risanare o demolire. La Corte Costituzionale, con successive sentenze, ultima la n° 223 del 15/07/1983, ha dichiarato incosti-

tuzionali alcune norme sulla determinazione dell'indennità di espropriazione. È stata modificata da leggi successive (n° 247/1974; n° 10/1977; etc.).

Legge Urbanistica - Indica la legge 17/08/1942, n° 1150 la quale è stata più volte modificata ed integrata da successive leggi. Contiene le norme fondamentali per l'attività urbanistica. Essa stabilisce infatti che la disciplina urbanistica si attua per mezzo di piani urbanistici e di norme edilizie ed istituisce i piani urbanistici (d'inquadramento, generali ed attuativi) corrispondenti ai tre livelli di pianificazione ipotizzati, specificando – di ciascun piano – i contenuti, i criteri di formazione, la documentazione, la procedura di approvazione, la durata e gli effetti. La legge sancisce inoltre l'espropriabilità delle aree urbane e l'attuazione coattiva delle previsioni dei piani (comparti edificatori). Circa la disciplina edilizia, la legge definisce le attribuzioni del Sindaco in materia di vigilanza sulle costruzioni; precisa il contenuto dei Regolamenti Edilizi Comunali e dell'allegato strumento urbanistico (Programma di Fabbricazione); fissa i criteri per determinare l'indennità di espropriazione e definisce, infine, il sistema sanzionatorio in materia edilizia, poi modificato dalla legge sui suoli.

Lesena - Elemento decorativo a forma di mezzo pilastro, poco sporgente dal muro e privo di funzione portante.

Licenza Edilizia - Atto amministrativo con cui il Sindaco (o chi ne fa le veci) o l'Assessore all'uso delegato, accertata la rispondenza di un progetto edilizio alla normativa urbanistico-edilizia vigente, ne consente la realizzazione. La Licenza edilizia è stata poi sostituita dalla Concessione ad edificare per effetto dell'art. 21, 2° comma della Legge n° 10/1977, salvo che per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Livelletta - Tratto di strada a pendenza longitudinale costante. (Nuovo Codice della Strada).

Loggia - Organismo architettonico aperto su uno o più lati, la cui copertura viene sorretta da pilastri e da colonne.

Lotto - Appezamento di terreno corrispondente ad una data unità edilizia e derivante dalla suddivisione di un determinato comprensorio in appezzamenti (lotti) a scopo residenziale, turistico ed industriale.

Lottizzazione - È uno degli strumenti urbanistici previsto dalle vigenti leggi urbanistiche; consiste, generalmente, nella trasformazione di terreni agricoli in aree edificabili, si prefigura nella suddivisione di un determinato comprensorio in appezzamenti e, da questi, in lotti (cioè in singole unità edificabili a scopo residenziale, turistico ed industriale) secondo un preciso rapporto di superficie coperta e di volume, assoggettati alle norme espresse dai Piani di Fabbricazione o Piani Regolatori Generali adottati.

Lunghezza massima delle fronti - Per lunghezza massima delle fronti s'intende la più lunga delle proiezioni di un fronte continuo, anche se a pianta spezzata o mistilinea.

M

Macroeconomia - Parte della teoria economica che studia il comportamento di determinati aggregati o valori medi (occupazione, reddito, livello dei prezzi etc.) di un sistema economico spazialmente definito.

Mansarda - È l'ultimo piano abitabile di un edificio, ricavato sopra il piano d'imposta e nella "sagoma" del tetto, il quale assume allo scopo un'ideale forma ed una particolare se-

zione (solitamente trapezoidale) e viene adeguatamente finestrato nelle falde più inclinate onde illuminare ed aerare i vani sottotetto.

Manufatto - Si dice manufatto qualsiasi costruzione realizzata dall'uomo.

Manutenzione - Attività ed opere che tendono ad assicurare la continuità d'uso nel tempo delle varie parti dell'edificio (elementi, strutture) lasciandole tuttavia inalterate. Si distingue in "ordinaria" e "straordinaria".

Manutenzione ordinaria - riguarda le opere di riparazione rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti (art. 31 della Legge n° 457/1978). Per gli edifici destinati alla residenza, tali opere sostanzialmente intese a ripristinare od a rifare parti non significative del fabbricato, venute a mancare o che risultino fatiscenti o degradate. Per gli edifici adibiti ad attività industriale ed artigianale, si dicono di manutenzione ordinaria le opere di cui sopra quando non comportino aumento o diversa collocazione sull'area di superfici di piano e/o di volumi. In generale le opere di manutenzione non devono modificare le caratteristiche originarie dell'immobile, alterarne la struttura, o modificarne la disposizione dei locali, ma devono limitarsi a ripristinarne o sostituirne gli elementi danneggiati, usurati od inadeguati alle esigenze del suo normale uso. Tali opere sono esemplificativamente:

- l'apertura o chiusura di porte interne;
- la riparazione ed il rifacimento di tinteggiature ed intonaci interni
- la riparazione o sostituzione di pavimenti interni, di soffitti non portanti e di rivestimenti interni;
- la manutenzione delle coperture (piccola orditura dei tetti a falda; impermeabilizzazione dei tetti piani);
- la riparazione delle gronde e dei pluviali;
- la manutenzione dei frontalini e delle ringhiere dei terrazzi e dei balconi;
- la ripulitura delle facciate;
- l'esecuzione dei rappezzamenti ed ancoraggi delle parti pericolanti delle facciate;
- la ritinteggiatura, il ripristino ed il rifacimento delle facciate senza modifica dei materiali impiegati, colori, partiture, sagomature, fasce marcapiano, etc.;
- la manutenzione, riparazione e sostituzione degli impianti (idraulico, sanitario, elettrico, del gas, di riscaldamento o raffreddamento, di ascensori, etc.);
- la costruzione di arredi fissi anche con modesti interventi murari;
- la riparazione delle recinzioni.

Per gli edifici industriali ed artigianali sono ancora opere di manutenzione ordinaria quelle intese ad assicurare la funzionalità degli impianti ed il loro adeguamento tecnologico, purché, in rapporto alle dimensioni dello stabilimento:

- non siano tali da modificare le caratteristiche complessive;
- siano interne al suo perimetro e non incidano sulle sue strutture portanti e sul suo aspetto estetico;
- non compromettano le caratteristiche ambientali e paesaggistiche;
- non comportino aumenti di superficie lorda di piano o di superficie coperta;
- non determinino implicazioni di traffico sul territorio;
- non richiedano nuove opere di urbanizzazione e di infrastrutturazione;
- non abbiano conseguenza di natura igienica od effetti inquinanti;
- non contrastino, comunque, con norme specifiche (di Regolamento Edilizio o di attuazione del piano urbanistico) in materia di altezze, distacchi, rapporto di copertura, indice di sfruttamento, etc..

Rientrano pertanto tra le opere di manutenzione ordinaria degli impianti industriali i seguenti interventi, purché interni allo stabilimento ed al servizio dei suoi impianti:

- le costruzioni che non prevedono e non sono idonee alla presenza di manodopera o vengano realizzate per proteggere determinati apparecchi o sistemi quali: cabine per valvole di intercettazione fluidi, cabine per stazioni di trasmissione dati e comandi o per gruppi di riduzione;
- la canalizzazione per fluidi (tubazioni, fognature etc.);
- i serbatoi (e le relative opere) per lo stoccaggio e la movimentazione dei prodotti;
- le opere sa carattere precario o facilmente amovibili, quali: i chioschi per l'operatore di peso a bilico, per posti telefonici distaccati, per quadri di comando di apparecchiature non presidiate; le gritte;
- i lavori eseguiti all'interno dei locali chiusi;
- l'installazione di pali portatubi in metallo e conglomerato armato, semplici o composti;
- le passerelle (con sostegni in metallo o conglomerato armato) per l'attraversamento delle strade interne con tubazioni di processo e servizi;
- le trincee a cielo aperto destinate ad accogliere tubazioni di processo e servizi, nonché canalizzazioni fognanti aperte e relative vasche di trattamento e decantazione;
- i basamenti, le incastellature di sostegno e le apparecchiature all'aperto per la modifica ed il miglioramento di impianti esistenti;
- la separazione di ree interne allo stabilimento, realizzate mediante muretti o rete ovvero in muratura purché non visibili da spazi pubblici;
- le attrezzature semifisse, per il carico e lo scarico da autobotti e ferrocisterne (bracci di scarico e pensiline) nonché da natanti (bracci di sostegno e manichette);
- le attrezzature per la movimentazione di materie prime e di prodotti alla rinfusa ed in confezioni, quali nastri trasportatori, elevatori a tazze, etc.;
- i sistemi di adduzione e di abbattimento degli scarichi gassosi (esclusi i camini) purché non visibili da spazi pubblici.

Manutenzione straordinaria - Ferme restando le disposizioni e le competenze previste dalle Leggi n° 1089/1939, n° 1497/1939 (oggi dal D.Lgs. n° 42/2004) e, per gli immobili su cui i vincoli suddetti non sussistono e non di meno sono stati inclusi dal P.R.G. tra gli edifici o le aree sottoposte a tutela, nel rispetto dell'art. 20, lett. b) della L.R. n° 71/1978, costituiscono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti, anche strutturali, degli edifici, nonché le opere e le modifiche necessarie per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici utili delle singole unità immobiliari e non comportino variazioni delle destinazioni d'uso.

Sono lavori di manutenzione straordinaria gli interventi che riguardano:

- il rifacimento degli intonaci e delle tinteggiature esterne;
- la sostituzione degli infissi esterni, dei tubi pluviali e dei canali di gronda, delle coperture (manto, orditura, gronde), dei parapetti dei balconi e degli elementi decorativi in genere, purché vengano rispettate le caratteristiche di forma, dimensione, colore, e, più in generale, la tipologia esistenti;
- la rimozione e sostituzione di qualche elemento strutturale degradato, nonché le opere di consolidamento delle strutture degradate purché, quest'ultime, siano limitate a piccole porzioni dell'esistente;
- la modifica integrale o la nuova realizzazione degli impianti tecnologici e dei servizi igienici;
- la sistemazione delle zone esterne di pertinenza degli edifici;
- la realizzazione di intercapedini, di bocche di lupo, di drenaggi esterni e di canalizzazioni per il deflusso di acque bianche e nere purché l'intervento interessi le sole aree di

pertinenza dell'edificio del quale le canalizzazioni sono a servizio;

- la sostituzione delle recinzioni e dei muri di cinta e/o sostegno con altri dello stesso tipo, forma, colore e materiale, di pertinenza degli edifici;
- la realizzazione dell'isolamento termico, esterno, ai sensi delle vigenti leggi.

Nell'ambito delle costruzioni destinate ad attività produttive (industriali, artigianali e commerciali) sono da considerarsi interventi di manutenzione straordinaria, oltre a quelli sopra elencati, anche quelli intesi ad assicurare la funzionalità e l'adeguamento tecnologico delle attività stesse, fra i quali rientra in particolare la realizzazione di:

- cabine per trasformatori elettrici ed impianti di pompaggio;
- sistemi di canalizzazione di fluidi realizzati all'interno dello stabilimento o nelle aree di pertinenza;
- serbatoi per lo stoccaggio e la movimentazione dei prodotti;
- sistemi di pesatura;
- gritte a ricovero degli operatori di macchinari posti all'esterno dello stabilimento e per il personale posto a controllo degli ingressi;
- vasche di trattamento e di decantazione;
- attrezzature per carico e scarico merci, nastri trasportatori, elevatori e simili;
- impianti di depurazione delle acque.

Nell'ambito delle aziende agricole e zootecniche si considerano interventi di manutenzione straordinaria anche la realizzazione di:

- impianti di irrigazione, comprese le cabine di protezione dei sistemi di pompaggio, le vasche di raccolta e le opere di presa;
- impianti di smaltimento dei rifiuti organici.

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono soggetti ad autorizzazione ai sensi dell'art. 5 della L.R. n° 37/1985.

Marciapiede - Parte della strada, esterna alla carreggiata, rialzata o altrimenti delimitata e protetta, destinata ai pedoni (Nuovo Codice della Strada).

Mastio - Torre principale – la più alta e munita – del castello medioevale o della rocca rinascimentale.

Media ponderata - Valore che, moltiplicato per "n" e per un certo peso Ps uguale alla somma degli "n" termini dati, ciascuno moltiplicato per un peso parziale "p", la cui somma è uguale, a sua volta, al peso P.

Mezzanino - Piano di un edificio interposto tra altri due piani di altezza maggiore generalmente il terreno e il primo.

Misura della distanza - Si effettua sulla retta orizzontale che individua la distanza minima tra gli edifici o gli elementi che si considerano, compresi i balconi aperti e chiusi, ma esclusi i cornicioni e le gronde sporgenti meno di cm. 70. 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 e pedonale.

Modifica notevole di un fabbricato - I lavori di modifica di un fabbricato si dicono notevoli – ai fini della applicazione della normativa urbanistico-edilizia – se il valore delle opere autorizzate 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.

Monumento - Opera architettonica o scultorea destinata a perpetuare il ricordo di un avvenimento, di una cosa o di una persona. Edificio o manufatto di rimarchevole interesse archeologico, storico, artistico, estetico, classificato e protetto ai sensi della Legge n° 1089/1939 (oggi T.U. n° 42/2004).

Motel - Albergo attrezzato per l'alloggiamento e l'assistenza delle autovetture ed imbarcazioni (assistenza meccanica, servizi di primo intervento, rifornimento carburante, etc.).

N

Navata - Ciascuno degli spazi in cui è divisa, longitudinalmente, una chiesa da file di colonne e pilastri.

Ninfeo - Costruzione ornamentale da giardino a pianta centrale o ellittica, fastosamente ornata con fontane, statue, grotte artificiali oppure con arbusti. Poteva avere carattere pubblico o privato.

Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) - Insieme di disposizioni o regole destinate a disciplinare l'attuazione di un piano urbanistico e che si sostanziano in norme permissive o di divieto o nella indicazione di procedimenti da seguire nell'attuazione dei piani urbanistici, sia da parte dell'Ente pianificante che da parte dei privati che intervengono in detta attuazione. Sono previste espressamente:

- per i Piani Regolatori Generali, come elemento essenziale, dall'art. 7, commi 2° e 6° della Legge n° 1150/1942, nel testo dell'art. 1 della Legge n° 1187/1968); per i Piani di Ricostruzione dall'art. 4, 2° comma della Legge n° 1402/1951;
- per i Piani di Zona per l'edilizia economica e popolare dall'art. 5 della Legge n° 167/1962;
- per i Piani Particolareggiati d'Attuazione (indirettamente) dal complesso delle indicazioni contenute nell'art. 13 della Legge n° 1150/1942.

Inoltre sono espressamente previste in molte leggi regionali.

Numero dei piani - Per numero dei piani s'intende il numero dei piani abitabili fuori terra.

Nuova costruzione - Per nuova costruzione s'intende una costruzione interamente nuova, anche se sorge su area risultante da demolizione.

O

Office - Locale di servizio situato tra la cucina e la stanza da pranzo, dove si allestiscono le portate e si custodiscono le stoviglie, la biancheria da tavola ed eventualmente gli alimenti (dispensa).

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 dei fitti percepibili a lavori ultimati, capitalizzati al 5%.

Opere interne - Non sono soggette a Concessione né ad Autorizzazione le opere interne alle costruzioni che non comportino modifiche della sagoma della costruzione, dei fronti prospicienti strade e piazze, né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modifichino la

destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, per quanto riguarda gli immobili compresi nel centro storico di cui al D.L. 02/04/1968, n° 1444, rispettino le originarie caratteristiche costruttive. Non è altresì considerato aumento delle superfici utili l'eliminazione o lo spostamento di pareti interne o di parte di esse. Non è altresì considerato aumento di superficie utile o di volume né modificazione della sagoma della costruzione la chiusura di verande o balconi con strutture precarie. Quest'ultima a condizione che:

- il balcone o la terrazza su cui realizzare la veranda non sia prospiciente a spazi pubblici;
- il balcone da chiudere a veranda abbia una superiore soletta preesistente (balcone superiore o pensilina) in modo che la veranda risulti costituita solamente da strutture prefabbricate verticali che devono essere amovibili.

Nei casi di cui sopra, contestualmente all'inizio dei lavori, il proprietario dell'unità immobiliare deve presentare al Sindaco una relazione a firma di un professionista abilitato alla progettazione, che asseveri le opere da compiersi e il rispetto delle norme di sicurezza e delle norme igienico-sanitarie vigenti, ai sensi dell'art. 9 della L. R. n° 37/1985 (ovvero art. 26 della Legge n° 47/1985) e dell'art. 20 della L.R. n° 4/2003.

Opposizione - Concerne i rilievi critici che possono essere presentati – per iscritto entro i termini prescritti dalla legge (vedi art. 15 della Legge Urbanistica nazionale) – dai proprietari direttamente interessati da un piano attuativo o da un progetto di opera pubblica (vedi anche l'art. 6, 3° comma della Legge n° 167/1962). L'opposizione, a differenza dell'osservazione (vedi), è un rimedio giuridico cui la giurisprudenza sembra attribuire il valore di vero e proprio "ricorso amministrativo" in relazione alla disposizione dell'art. 16 della Legge Urbanistica nazionale (modificato con l'art. 5 della Legge n° 765/1967); pertanto le controdeduzioni a dette opposizioni devono essere "puntuali" al fine di permettere una decisione da parte dell'autorità competente (oggi solitamente la Regione) in sede di approvazione definitiva del piano di progetto.

Oratorio - Cappella o piccola chiesa.

Orti operai - Piccoli appezzamenti di terreno, generalmente di proprietà pubblica, derivati da un frazionamento di un terreno ma non annessi alle abitazioni; sono dati in affitto ai privati perché li coltivino per soddisfare le esigenze familiari (fiori, frutta, verdura, etc.).

Osservazioni - Concerne i rilievi che enti pubblici, associazioni sindacali o anche private, possono presentare – per iscritto entro i termini di legge – in merito al progetto di un Piano Regolatore Generale, a scopo collaborativo ed al fine di migliorarlo. Per ammettere, in aggiunta agli enti ed alle associazioni indicati all'art. 9 della Legge Urbanistica nazionale anche le osservazioni dei privati, si è tenuto conto dell'opportunità – per l'ente pianificante – di godere della massima collaborazione ai fini del miglioramento del progetto (vedi Consiglio di Stato, Sez. IV, 23/10/1959, n° 1004). Tali rilievi dovrebbero riguardare i criteri di impostazione e le previsioni (generali o di dettaglio) del progetto di Piano Regolatore e dovrebbero motivarsi con assunti critici od argomenti metodologici e tecnici. Le osservazioni non hanno carattere di rimedio giuridico (come le opposizioni) ma costituiscono una semplice forma di collaborazione, tant'è che nelle contro-deduzioni, il Comune non è tenuto alla loro puntuale confutazione. Le osservazioni sono anche ammesse nei riguardi dei piani attuativi (art. 15 Legge Urbanistica nazionale, ed altre leggi nazionali e regionali) per i quali hanno lo stesso carattere di collaborazione per migliorarli.

Output - Insieme dei risultati di un'operazione effettuata su una informazione.

P

Parco - Area generalmente ma non necessariamente boschiva, in cui vigono speciali norme di tutela al fine di proteggerne e conservarne i valori ambientali (paesaggio), le peculiarità geologiche od artistiche (petroglifi) e/o le particolari associazioni floro-faunistiche, cioè le specie vegetali e animali che vi si trovano. (concetto statico). A seconda dell'interesse e dell'ampiezza, i parchi si distinguono in comunali, comprensoriali, regionali e nazionali. Su questo concetto statico di parco – come area di protezione e conservazione di un ambiente non ancora o non irreversibilmente alterato dall'opera dell'uomo – si va innestando un più moderno "concetto dinamico" secondo cui il parco è la risultanza equilibrata di vicende naturali che condizionano e sono condizionate da tutti i fatti (compresi quelli dell'uomo) che avvengono nell'intero tessuto geografico di cui l'area è parte. Area più o meno vasta aggregata generalmente ad un edificio signorile (palazzo, villa) piantumata con essenze ornamentali e dotata, talvolta, di un arredo adeguato (fontane, esedre, monumenti, etc.).

Parcheggio - Area o infrastruttura posta fuori della carreggiata destinata alla sosta regolamentata o non dei veicoli (Nuovo Codice della Strada).

Park-and-ride - Letteralmente, parcheggiare (la propria auto) e viaggiare (con mezzo di trasporto pubblico). Insieme delle attrezzature di scambio atte a consentire il parcheggio dell'autovettura privata e la prosecuzione del viaggio di trasferimento (di solito pendolare) con un mezzo pubblico di trasporto (ferrovia, metropolitana etc.). Area di interscambio.

Parte di un edificio - Si definisce "parte" ogni porzione di edificio che presenta ragioni funzionali unitarie (costituiscono parti di un edificio: gli ingressi, i vani scala, le cellule abitative, etc.).

Passaggio a livello - Intersezione a raso, opportunamente attrezzata e segnalata ai fini della sicurezza, tra una o più strade ed una linea ferroviaria o tranviaria in sede propria (Nuovo Codice della Strada).

Passaggio pedonale - Parte della strada separata dalla carreggiata, mediante una striscia gialla o un'apposita protezione parallela ad essa e destinata al transito dei pedoni. Esso espleta la funzione di un marciapiede stradale, in mancanza di esso (Nuovo Codice della Strada).

Passo carrabile - Accesso ad un'area laterale idonea allo stazionamento di uno o più veicoli (Nuovo Codice della Strada).

Patio - Cortile circondato, su uno o più lati, da un portico e dotato di una fontana o di un pozzo al centro. È tipico della casa spagnola.

Pedonalizzazione - Complesso intervento urbanistico, edilizio, di arredo urbano e di disciplina del traffico, avente lo scopo di privilegiare – in un'area urbana di opportune dimensioni – la circolazione e la sosta dei pedoni. A tal fine l'intervento, oltre a ridurre la conflittualità del traffico pedonale con gli altri sistemi di mobilità, tende:

- a facilitare l'accessibilità all'area attraverso la creazione di parcheggi, l'opportuna predisposizione di fermate del trasporto pubblico;
- ad adattare ed attrezzare l'area – attraverso un piano di Pedonalizzazione – in modo che un adeguato ambiente architettonico, un'armonica successione di spazi, un idoneo arredo urbano, stimolino nel pedone il desiderio di sostarvi e di passeggiarvi e gliene facilitino l'uso e la comprensione

funzioni più interessate alla mobilità pedonale, facendone – con opportuna animazione – un'area di consumi non soltanto commerciale ma anche culturale.

Perequazione - Principio di reciproca compensazione tra i proprietari di un'area sottoposta a procedura di comparto, tra aree pubbliche e aree edificabili. (Vedi Comparto).

Perimetro del centro abitato - Linea di delimitazione del centro abitato definita su una planimetria del territorio comunale.

Peristilio - Cortile circondato da un portico a colonne, tipico della casa greco-romana.

Pertinenze - Sono quelle destinate in modo durevole al servizio ed ornamento di determinate cose (art. 817 C.C.). Usualmente, in urbanistica, area libera asservita alla volumetria di un edificio.

Piano di Recupero - E' uno strumento che – come il Piano Particolareggiato di cui è assimilabile – serve ad attuare le previsioni di un piano urbanistico generale. (P.R.G. o P. di F.). È previsto dall'art. 28 della Legge n° 457/1978. Esso precisa la disciplina per recuperare – anche attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica – gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati e le aree compresi nelle zone di recupero, individuando allo scopo le tipologie d'intervento edilizio e le unità minime d'intervento. Il Piano di Recupero è adottato ed approvato dal Comune cui può essere proposto d'iniziativa privata; viene attuato dai proprietari singoli o riuniti in consorzio e, in particolari casi, anche dal Comune. Gli interventi compresi nei Piani di Recupero devono essere inclusi nel Programma Pluriennale di Attuazione ove il Comune vi sia obbligato.

Piano Zonale - È un Piano Particolareggiato finalizzato in quanto concerne le zone da destinare alla costruzione di alloggi a carattere economico o popolare, nonché alle opere ed ai servizi complementari, urbani e sociali, ivi comprese le aree a verde pubblico. È stato introdotto dalla Legge n° 167/1962, modificata ed integrata da successive leggi.

Piani fuori terra - Rappresentano il numero totale dei piani posti interamente oltre la quota della strada o del piano di campagna. Nel terreno in pendio il piano o i piani seminterrati utilizzabili secondo la normativa igienica rientrano tra i parametri da verificare solamente per quanto attiene all'indice (H). Altezza del fabbricato e l'indice (VC) volume del fabbricato. L'altezza minima per l'interpiano degli edifici residenziali, **limitatamente alla parte abitativa**, è fissata in mt. 2,95 (**mt. 2,70 + 0,25**). I piani ammezzati per uffici devono avere un'altezza minima utile di mt. 2,55.

Piazzola di sosta - Parte della strada, di lunghezza limitata, adiacente esternamente alla banchina, destinata alla sosta dei veicoli (Nuovo Codice della Strada).

Pista ciclabile - Parte longitudinale della strada, opportunamente delimitata, riservata alla circolazione dei velocipedi (Nuovo Codice della Strada).

Plotter - Unità terminale di un calcolatore elettronico che permette di rappresentare automaticamente ed in forma diagrammatica su carta o su pellicola, i risultati dell'elaborazione di una serie di dati.

Podio - Basamento su cui sorge un edificio specie un tempio, il cui accesso è consentito da una gradinata anteriore.

Portico - Porzione del piano terreno di un fabbricato, aperta almeno su un lato, lungo il quale appositi pilastri sorreggono i piani superiori e/o la copertura.

Posizione degli edifici - Le indicazioni sulla disposizione degli edifici in ciascun isolato, se indicata dal P.R.G., assume carattere prescrittivo. Nei piani attuativi la posizione degli edifici è prescrittiva; può essere variata, senza che ciò costituisca Variante al Piano, la sagoma o la forma, fermo restando gli allineamenti principali già approvati.

Pre-parco - Area protetta confinante con un "parco" nella quale gli interventi modificativi dell'ambiente devono essere oggetto di una preventiva ed attenta valutazione, al fine di accertare la compatibilità con la conservazione dei valori ambientali presenti nel parco.

Programma di Attuazione - Strumento operativo che ha lo scopo di riorganizzare – in un determinato periodo di tempo – le fasi di attuazione di un Piano. Esso consente di stabilire priorità e correlazioni, tenuto conto delle esigenze e dei vincoli di natura amministrativa, finanziaria e tecnica.

Programma di Fabbricazione (P. di F.) - Piano urbanistico generale a carattere sommario che i Comuni sprovvisti di P.R.G. devono allegare al proprio Regolamento Edilizio al fine di precisare (art. 34 della Legge Urbanistica nazionale) i limiti di ciascuna zona secondo le delimitazioni in atto o da adottarsi; i tipi edilizi propri di ciascuna di esse ed – eventualmente – le direttrici di espansione degli abitati. In pratica, il P. di F. – anche per corrispondere a precisi obblighi imposti da leggi successive a quella istitutiva citata – è venuto assumendo molte delle caratteristiche e degli effetti di un P.R.G. per cui qualche Regione ha ritenuto opportuno di sopprimerlo.

Prospezione - Insieme di operazioni condotte con una tecnologia molto sofisticata, mirante a localizzare qualcosa nel sottosuolo (metalli, materiali pesanti, aree archeologiche, frammenti archeologici) prima di procedere agli scavi ed al fine di meglio indirizzarli. Le operazioni di prospezione possono attuarsi con tecniche diverse, riconducibili però a tre gruppi fondamentali:

- rilevamento di eventuali tracce visibili in superficie, ricorrendo eventualmente alla fotografia aerea;
- campionamento di quanto esiste nel sottosuolo mediante il carotaggio, cioè l'estrazione di un cilindro di terreno o di materiale (carota);
- prospezione elettromagnetica, sismica, etc., che permette di rilevare l'eventuale presenza di ciò che si cerca attraverso lo studio delle anomalie dei campi magnetici di quel determinato luogo.

Q

Quadrifoglio - Incrocio a livelli sfalsati tra due strade mediante il quale – con opportuni raccordi – si evita qualsiasi punto di conflitto tra le varie correnti di traffico.

Quaternario - Settore economico di recente definizione avente come scopo principale quello di procurare e diffondere "innovazioni". Concerne l'istruzione superiore, la ricerca scientifica e tecnologica, l'informatica, il management, il marketing, la consulenza, l'ingegneria interdisciplinare, la revisione, le pubbliche relazioni, l'organizzazione sociale. È detto anche "terziario avanzato".

In urbanistica indica l'insieme degli edifici, dei locali, delle attrezzature e degli impianti connessi allo svolgimento delle attività quaternarie.

Quota ambientale - È quella parte di contributo di Concessione (vedi) commisurata all'incidenza delle opere che si rendono necessarie per risistemare i luoghi, le cui caratteristiche siano state alterate da un insediamento industriale od

artigianale. Il caso più significativo è quello di un'industria estrattiva di superficie (cava).

Quota di costruzione - È quella parte di contributo di Concessione (vedi) commisurata al costo dell'intervento edilizio oggetto della Concessione ad edificare. Per costo dell'intervento si intende:

- il costo di costruzione dell'edificio, nel caso di edifici residenziali nuovi;
- il costo globale delle opere edilizie, nel caso di edifici residenziali esistenti;
- il costo documentato di costruzione, nel caso di edifici od impianti destinate ad attività turistiche, commerciali e direzionali.

Per gli edifici residenziali nuovi, il "costo unitario di costruzione" varia per classi di edifici a seconda delle caratteristiche tipologiche, partendo da quelle dell'edilizia agevolata. Il Ministero dei LL. PP. determina annualmente:

- le classi di edifici (nel D. M. 10/05/1977 sono undici);
- il costo base o costo dell'edilizia agevolata;
- le maggiorazioni del costo base per ciascuna classe di edifici, a seconda della superficie utile abitabile, dell'incidenza della superficie non residenziale e della presenza o meno di specifiche o particolari caratteristiche.

Nel caso di edifici residenziali esistenti, il costo di costruzione è quello (documentato) delle opere edilizie calcolato in base al progetto esibito, applicando il prezzario delle opere edili edito dalla locale Camera di Commercio, Industria, Artigianato ed Agricoltura. La quota di costruzione è una percentuale del costo di costruzione così determinato. La percentuale – comunque non superiore al 10% – è determinata da ciascuna Regione tenendo conto delle caratteristiche e delle tipologie delle costruzioni, della loro destinazione d'uso e della loro ubicazione.

Nel caso di costruzioni od impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali, la quota di costruzione è una percentuale del costo documentato (cioè risultante dal computo metrico estimativo riferito al progetto esibito) della costruzione o delle opere; la percentuale – comunque non superiore al 10% – è deliberata dal Consiglio Comunale in relazione ai diversi tipi di attività.

Quota ecologica - È quella parte del contributo di Concessione (vedi) commisurata all'incidenza delle opere necessarie al trattamento ed allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi prodotti da insediamenti industriali o artigianali quando a tali opere debba provvedere la Pubblica Amministrazione.

Quota di urbanizzazione - È quella parte del contributo di Concessione (vedi) commisurata alla incidenza delle spese per opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Quoziente insediativo - Si esprime in mq. per addetto ed è il rapporto tra la superficie del lotto occupato da un'azienda produttiva industriale od artigianale ed il numero dei suoi addetti, oppure tra l'area di una zona industriale ed il numero complessivo di quanti vi lavorano. In quest'ultimo caso il quoziente insediativo può essere fondiario o territoriale, a seconda che si consideri l'area totale dei lotti industriali oppure l'area complessiva della zona, comprese cioè le aree stradali e quelle destinate ad attrezzature e servizi. Il q.i. è il reciproco della "densità operaia".

R

Rapporto di copertura - Definisce – in percentuale – la porzione del lotto copribile (o coperta) dei fabbricati. È il rapporto numerico tra l'area complessivamente coperta dai fabri-

cati e l'area edificabile del lotto, entrambe espresse in termini fondiari.

Recupero - Nell'accezione più generale del termine è un'operazione di tecnica edilizia od urbanistica applicata ad un edificio od ad un tessuto edilizio, la quale – avvalendosi di apposite analisi (storica, morfologica e tipologica) – tende ad individuare ed a quantificare i vari tipi di intervento che si rendono necessari per ritrovarne la disponibilità e rinnovare l'utilizzazione.

Recupero Ambientale Urbano - Insieme coordinato di interventi di ristrutturazione urbanistica, di ristrutturazione edilizia (vedi), di restauro architettonico e monumentale e di arredo urbano, inteso ad arrestare il processo di degrado e/o di banalizzazione di un'area urbana (per lo più centrale) riqualificandone le funzioni, migliorandone l'estetica complessiva ed accrescendone la visibilità. Di solito, l'analisi urbanistica identifica ed evidenzia i cosiddetti "segnali culturali" emessi dall'ambiente urbano (manufatti, edifici e modelli tipologici, punti e luoghi di movimento, di socializzazione e di scambi) e percepiti (o percepibili) dai cittadini. Con successivi interventi si cerca di riqualificare il tessuto urbano attraverso l'eventuale ridisegno e/o opportune opere di urbanizzazione, di arredo (pavimentazione, illuminazione segnaletica, etc.) e di abbellimento (beautifcation).

Regione - In senso urbanistico, è un territorio relativamente esteso, caratterizzato da specifici connotati geografici in senso lato, cioè fisici economici e socio-culturali, che ne fanno un'unità sia in rapporto ad altre regioni vicine che in rapporto all'insieme territoriale (Paese) di cui fa parte.

Regolamento Edilizio (R.E.) - Compendio di norme che tendono:

- ad un ordinato sviluppo edilizio dell'abitato, con riguardo alla funzionalità, all'estetica ed all'igiene (obiettivo di interesse prevalentemente pubblico);
- al contemperamento degli interessi privati eventualmente in contrasto, mediante la disciplina dei rapporti di vicinato (obiettivo d'interesse prevalentemente privato).

Il R.E. regola perciò ogni settore direttamente connesso con l'attività fabbricativa e – attraverso un piano urbanistico – con l'ordinato sviluppo urbanistico degli abitati. La materia è regolata dall'art. 33 della Legge Urbanistica nazionale.

Reliquato - Porzione di lotto non impegnata da edifici preesistenti e non sfruttata dall'intervento edilizio previsto, e/o effettuato che, per esiguità, forma, giacitura, localizzazione od accessibilità, non si presta ad essere "autonomamente" utilizzata per un nuovo intervento edilizio. Può essere anche una piccola particella di terreno residua dall'attuazione di un'opera pubblica (generalmente una strada) che, non prestandosi – a norma degli strumenti edilizio ed urbanistico vigenti – ad una autonoma utilizzazione edilizia, deve essere incorporata od annessa ad uno dei lotti finitimi.

Restauro e risanamento conservativo - Ferme restando le disposizioni e le competenze previste dalle Leggi n° 1089/1939 e n° 1497/1939, oggi dal D.Lgs. n° 42/2004, e per gli immobili su cui i vincoli suddetti non sussistono e non di meno sono stati inclusi dal P.R.G. tra gli edifici o le aree sottoposte a tutela, gli interventi di restauro e risanamento conservativo di cui all'art. 20, lett. c) della L.R. n° 71/1978, sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esi-

genze dell'uso, la eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio. Il tipo di intervento prevede:

- il restauro e il ripristino degli elementi strutturali e dei sistemi distributivi che definiscono la tipologia e caratterizzano l'architettura dell'edificio mediante interventi di restauro e ripristino di tutti gli elementi essenziali alla definizione del tipo edilizio quali i collegamenti verticali e orizzontali (androni, blocchi scale, porticati, logge, ecc.), il tipo di copertura, la posizione dei muri principali, le quote dei solai, intervenendo con materiali e tecniche tradizionali; interventi atti a mantenere e ripristinare la forma, la dimensione e i rapporti preesistenti fra unità edilizia ed aree scoperte di pertinenza;
- interventi di restauro e ripristino delle fronti interne ed esterne;
- il restauro ed il ripristino degli ambienti interni di maggiore pregio per le caratteristiche costruttive e decorative;
- il consolidamento, con eventuale sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione o la quota delle murature portanti, dei solai e delle volte, delle scale, del tetto;
- la demolizione delle superfetazioni incongrue con l'impianto originario;
- l'eventuale modificazione delle partizioni in unità d'uso diverse da quelle in atto, con lo spostamento di tramezzature.

L'intervento di restauro e risanamento conservativo è soggetto all'autorizzazione ai sensi dell'art. 5 della L.R. n° 37/1985.

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. Tali opere si considerano generalmente notevoli se il loro valore supera il 30% del valore attuale dell'immobile o del valore dei fitti percepibili a lavori ultimati, capitalizzati al tasso ufficiale di sconto.

Ricettività - Indica la quantità teorica di abitanti insediabile in un abitato, secondo il piano urbanistico ed in conformità alle norme tecniche che ne regolano l'attuazione. Salvo specifiche diverse indicazioni, la ricettività si calcola moltiplicando l'area di ciascuna zona residenziale urbana (non rurale) per la densità edilizia fondiaria che la concerne e dividendo ciascuno dei prodotti così ottenuti per l'indice volumetrico capitario. (di norma mc./ab 100). Si otterranno così delle capacità ricettive parziali in abitanti che – sommate – daranno la ricettività globale.

Ricostruzione - Per ricostruzione s'intende la riedificazione di un fabbricato avente una cubatura dello stesso ordine di grandezza di quello preesistente.

Ricostruzione parziale - Per ricostruzione parziale s'intende quel complesso di lavori di ricostruzione indispensabile per ripristinare uno o più alloggi od altri locali, utilizzando una parte non irrilevante della costruzione esistente.

Rifusione particellare - Operazione effettuata sulla proprietà fondiaria, mediante la quale le particelle scompaiono come entità distinte e vengono a costituire un'area unica che non viene redistribuita ma diventa oggetto di un'utilizzazione d'insieme. La proprietà individuale permane ma è indistinta e non delimitata, in quanto viene espressa come "quota" di una proprietà condominiale.

Risanamento conservativo urbano - Insieme di interventi edilizi ed urbanistici (infrastrutturali) finalizzati al miglioramento delle condizioni igieniche di un'area edificata d'interesse storico-artistico ed ambientale (isolato, quartiere, città), adottando possibilmente le tecniche edilizie originarie, rispettando le caratteristiche formali, tipologiche e strutturali originarie ed eliminando – infine – successive alterazioni ed

aggiunte, salva la possibilità di adeguare funzionalmente i fabbricati a destinazione d'uso attuali e compatibili. Gli interventi edilizi devono adottare moduli costruttivi ed architettonici materiali e finiture tipici dell'area.

Riserva biogenetica - È una riserva naturale particolare, finalizzata a proteggere l'habitat di specie naturali ed animali minacciate dall'estinzione. Spesso ha lo scopo di conservare il patrimonio genetico rappresentato da determinati popolamenti di specie forestali che sono iscritti nel "libro nazionale dei boschi da seme" (cioè dei boschi da cui si ricavano i semi per le piantine da rimboschimento).

Riserva integrale - Si riferisce ad un "parco" e ne concerne quelle piante che sono di particolare interesse naturalistico e scientifico, per la presenza di manifestazioni vegetali e zoologiche o per gli aspetti idrogeologici e geomorfologici. Di solito, nelle zone di riserva integrale si persegue la conservazione dell'ambiente naturale nella sua integrità e la conservazione dell'equilibrio naturale della zona; si escludono, perciò, le utilizzazioni suscettibili di turbare detto equilibrio e di comprometterne la conservazione. All'interno di una zona di riserva integrale possono – ove ce ne siano le condizioni – delimitarsi delle aree di interesse scientifico, precluse alla pubblica fruizione in quanto riservate allo studio ed alla ricerca scientifica (riserva integrale d'interesse scientifico).

Riserva naturale - Si riferisce a un "parco" e ne concerne la zona in cui l'uso della terra è riservato alla funzione agricola e forestale, con possibilità di interventi a carattere ricreativo sportivo o turistico purché compatibili con elementi orografici (terrazzamenti, vecchi alvei, sistemi irrigui, etc.) e gli elementi di formazione storica.

La conservazione ecologica viene perseguita attraverso adeguate limitazioni d'uso. Definita la riserva naturale nei suoi contorni e classificata, è prevista la redazione – da parte del Ministero dell'Agricoltura e delle Foreste – di un piano di gestione naturalistica che viene approvato con D. M. ed ha valore di P.R.G..

Secondo il Consiglio d'Europa, è un territorio o luogo – sia in superficie che in profondità nel suolo o nelle acque – che, per ragioni di interesse generale, e specialmente di ordine scientifico, estetico ed educativo, viene sottratto ai liberi interventi dell'uomo e posto sotto il controllo dei poteri pubblici, al fine di garantire la conservazione e la protezione dei caratteri naturali fondamentali.

Ristrutturazione - Nell'accezione più generale consiste nella riorganizzazione di un elemento di un elemento spaziale concreto, (edificio, isolato, quartiere) agendo sulle sue parti, sulla loro reciproca collocazione o disposizione e sulle loro singole destinazioni d'uso.

Ristrutturazione edilizia - Intervento rivolto a trasformare un organismo edilizio mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio anche il tutto od in parte diverso dal precedente.

In particolare esso tende:

- a modificarne le caratteristiche, il taglio e la composizione delle unità edilizie e/o l'altezza netta interna dei locali;
- a cambiare – anche parzialmente – la tipologia dell'edificio e/o la o le sue destinazioni d'uso;
- ad adeguare l'edificio ai mutati processi tecnologici e/o produttivi.

Sono perciò interventi di ristrutturazione edilizia:

- le modifiche strutturali effettuate all'interno dell'edificio, lasciando sostanzialmente inalterato l'involucro, cioè l'insieme delle strutture perimetrali;
- gli interventi che, senza modificare le strutture, trasformano i caratteri distributivi ed architettonici dell'edificio.

Costituiscono quindi ristrutturazione edilizia il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio: l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi

ed impianti (art. 31 della Legge n° 457/1978), nonché lo spostamento di tramezzi e di scale, le modifiche dell'interpiano o delle aperture di facciata, etc..

Le opere possono essere finalizzate a:

- ripristino dei caratteri originari (eliminazione delle sovrapposizioni);
- limitati mutamenti volumetrici;
- mutamenti dell'assetto distributivo plano-altimetrico;
- mutamenti nel taglio degli alloggi;
- mutamenti delle destinazioni d'uso.

Si distinguono: la ristrutturazione semplice e la ristrutturazione composita.

Si ha un intervento di ristrutturazione composita quando le opere sono suscettibili di alterare la fisionomia originaria dell'edificio e cioè: le caratteristiche volumetriche (sia formali che quantitative), la superficie lorda di piano complessiva, l'aspetto esterno, l'estetica, la destinazione d'uso. Normalmente questo intervento viene assimilato – ai fini della Concessione Edilizia e degli obblighi ad essa connessi – ad un intervento di ricostruzione.

Si ha un intervento di ristrutturazione semplice se dell'edificio si rispettano:

- le caratteristiche volumetriche, sia formali che quantitative;
- l'entità complessiva della superficie lorda di piano;
- l'estetica complessiva o l'aspetto salvo limitate e marginali modifiche;
- la destinazione d'uso in atto, anche in riferimento al tipo di utenza prevalente o specifica.

Ristrutturazione urbanistica - Intervento rivolto a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, anche con la modificazione del disegno dei lotti degli isolati e della rete stradale (art. 31 della Legge n° 457/1978). È quindi un insieme coordinato di operazioni edilizie ed urbanizzative effettuate su una porzione di "tessuto urbano" (uno o più isolati, parte di un isolato) nei limiti urbanizzativi (volumi e/o superfici lorde di piano) esistenti o previsti dallo strumento urbanistico vigente, i cui scopi sono:

- la razionalizzazione del parcellario;
- il riordino plano-volumetrico e funzionale dell'edificio compreso il risanamento igienico-edilizio ed il ripristino degli edifici;
- la riorganizzazione e l'integrazione infrastrutturale (attrezzature e servizi urbani);
- il recupero e la valorizzazione delle caratteristiche ambientali e culturali.

Rudere - In urbanistica si considera rudere un edificio diroccato quando:

- raggiunga una superficie minima fissata dal Regolamento Edilizio (al lordo o al netto dei muri perimetrali);
- abbia le strutture murarie perimetrali su almeno due lati;
- tali strutture conservino un'altezza minima dal piano di campagna, anch'essa fissata dal Regolamento Edilizio.

Rustico - Ossatura principale (strutture portanti verticali ed orizzontali, comprese la copertura e le scale) di un nuovo edificio, con o senza le chiusure perimetrali (tamponature) ma senza le opere di finitura (pavimentazioni, rivestimenti, serramenti, intonaci, servizi, etc.). Fabbricato monolocale o plurilocale annesso ad una fattoria o ad una villa ed adibito generalmente a deposito di attrezzi agricoli od anche ad alloggio dei contadini. Per estensione edificio abitativo rurale.

S

Salvaguardia - Situazione in cui si trova uno strumento urbanistico adottato ma non ancora approvato (cioè in itinere di approvazione).

Durante questo periodo vanno applicate le cosiddette misure o provvedimenti di salvaguardia, nei confronti di quei progetti di interventi edilizi od urbanizzativi che contrastino con le previsioni del piano in itinere (vedasi Legge n° 1902/1952, art. unico; Legge n° 517/1966, artt. 1, 2, 3; Legge n° 291/1971, art. 4; etc.). In tale periodo il Sindaco (o chi ne fa le veci) o l'Assessore delegato all'uopo deve sospendere ogni determinazione su progetti in contrasto con lo strumento urbanistico in "itinere". Inoltre egli non può autorizzare interventi conformi allo strumento in "itinere" quando questi contrastino (cioè non siano anche conformi) con lo strumento urbanistico vigente.

Secondario - Insieme di edifici, manufatti, impianti ed attrezzature concernenti un'attività manifatturiera, di trasformazione o anche di commercializzazione.

Servizi - Si considerano servizi e vanno escluse dal calcolo della superficie utile e del volume del fabbricato:

- le cantine che non eccedono la superficie di mq 18 per ogni alloggio;
- i sottotetti in genere, se raggiungibili da scale, per la parte non abitabile e, se destinati a deposito, servizi accessori tecnici, ripostigli;
- i locali necessari per gli impianti tecnologici (cabine elettriche, locali caldaie, serbatoi, autoclavi);
- i piani seminterrati o interrati destinati a parcheggi di uso pubblico o a parcheggi privati asserviti alle unità immobiliari o ad autorimesse individuabili. La destinazione dovrà essere definita con atto pubblico registrato, da presentare prima del rilascio della licenza di Abitabilità o di Agibilità.
- i piani che siano interrati per almeno il 50% della superficie laterale, purché adibiti a parcheggi, autorimesse, cantine, servizi tecnici, depositi e, limitatamente agli edifici pubblici, a biblioteche ed archivi;
- i vani scala ed ascensori se accessibili ai portatori di handicap ai sensi della Legge n° 13/1989 e del D.M. 14/06/1989, n° 236.

Servizi igienici - I servizi igienici relativi alle singole unità immobiliari dell'edilizia esistente del territorio comunale, nei casi in cui è ammessa la manutenzione straordinaria o la ristrutturazione edilizia, vanno ricavati all'interno delle stesse unità edilizie. È fatto divieto di allocare i servizi igienici sui balconi o con nuovi aggetti sulle strade, o anche nelle chiostrine e cortili interni alle unità edilizie.

I servizi igienici già ricavati in difformità alle presenti norme devono essere rimossi in occasione di interventi di manutenzione straordinaria o ristrutturazione edilizia, ripristinando contestualmente le primitive condizioni e ricavando i servizi all'interno delle unità immobiliari o delle unità edilizie.

Shopping Center - Struttura commerciale composta formata da una o più unità del grande dettaglio (grandi esercizi o grandi superfici) e da numerose unità del piccolo e medio dettaglio, concentrate in un unico edificio o in un insieme di edifici interconnessi, in modo da permettere lo sfruttamento comune di spazi, attrezzature e servizi, il transito, la sosta e la ristorazione della clientela; l'uso comune di aree e volumi per il magazzino, etc.. Lo Shopping Center è integrato normalmente da strutture paracommerciali ed extracommerciali (attrezzature e servizi di natura amministrativa e sociale).

Silenzio-assenso - Istituto (re) introdotto dalla Legge "Nicolazzi" secondo il quale viene posto un termine entro cui il Comune deve pronunciarsi sulle domande di Concessione a edificare relative a taluni interventi di edilizia residenziale (diretti alla costruzione di abitazioni od al recupero del patrimonio edilizio esistente) in aree dotate di piani urbanistici attuativi o per i quali il rilascio della Concessione Edilizia è da considerare un atto dovuto. Decorso tale termine senza che il Comune si sia pronunciato (silenzio) senza, cioè, che ab-

bia notificato al richiedente un provvedimento di diniego od interlocutorio, la domanda si intende accolta (assenso) e l'istante può avviare i lavori dandone comunicazioni al Sindaco, previo pagamento degli oneri eventualmente dovuti.

Sistema architettonico - S'intende per "sistema architettonico" un organismo architettonico che risulta avere caratteri stilistici, morfologici e tipologici omogenei, e che può essere suddiviso in parti ed elementi.

Sono individuabili quattro generi di sistemi architettonici:

- L'edificio a carattere monumentale;
- l'edilizia residenziale e/o di servizi complementari all'abitazione, aggregata in modo omogeneo e con caratteri ripetitivi ed elencali;
- l'edificio singolo residenziale;
- l'edificio singolo destinato a servizi a carattere territoriale e/o urbano.

Slum - Nell'accezione originaria indica la facciata "interna" – cioè prospiciente il cortile o un vicolo – di una casa degradata e perciò sporca e squallida; ma è usato per indicare anche l'intera casa degradata, cioè in cattive condizioni manutentive, igieniche e statiche, priva di taluni servizi essenziali, opprimente perché misera, angusta, sordida. Nell'accezione più recente, il termine viene usato per indicare un vicolo sporco della grande città – per estensione – un bassifondo urbano, un quartiere infestato dalla miseria e dal vizio.

Società post - È una società che – da produttrice di beni (società industriale) – tende a divenire produttrice di servizi, pertanto i suoi sforzi sono destinati a migliorare l'uomo, elevare la sua educazione, assisterlo, favorirne le arti e la cultura.

Soppalco - Locale secondario ricavato mediante un solaio praticabile, in un locale più vasto e sufficientemente alto.

Sopraelevazione - Per sopraelevazione si intende un ampliamento della costruzione in senso verticale.

Sostituzione strutturale - Intervento edilizio con il quale si adottano tecniche, strutture e materiali attuali per riproporre elementi, parti e strutture alterate trasformate e demolite non riconducibili ai modi e ai modelli originali e tecnicamente non riproducibili.

Sottotetto - Spazio spesso angusto compreso tra il solaio di copertura dell'ultimo piano ed il tetto di un edificio; è usato spesso come locale di sgombero.

Spazio comune - È lo spazio a servizio del vicinato e costituisce uno spazio di incontro per gli adulti, di gioco per i bambini; può essere uno spazio verde o anche circondato da edifici come le corti della città storica.

Spazi interni agli edifici - Si intendono per spazi interni le aree scoperte circondate da edifici per una lunghezza superiore ai 3/4 del perimetro. Sono classificati nei seguenti tipi:

- **ampio cortile**: s'intende per ampio cortile uno spazio interno nel quale la normale minima libera davanti ad ogni finestra è superiore a tre volte l'altezza della parete antistante, con un minimo assoluto di mt. 25,00;
- **patio**: s'intende per patio lo spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali **minime libere davanti ad ogni finestra o arcata del portico** non inferiori a mt. 6,00, e pareti circostanti di altezza non superiore a mt. 4,00;
- **cortile**: s'intende per cortile uno spazio libero interno nel quale la normale libera davanti ad ogni finestra è superiore a mt. 8,00 e la superficie del pavimento superiore ad 1/5 di quella delle pareti che la circondano;
- **chiostrina**: s'intende per chiostrina uno spazio interno con superficie minima superiore a 1/8 di quella delle pareti cir-

costanti, le quali non abbiano altezza superiore a mt. 20,00 e con una normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a mt. 3,00.

Spazio privato - Comprende i patii e gli altri spazi interni agli edifici, i giardini privati sulla strada e tutti gli altri spazi già considerati quali prolungamento dell'abitazione.

Spazio pubblico - Definisce l'ambiente in cui si svolgono le pubbliche attività ed in cui sono inseriti i servizi pubblici.

Standard - Tipo, modello, campione cui si riferisce per qualificare un alloggio o un edificio.

Standard urbanistici - Esprimono, mediante un idoneo rapporto (mq. per abitante o per Ha) la dotazione di un insediamento (residenziale, produttivo, polifunzionale) in attrezzature puntuali d'interesse pubblico. Essi sono fissati – nei loro valori minimi nazionali – dalla Legge n° 765/1967 (artt. 17 e 18) e dal D.I. 02/04/1968, n° 1444; le Regioni hanno, però, facoltà di adottare nell'ambito del proprio territorio, valori maggiori degli standard da osservare nella formazione dei nuovi strumenti urbanistici o nella revisione degli strumenti vigenti.

Stanza - Costituisce stanza ogni vano abitabile ed ogni altro spazio destinato all'abitazione quando:

- sia delimitato da pareti che vadano di norma dal pavimento al soffitto;
- abbia luce ed aria diretta;
- abbia un'ampiezza sufficiente a contenere il letto di un adulto (almeno mq. 8);
- abbia il soffitto ad altezza regolamentare (almeno mt. 2. 40 dal pavimento).

Sono perciò stanze: le camere da letto, le camere da pranzo, da studio e da soggiorno; le soffitte o sottotetti abitabili, le camere dei domestici, le cucine, etc..

Ai fini statistici, l'Istat intende per stanza un locale facente parte di un'abitazione, che riceve aria e luce dall'esterno e ha dimensioni tali da consentire la collocazione di almeno un letto, lasciando lo spazio utile per il movimento di una persona. La cucina, ai fini del censimento, è perciò considerata stanza quando soddisfa tale definizione.

Strada parco - Strada avente generalmente due carreggiate unidirezionali ed a percorso indipendente, in modo da aderire armonicamente alle caratteristiche del paesaggio sfruttandone ed esaltandone i connotati tipici e consentendone il massimo godimento grazie ad opportuni manufatti (piazzuole panoramiche). Lo spartitraffico più o meno ampio è sistemato a verde.

Strada pedonale - Strada destinata al traffico prevalentemente o esclusivamente dei pedoni. Nell'accezione più moderna, si applica ad un'antica strada commerciale urbana, ristrutturata e riattrezzata per incoraggiare e facilitare la circolazione – privilegiata od esclusiva – dei pedoni; oppure ad una moderna strada commerciale attrezzata e strutturata al medesimo fine.

Le strade pedonali possono essere precluse, ininterrottamente o in certe ore del giorno, al traffico automobilistico privato (salvo quello dei residenti), ma sono generalmente accessibili ai veicoli di servizio (ambulanze, etc.) ai veicoli commerciali (per il rifornimento dei negozi, etc.) e talvolta (ma è sconsigliabile) anche ai mezzi di trasporto pubblico urbano, compresi – se del caso – i taxi. La pedonalizzazione di una strada urbana richiede specifici e particolari interventi, come l'eliminazione dei marciapiedi, l'adozione di un'idonea pavimentazione, un'apposita illuminazione, nonché studiati interventi di arredo urbano, di decorazione ambientale, di animazione, etc..

Superfetazione - Si dice di un elemento spurio della unità edilizia aggiunto in epoca successiva a quella dell'edificazione dell'organismo architettonico o delle sue organiche trasformazioni e completamente estranee ed incongruenti ad esso.

Superficie complessiva - Ai sensi dell'art. 3 del D.M. LL.PP. 10/05/1977, nell'edilizia residenziale, la superficie complessiva è la somma della superficie abitabile e del 60 % di quella non residenziale ($Sco = Sua + 60\% Snr$). La superficie complessiva, così definita, serve per il calcolo del costo di costruzione ai fini della determinazione del contributo ad esso commisurato, da corrispondersi secondo il disposto dell'art. 3 della Legge n° 10/1977.

Superficie coperta - Misura l'area risultante dalla proiezione – su un piano orizzontale – delle parti fuori terra di tutti i fabbricati principali ed accessori, delimitate dal profilo esterno delle murature perimetrali, compresi i corpi e gli elementi in aggetto (balconi chiusi), i porticati, le tettoie, le pensiline. Sono esclusi, di solito, dal computo dell'area coperta i balconi aperti, i cornicioni e le gronde di sporgenza normale, le pensiline d'ingresso di superficie limitata (ad es. mq. 6), le parti dell'edificio completamente sotterranee, le autorimesse interrate, purché interamente coperte da un strato (di almeno cm. 30) di terra vegetale coltivabile a prato; le piscine e le vasche all'aperto; le aie, le concimaie e, in parte, le serre costruite in zona rurale; i piani caricatori in zona industriale o mista. Tali esclusioni sono fissate dal Regolamento Edilizio o dalle Norme Tecniche di Attuazione del piano urbanistico.

Superficie copribile - Si dice superficie copribile quella parte della superficie lorda del piano di maggiore estensione, con l'esclusione dei soli oggetti costituiti da balconi e pensiline.

Superficie del lotto - Si deve intendere quella alla quale è stato attribuito l'indice di fabbricabilità fondiaria.

Superficie destinata a servizi pubblici - Superficie destinata ad attrezzature e servizi determinata, ai sensi del D.M. 02/04/1968, n° 1444, in funzione della infrastrutturazione del territorio e della qualificazione della struttura urbana, e in aggiunta alle aree destinate alla viabilità.

Superficie di urbanizzazione - È la superficie totale delle aree di urbanizzazione (primaria e secondaria) relative ad un ambito d'intervento. Si dice primaria la superficie totale delle aree di urbanizzazione primaria, ovvero:

- strade pedonali e veicolari private a servizio degli insediamenti;
- spazi di sosta e di parcheggio privati, anche se di uso pubblico;
- reti di fognatura idrica, di distribuzione dell'energia elettrica, del gas o del metano, del telefono;
- rete di illuminazione;
- spazi di verde pubblico attrezzato condominiale anche se di uso pubblico.

Si dice secondaria la superficie totale delle aree di urbanizzazione secondaria, ovvero:

- asili nido;
- scuole materne;
- scuole d'obbligo (elementari e/o medie);
- attrezzature generali (centro civico, attrezzature amministrative, ricreative, commerciali, religiose, sportive);
- spazi di verde pubblico naturale e/o attrezzato;
- spazi per gli impianti tecnologici.

Superficie di vendita - Concerne i negozi e gli esercizi commerciali in genere e misura la superficie adibita alle sole operazioni di vendita, sia essa destinata all'accesso del pubblico e del personale addetto alla vendita, o sia occupata da banchi, scaffalature, etc..

Superficie fondiaria - In un ambito di intervento (superficie territoriale) è la porzione di superficie ad azionamento omogeneo, destinata agli interventi edilizi abitativi o produttivi, da attuare direttamente o previo intervento urbanistico. Si ottiene detraendo dalla superficie territoriale: la superficie di urbanizzazione primaria, la superficie di urbanizzazione secondaria; le strade pubbliche o aperte al pubblico transito, (esistenti o previste) e le aree di rispetto. La superficie fondiaria comprende invece le aree per l'urbanizzazione primaria sia specificate (delimitate) dal piano urbanistico che da questo sottintese o previste parametricamente dalle norme tecniche di attuazione, e cioè le altre strade private e gli altri spazi (verde attrezzato o primario e parcheggi) di uso privato.

Alla superficie fondiaria va applicato l'indice di fabbricabilità fondiaria per calcolare il volume e/o la superficie utile realizzabile su ciascun lotto in sede di intervento edilizio diretto. La superficie fondiaria si esprime in mq..

Superficie lorda di vendita - Concerne i negozi e gli esercizi commerciali in genere ed esprime la somma delle superfici di vendita e delle superfici dei locali destinati ad altri usi, come depositi, servizi igienici, locali di lavorazione, etc., contigui al negozio o all'esercizio.

Superficie lorda di piano - È la superficie complessiva lorda di piano spettante ad una data superficie fondiaria o territoriale in base alle previsioni dello strumento urbanistico. Essa si calcola moltiplicando la superficie (fondiaria o territoriale) del terreno per l'indice di sfruttamento fissato, nel rispetto di tutti gli altri indici o parametri di edificazione.

La superficie lorda di piano è la somma delle superfici dei piani (fuori terra, seminterrati e totalmente interrati) di tutti i fabbricati principali od accessori esistenti o previsti. Essa comprende quindi tutti i solai misurati al perimetro esterno (compresi tutti gli elementi verticali, quali murature, scale, cavedi, vano ascensori, etc.) qualunque sia la loro destinazione d'uso. Sono quindi da comprendere i locali da servizio, i porticati, le tettoie, le pensiline e le logge.

Per le costruzioni e gli impianti destinati ad attività industriali o artigianali sono, inoltre, da comprendere le superfici (in proiezione orizzontale) degli impianti, con la sola esclusione delle opere di trattamento e smaltimento dei rifiuti liquidi solidi e gassosi a servizio dell'attività produttiva (vedi Legge n° 457/1978). La superficie di piano si verifica sommando le superfici dei singoli piani, misurate al perimetro esterno e la superficie degli impianti.

Superficie lorda globale - È la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra e seminterrati, misurate al perimetro esterno, compresi i porticati, le tettoie, i balconi e le logge.

Superficie minima d'intervento - Definisce, per ciascuna zona a destinazione d'uso omogenea, l'area minima richiesta per un intervento urbanistico preventivo – d'iniziativa pubblica, privata o mista – da attuare in modo unitario. Può essere indicata dallo strumento urbanistico sia graficamente che mediante parametri.

Superficie non residenziale - Ai sensi dell'art. 2 del D.M. LL.PP. 10/05/1977, nell'edilizia residenziale la superficie non residenziale è la somma delle superfici delle parti degli edifici residenziali destinate a servizi e accessori, misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, vani porte e finestre.

Superficie territoriale - È la superficie totale di un'area interessata unitariamente da interventi edilizi e/o urbanizzativi privati e/o pubblici. Essa comprende:

- la superficie fondiaria destinata agli interventi edilizi abitativi o produttivi;
- la superficie destinata alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste (delimitate graficamente o defini-

te parametricamente) dallo strumento urbanistico o che si renda necessario reperire in fase di attuazione;

- le aree di viabilità esistenti o di progetto, interne o perimetrali, pubbliche o private aperte al pubblico transito, compresi gli snodi e gli svincoli;
- le aree per attrezzature e manufatti pubblici o di pubblico interesse.

Non comprende invece di norma:

- le aree e gli spazi che sono già di proprietà o di uso pubblico;
- i lotti privati già edificati, limitatamente alle porzioni che – secondo il P.R.G. – si considerano di pertinenza agli edifici.

Alla superficie territoriale va applicato l'indice di fabbricabilità territoriale per calcolare il volume e/o la superficie utile, realizzabile in sede di intervento urbanistico preventivo. La superficie territoriale si esprime in mq..

Superficie territoriale utile - Si ottiene dalla superficie territoriale sottraendo:

- le superfici bagnate (mari, laghi, bacini, fiumi, etc.);
- le aree che per motivi naturali (orografico, geomorfologico, idrologico, igienico) non sono utilizzabili ai fini edilizi;
- le aree soggette a vincoli (paesistico, aeronautico, militare, forestale) a norma di legge;
- le aree che, per destinazione del piano urbanistico, sono sottratte all'uso edilizio privato e/o pubblico.

Superficie utile - Superficie che può essere effettivamente destinata all'esercizio di una data funzione o all'assolvimento di un dato servizio. È la somma, anche, delle superfici di pavimento (non di piano) dei singoli vani dell'alloggio, al netto delle murature ed esclusi i balconi, le terrazze, gli armadi a muro, i sottoscala, le cantine, le soffitte non abitabili, gli eventuali spazi comuni e le superfici comprese negli sguinci.

Superficie utile abitabile - La superficie utile abitabile è la superficie di pavimento degli alloggi, misurati al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e di finestre, eventuali scale interne, logge, balconi. La superficie utile abitabile, così definita, serve per il calcolo del contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione da corrispondersi in sede di rilascio della Concessione Edilizia (art. 3 della Legge n° 10/1977).

Superficie utile lorda - La superficie utile lorda nell'edilizia è data dalla somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, dei piani seminterrati, delle mansarde, misurate al lordo di tutti gli elementi verticali con esclusione dei locali per servizi e accessori. Con esclusione altresì:

- dei porticati, androni e gallerie, di uso pubblico, di qualsiasi altezza (per destinazione di piano o per atto pubblico registrato);
- dei balconi e delle terrazze scoperte.

Sviluppo estensivo - Tipologia insediativa secondo cui in una data zona l'edificazione osserva una densità edilizia (territoriale e/o fondiaria) poco elevata, indipendentemente dalle tipologie edilizie utilizzate.

Sviluppo integrato - Concerne un'ipotesi composita di sviluppo congiunto di tutte le risorse materiali ed umane di un dato territorio da attuare in base ad un progetto.

Sviluppo intensivo - Tipologia insediativa secondo cui in una data zona l'edificazione osserva una densità edilizia (territoriale e/o fondiaria) molto elevata, indipendentemente dalle tipologie utilizzate.

Sviluppo lineare - Tipologia insediativa per cui l'edificazione si distribuisce spontaneamente o secondo un piano, lungo una strada o un'altra via di comunicazione.

Sviluppo organizzato - Estensione di un abitato o sviluppo di un territorio secondo un processo programmato nel tempo e definito da un piano.

Sviluppo spontaneo - Estensione spontanea – cioè senza un piano – di un abitato, di un territorio, di una infrastruttura.

Sviluppo sporadico - Estensione di un abitato o sviluppo di un territorio che si produce attraverso l'impianto di elementi dispersi – cioè discontinui – nel tempo e nello spazio.

T

Tavola operativa - È un allegato grafico di progetto (non obbligatorio) di un piano urbanistico generale (P.R.G. o P. di F.) od attuativo, avente lo scopo di precisare – per ogni lotto od area di intervento unitario – la natura, l'entità e le caratteristiche dell'edificazione consentita, nonché i parametri gli obblighi e le modalità d'intervento (Concessione Edilizia diretta o subordinata ad ulteriore pianificazione).

Terziario - Settore economico concernente le attività di organizzazione e di servizio, cioè le attività economiche definite in funzione della produzione e dei consumi ed intese a soddisfare i bisogni individuali e collettivi. Si tende attualmente a distinguerlo in:

- terziario economico, che concerne la gestione degli affari, l'assistenza finanziaria, la distribuzione, i trasporti, i servizi alla persona;
- terziario sociale, che concerne la cosiddetta attività di apparato e le attività di contatto. In urbanistica indica generalmente gli edifici, i locali e gli impianti destinati allo svolgimento delle attività amministrative, commerciali, professionali turistiche e di taluni servizi.

Tessuto urbano - Insieme delle costruzioni di varia natura e delle relative infrastrutture che sorgono nella parte agglomerata della città. Insieme delle aree edificate e degli spazi liberi interposti; cioè disposizione (più o meno compatta) dell'edificato sul territorio, in analogia alla trama di un tessuto. Tipologia insediativa.

Tettoia - Copertura di uno spazio aperto, fatta a forma di un tetto sostenuto da strutture verticali (pilastri).

Tipo edilizio - È un elemento di fabbricato comprendente le unità immobiliari servite da una stessa scala e contraddistinte dalla costanza di determinate caratteristiche distributive ed organizzative. Se residenziale, è l'elemento di un fabbricato che comprende tutti gli alloggi serviti da una stessa scala e contraddistinti da caratteristiche costanti ben determinate. Fabbricato di un solo alloggio o di più alloggi unifamiliari. Nell'ambito del territorio comunale l'edilizia residenziale può adottare le seguenti tipologie normali:

- edifici a pianta centrale (a torre) avente un'altezza maggiore della massima dimensione orizzontale;
- edifici lineari di due o tre piani fuori terra;
- a cortina oppure isolati (palazzine) ma con sviluppo limitato della fronte (sino a mt. 21-30);
- edifici lineari alti, in cui prevale una dimensione orizzontale;
- ville, villette e casette unifamiliari con non più di due piani fuori terra, isolate, binate, oppure a schiera di un numero limitato di unità.

Sono adottabili anche tipologie particolari. Spetta al Regolamento Edilizio o meglio ancora allo strumento urbanistico stabilire quali tipi edilizi si possono adottare nelle singole zone edificabili e ciò in relazione:

- alle funzioni assegnate a tali zone (abitative, produttive, etc.);

- alle esigenze di natura ambientale che possono limitare, ad es. l'altezza degli edifici);
- alle esigenze di natura sociale (che possono privilegiare certe tipologie rispetto ad altre);
- ad esigenze di altra natura (portanza del terreno, sufficienza ed adeguatezza dei servizi canalizzati e delle altre opere infrastrutturali, etc.).

In ogni zona, purché nell'ambito di un piano attuativo, è ammessa tuttavia di norma una tipologia edilizia diversa da quella prescritta, per aggregazione, per numero dei piani fuori terra, per sviluppo della fronte o per composizione della schiera.

Tipologia edilizia - Disciplina che studia i tipi edilizi, intendendo per "tipo" lo schema organizzativo e la struttura formale (aventi carattere di permanenza e di ripetibilità) di un manufatto architettonico o edilizio.

Tipologia funzionale - Nel definire l'azonamento di un piano urbanistico, le caratteristiche della destinazione di zona possono essere utilmente integrate da una tipologia funzionale al fine precipuo di escludere certe attività o lavorazioni giudicate incompatibili con la funzione (o destinazione d'uso) specifica o prevalente della (o assegnata alla) zona; con il suo carattere, con particolari necessità di natura sociale, con esigenze di tutela della salute pubblica o della pubblica convivenza, con il tipo, la natura e la dimensione delle infrastrutture (opere urbanizzative primarie e secondarie) nella situazione in atto o in quella prevista dallo strumento urbanistico. Ad es., in una zona residenziale si possono escludere le attività artigianali di produzione, specie se moleste; il commercio all'ingrosso; le attività industriali, etc..

In una zona industriale si possono escludere attività produttive estranee (caso di zone specializzate); attività industriali moleste, pericolose od inquinanti; funzioni abitative non essenziali. In un precinto storico si possono escludere funzioni particolari (grandi magazzini, uffici) In zona rurale si possono escludere gli allevamenti industriali; e così via.

Tipologia morfologica - Nel definire l'azonamento di un piano urbanistico, le caratteristiche della destinazione di zona possono essere integrate da una tipologia morfologica al fine di selezionare gli interventi edilizi e gli episodi insediativi, operando su uno o più parametri urbanistici ed edilizi. Ad es., in zona residenziale si può agire sul lotto minimo, sulla lunghezza della fronte degli edifici, sul rapporto di copertura, etc.; in zona artigianale, sulla quantità di volume e di superficie lorda di piano destinabile alla residenza; in zona industriale sulla dimensione (in termini di mq. o di addetti) delle aziende ammissibili (al fine di escludere le aziende troppo grandi o troppo piccole); etc.

Topografia sociale - Analisi della ripartizione in atto di una popolazione stabilmente insediata in un dato territorio secondo particolari funzioni o categorie (sesso, età, origine, professione, etc.) e rappresentazione cartografica delle caratteristiche sociali risultanti.

Traversa urbana - Strada che passa all'interno di un abitato ma che, avendo origine e destinazione esterne all'abitato stesso, è interessata da un traffico prevalentemente "di transito".

Tugurio - Alloggio o – più in generale – ricovero che per caratteristiche costruttive e per condizioni di occupazione o stato di manutenzione, non soddisfa le condizioni minime di conforto e d'igiene.

Turismo alternativo - Comprende varie forme di turismo finalizzato; congressuale, associativo, culturale, allenatorio, didattico, della terza età, etc..

Turismo congressuale - È un turismo finalizzato destinato a particolari settori operativi (culturali, scientifici, religiosi, industriali, sportivi, etc.) che hanno problemi di esigenze specifici. Oltre alle normali strutture ricettive, richiede un "centro o palazzo dei congressi" nonché strutture ricreative, di svago e del tempo libero e servizi di animazione.

Turismo della terza età - È un turismo finalizzato che si rivolge ad una utenza particolare (persone sole o coppie della terza età) avente problemi ed esigenze specifici. A seconda della durata si articola in gite (giornaliere o di fine settimana) ed in soggiorni. Richiede strutture ricettive normali (alberghiere) o speciali (case-albergo, senior hotel, residence, centri di vacanza, villaggi turistici, etc.); attrezzature idonee (culturali, ricreative, di svago, giardini arredati, locali di ritrovo, campi di bocce); servizi di animazione del tempo libero; ma soprattutto richiede adeguati servizi socio-sanitari (farmacia, ambulatorio, assistenza infermieristica).

Turismo di affari - È un turismo finalizzato rivolto ad una utenza particolare (imprenditori, rappresentanti, commercianti, fornitori di servizi, consulenti, professionisti, etc.). È indotto da un'alta concentrazione e qualificazione di attività produttive (industriali, artigianali, commerciali, turistiche) e si avvale di richiami particolari come fiere, mostre, etc.. Richiede strutture ricettive qualificate ed adeguate attrezzature di supporto (centro di affari, palazzo dei congressi, impianti sportivi e ricreativi).

Turismo di massa - Definisce una forma di turismo di breve durata (giornaliere o di fine settimana) praticato da nuclei familiari o da piccoli gruppi (di giovani, di adulti) che si risolve in passeggiate, escursioni, giochi all'aperto, picnic - etc.) Richiede particolari attrezzature di supporto come: parcheggi, sentieristica, ripari, aree di picnic etc.

Turismo ecologico - È un turismo finalizzato che si rivolge ad una utenza particolare (studenti, ecologisti, naturalisti, escursionisti, etc.) interessata alla contemplazione ed alla fruizione dell'ambiente nelle sue varie connotazioni naturalistiche (flora, fauna, minerali, fossili). Si avvale di strutture alberghiere e, soprattutto, extra alberghiere (rifugi, campeggi, etc.); necessita però di supporti particolari (sentieristica, parcheggi, ripari, aree per picnic, etc.).

Turismo libero - Modalità di fruizione del turismo secondo la quale il turista organizza direttamente la propria vacanza, scegliendone la data, la durata, la destinazione, l'obiettivo, la località, il tipo di struttura ricettiva (prezzo, livello di comfort, etc.), il mezzo di trasporto, l'itinerario, etc..

Turismo organizzato - Modalità di fruizione del turismo secondo la quale, il turista, decide della sua vacanza soltanto la data, la durata, la destinazione ed il costo globale, lasciando ad un tour operator (agente di viaggio, azienda, sindacato, associazione, etc.) il compito di organizzare il viaggio ed il soggiorno in base al prezzo concordato.

Turismo residenziale - È un turismo di varia durata (weekend, settimanale, mensile, stagionale) che si avvale di strutture alberghiere ed extra alberghiere (residence, centri di vacanza, case-albergo, campeggi, meublés) ma soprattutto di camere ed appartamenti d'affitto e di seconde case. Richiede tutti i servizi idonei a rendere il soggiorno confortevole e piacevole (strutture di ristorazione, attrezzature sportive, ricreative, servizi culturali e di animazione, servizi assistenziali e sanitari, rete commerciale differenziata).

Turismo rurale - Forma particolare di turismo che utilizza come strutture ricettive l'edilizia rurale opportunamente adattata e che sfrutta come motivi di interesse la vita dei campi, l'ambiente rurale, le risorse paesistiche la quiete, nonché eventuali risorse complementari: ricreative, sportive (equita-

zione), culturali (studio della flora e della fauna, del costume, delle tradizioni, della civiltà rurale, etc.) ed enogastronomiche (prodotti locali, piatti tipici, etc.). A differenza dell'agriturismo, il turista non collabora alle attività agricole ed il rapporto si limita all'ospitalità.

Turismo scolastico - È un turismo finalizzato di varia durata promosso per un'utenza particolare (scolastica) avente specifiche esigenze. Richiede strutture idonee alberghiere e, soprattutto, extra alberghiere (centri di vacanza, ostelli, collegi, colonie, campeggi, rifugi,) nonché attrezzature adeguate (spazi di gioco, impianti sportivi, sale di ritrovo e di spettacolo, etc.). In certi casi richiede anche la disponibilità di aule scolastiche (classi delle nevi) e l'attivazione dei servizi culturali e di animazione. Si articola in varie forme a seconda della durata: gite scolastiche (di uno o pochi giorni), settimane di vacanza (bianche sulle nevi), verdi sui monti o in campagna; azzurre al mare; soggiorni climatici (di 15 gg. o di 1 mese) oppure a seconda delle stagioni in cui si svolge.

Turismo sociale - È un turismo di varia durata e molto diversificato, che viene praticato da particolari tipi di utenza (scolastica, terza età) aventi problematiche specifiche e richiede, pertanto, strutture ricettive idonee, alberghiere ed extra alberghiere.

Turismo sportivo - È un turismo finalizzato che si rivolge ad una particolare utenza (atleti, giovani, sportivi in genere) e richiede la disponibilità di impianti ed attrezzature particolari, nonché di idonee strutture ricettive alberghiere e soprattutto extra alberghiere. Si articola in diverse forme (turismo delle nevi, turismo equestre, pesca sportiva, turismo allenatorio, nautico, etc.).

Tutela ambientale - Conservazione delle bellezze paesistiche e dei luoghi di valore storico o artistico. - La tutela ambientale speciale è un vincolo imposto su aree di interesse specifico: archeologico, paesistico, ambientale, idrogeologico, etc..

Tutela dei manufatti attinenti i servizi pubblici e del suolo pubblico - L'assuntore dei lavori, ove l'esecuzione dei lavori stessi comporti la manomissione del sottosuolo pubblico o la costruzione di assiti o ponteggi su area pubblica, deve richiedere preventivamente le opportune prescrizioni all'Ufficio Tecnico Comunale e agli enti di erogazione dei servizi al fine di evitare ogni danno a manufatti esistenti. Ultimati i lavori, le opere di ripristino relative alle aree pubbliche devono essere eseguite in modo da garantire la sicurezza della circolazione pedonale e veicolare. La riconsegna delle aree avverrà, in contraddittorio fra le parti, con la redazione di apposito verbale. La definitiva sistemazione del suolo pubblico viene eseguita a cura dell'Amministrazione Comunale e a spese del titolare dell'Autorizzazione o della Concessione Edilizia in solido con l'assuntore dei lavori. Tali spese, previa liquidazione dell'Ufficio Tecnico Comunale, devono essere rimborsate entro 15 giorni dall'invio di pagamento; in difetto si procede in via forzosa.

U

Unità di azzonamento - È una porzione di territorio cui il piano urbanistico conferisce una classifica di zona (o azzonamento) uniforme.

Unità di vicinato - Gruppo di abitazioni individuali e/o collettive caratterizzato dalla presenza aggregante delle sole opere di urbanizzazione primaria.

Unità edilizia - Fabbricato o parte di esso che presenta i requisiti di continuità fisica, unitarietà tipologica e temporale, (data di edificazione), omogeneità nello stato di conservazione e nelle destinazioni d'uso. È un corpo di fabbrica dotato di autonomia interna ed esterna sotto i vari aspetti: distributivo, funzionale, tipologico, stilistico, etc..

Unità edilizia minima - Consiste in un'entità edilizia in cui si verificano condizioni omogenee (non difformi):

- di continuità delle caratteristiche (fisico-spaziali) aggregative e funzionali: di unitarietà tipologico-edilizia (numero dei piani, spessore del corpo di fabbrica, collegamenti orizzontali e verticali);
- di omogeneità nello stato di conservazione, negli interventi subiti nel tempo e nelle destinazioni d'uso prevalenti.

Unità immobiliare - Consiste in un locale o un insieme di locali, dotato di accesso indipendente e diretto da uno spazio pubblico (strada, piazza) oppure da uno spazio privato di uso comune (androne, cortile, scala, ballatoio, portico, etc.).

Unità residenziale - Con riferimento al termine originario inglese (neighbourhood unit) è usato per indicare un gruppo di edifici abitativi e le relative attrezzature primarie o di base come asilo nido, scuola materna, centro sociale, centro acquisti (gruppo di negozi essenziali) campi di gioco, verde primario, attrezzato, etc. Ciascuna unità – autosufficiente per i servizi di base – fa parte di un organismo più grande dotato delle attrezzature secondarie.

Unità tipologica - È definita dai seguenti elementi:

- numero dei piani;
- spessore del corpo di fabbrica;
- collegamenti verticali e orizzontali.

Unità urbana - Comunità coerente ed omogenea caratterizzata da una sufficiente infrastrutturazione.

Urbanesimo - Concentrazione crescente di popolazione in una agglomerazione urbana.

Urbanistica - Scienza tecnica ed arte dell'assetto razionale degli abitati secondo Piani (regolatori generali, comunali o intercomunali) che mirano ad assicurare le migliori condizioni insediative e le necessarie opportunità di lavoro alla popolazione. Scienza tecnica ed arte dell'assetto razionale di un territorio, agli stessi fini predetti.

Urbanistica sotterranea - Insieme delle opere, degli edifici, dei manufatti e degli impianti realizzati nel sottosuolo.

Urbanizzazione - Insieme delle opere necessarie per rendere un'area ineditata idonea ad accogliere degli insediamenti abitativi e produttivi e perciò idonea ad usi edilizi. Si distingue in urbanizzazione primaria (o tecnologica) ed urbanizzazione secondaria (o sociale).

Urbanizzazione primaria - Concerne le opere che rendono possibile l'edificazione del suolo e l'uso degli edifici e perciò (art. 4 della Legge n° 847/1964):

- le strade ed i passaggi pedonali occorrenti per accedere agli edifici;
- le aree di sosta dei veicoli e gli spazi relativi di accesso e di manovra;
- la rete dei servizi canalizzati (fognatura, acquedotto, pubblica illuminazione, elettricità e gas);
- gli spazi di verde attrezzato.

La Circolare Ministeriale LL.PP. n° 3210 del 28/10/1967 non considera compresa nell'urbanizzazione primaria la rete di distribuzione del gas e, come verde attrezzato primario, considera solo gli spazi verdi in prossimità ed al servizio delle abitazioni, una definizione vaga, elusiva e di incerta applicazione, perché manca di criteri qualificativi e quantitativi.

Per ridurre i margini di incertezza, può essere forse utile la definizione per negativo, secondo cui è verde primario il verde che non è o non può essere considerato "sociale".

Urbanizzazione secondaria - Concerne le opere che rendono possibile la vita di quartiere e perciò:

- gli allacciamenti ai servizi urbani canalizzati;
- le attrezzature viarie e di collegamento (trasporti) con la città;
- le opere di carattere sociale (verde di quartiere, istituzioni scolastiche, culturali, religiose, sociali, sanitarie, assistenziali, commerciali, ricreative, etc.).

La Circ. Min. LL.PP. n° 310 del 28/10/1967 considera verde sociale (non primario):

- i parchi di quartiere;
- il verde con attrezzature sportive;
- le aree verdi destinate ad accogliere particolari impianti.

V

Valore ambientale - È quello di un edificio, di un manufatto, di un insieme di edifici, di un tessuto urbano quando – benché intrinsecamente privo di valore storico ed architettonico – risulti idoneo a testimoniare un particolare modello di civiltà, oppure un caratteristico modo di vivere o di produrre.

Valore architettonico - È quello di un edificio che possiede particolari od elementi architettonici vincolati ai sensi della Legge n° 1089/1939 (facciata, portali, cortile, etc.).

Valore monumentale - Si ha quando il valore ambientale assume livelli di particolarità o di eccezionalità per forma o età.

Valore storico - È quello di un edificio vincolato ai sensi della Legge n° 1089/1939 ed opportunamente segnalato.

Valore venale - Valore reale attribuito ad un bene in funzione della sua prevedibile vendita.

Valorizzazione - Insieme degli interventi che tendono a promuovere lo sviluppo economico di un territorio, mediante l'uso coordinato e programmato delle sue risorse naturali ed umane.

Valutazione di Impatto Ambientale - Procedimento conoscitivo che mira a risolvere i problemi ambientali nei processi analitici e decisionali concernenti l'uso del territorio, la gestione delle risorse naturali e la tutela dell'ambiente. Consiste in uno studio preventivo (se successivo si dice "verifica d'impatto ambientale" - delle probabili ripercussioni che l'attuazione di un'iniziativa, la realizzazione di un intervento urbanistico o edilizio o l'avvio di un'attività potranno attendibilmente avere sull'ambiente fisico. Esso viene di solito effettuato per le grandi opere (aeroporti, autostrade, dighe, etc.), per talune attività produttive (industrie petrolchimiche, attività estrattive, centrali di produzione energetica, etc.), per taluni grandi impianti (elettrodotti, oleodotti, impianti a fune, etc.), ma si rivela sommamente utile (e dovrebbe perciò essere prescritto) anche per le trasformazioni urbanistiche più rilevanti (grandi insediamenti abitativi, produttivi e turistici; piani regolatori con vistose previsioni di sviluppo o di rinnovamento urbano, etc.). Lo scopo non è soltanto quello di ottimizzare l'impatto sull'ambiente e di prevenire il possibile deterioramento o la distruzione di riserve naturali, ma anche di studiare eventuali alternative onde scegliere quella meno sfavorevole. Questo strumento tecnico-conoscitivo, peraltro ormai unificato ed obbligatorio nei Paesi della Comunità Europea Economica, ha chiaramente un carattere interdisciplinare.

Vano - È uno spazio coperto, delimitato da ogni lato da pareti (in muratura, legno, vetro etc.) qualcuna delle quali può non raggiungere il soffitto. La parete interrotta da una notevole apertura (arco o simili) deve considerarsi come divisoria di due vani, salvo che uno di questi, per le sue piccole dimensioni, non risulti in modo indubbio essere parte integrante dell'altro.

Vano abitabile - Vano che, avendo forma, dimensioni e volume conforme alle norme igieniche e costruttive vigenti, consente all'uomo di viverci in modo permanente, cioè di svolgervi un'azione vitale anche discontinua.

Vano accessorio - Vano o vani delle abitazioni destinati ai servizi, ai disimpegni, etc., nonché le piccole cucine che non abbiano i requisiti per essere considerati stanze.

Vano convenzionale - Con riferimento all'edilizia sovvenzionata, un vano convenzionale è un vano avente la superficie virtuale di mq. 14,00. Secondo il D.I. n° 1444/1968, lo standard di un vano per abitante attribuisce al vano la superficie convenzionale di mq. 25,00 di superficie lorda abitabile, eventualmente maggiorata di mq. 5,00 per destinazioni non specificatamente residenziali ma strettamente connesse con esse.

Vano di servizio - Locale che, per destinazione organizzazione ed attrezzatura, permette di soddisfare una data funzione domestica.

Variante essenziale - È una variante tale da mutare l'impostazione del progetto anche se la portata delle modifiche non sia tale da configurare un progetto nuovo del tutto.

Variante formale - È una variante che concerne aspetti non essenziali del progetto e comunque tali da non mutarne l'impostazione.

Verde agricolo - Concerne le zone rurali, cioè le parti di territorio in cui si esercitano – oppure sono previste – attività culturali di produzione ed, entro determinati limiti, attività di allevamento del bestiame ed attività di trasformazioni dei prodotti del suolo. Esso comprende anche le aree edificate in funzione delle predette attività produttive, cioè le aree su cui insistono gli edifici funzionali sia abitativi che produttivi (stalle, fienili, silos, depositi per attrezzi, etc.). In ogni caso il verde agricolo deve adottare valori ridotti dei parametri edilizi; infatti, lo sfruttamento edilizio esigesse – a causa dell'eccessivo frazionamento del terreno – valori elevati (e perciò atipici) del rapporto di copertura o dell'indice di utilizzazione (densità edilizia o indice di sfruttamento), si configurerebbe una zona residenziale rada (art. 2 del D.I. 02/04/1968, n° 1444).

Verde ambientale - Concerne un'area verde non edificabile che assolve una funzione creativa, compositiva o tutelativa dell'ambiente.

Verde boschivo - Parti di territorio in cui si esercita – od è prevista – la silvocoltura nonché le parti non boscate intercluse (radure pascolive).

Verde condominiale - Concerne un verde primario di proprietà privata (condominiale) ad uso di un numero limitato di alloggi o edifici.

Verde di rispetto - Aree verdi che hanno lo scopo di separare tra loro le strutture territoriali a destinazione d'uso incompatibili oppure a proteggere determinate infrastrutture, opere, manufatti o servizi sia per garantirne la piena funzionalità che per esaltarne gli elementi di interesse.

Verde ecologico - Area verde (coltivata o meno) che – per il suo stato di degradazione in atto o minacciato – merita un particolare vincolo di tutela (ai fini ecologici).

Verde filtro - Area verde che ha lo scopo di separare una zona residenziale da una zona produttiva (industriale o artigianale) di cui filtrerà i fumi e/o le esalazioni ed attenuerà i bagliori ed i lampeggiamenti. La fascia di separazione deve però avere una sufficiente larghezza (mt. 50 o 60) e deve essere alberata con essenze arboree di alto fusto.

Verde ornamentale - Concerne le aree verdi che partecipano alla composizione ed alla valorizzazione del quadro urbano, fornendo un'ideale cornice ad edifici (isolati o aggruppati) o agglomerati di notevole interesse, al fine di integrarne i significati, magnificarne i contenuti ed esaltarne le peculiarità storiche, artistiche, ambientali o funzionali.

Verde primario - Aree verdi eventualmente attrezzate (per il gioco e il soggiorno) che – per la loro ubicazione e limitata estensione – possono ritenersi al servizio di un gruppo limitato di edifici (unità di vicinato). In quanto pubbliche, tali aree costituiscono opere di urbanizzazione primaria (art. 4 della Legge 29/09/1964, n° 847).

Verde privato - Le aree di proprietà privata sistemate a giardino o a parco, eventualmente edificate ma interessate da una piantumazione tanto pregiata da costituire un connotato particolarmente interessante dell'ambiente o del paesaggio, meritevole di essere conservato e potenziato.

Verde pubblico - Aree di proprietà pubblica, o da pubblicizzare, sistemate o da sistemare a giardini od a parchi – eventualmente con attrezzature (gioco, sportive, di tempo libero, etc.).

Verifica d'impatto ambientale - È una Valutazione d'Impatto Ambientale successiva all'attuazione di un'iniziativa, alla realizzazione di un intervento urbanistico od edilizio o – infine – all'avvio di un'attività, quando siano suscettibili di modificare le condizioni ambientali in atto. Ha lo scopo di accertare le conseguenze sull'ambiente fisico e di promuovere la necessaria azione riparatrice o ripristinatrice, ovviamente quando ciò sia tecnicamente possibile, economicamente sostenibile e socialmente utile.

Villa - Casa unifamiliare di tipo signorile che sorge isolata nel proprio ampio lotto di terreno, sistemato generalmente a verde pregiato (parco).

Villaggio albergo - È un esercizio alberghiero caratterizzato dalla centralizzazione dei servizi, in funzione di un complesso unitario di edifici, inseriti in un'area attrezzata per il soggiorno e lo svago della clientela.

Villaggio turistico - Azienda ricettiva all'aria aperta, attrezzata per ospitare in tende, roulotte, bungalow, case mobili ed altri allestimenti mobili o stabili minimi attrezzati, turisti generalmente sprovvisti di mezzi propri di soggiorno e di pernottamento.

Villino - Casa unifamiliare di tipo medio, isolata nel proprio lotto di terreno, sistemato a verde.

Vincolo - È una qualsiasi limitazione al libero uso di un bene immobile (area o fabbricato) disposta da una legge per conseguire finalità generalmente estranee a quelle urbanistiche. L'esistenza di un vincolo non pregiudica l'azzonamento, pertanto un piano urbanistico può stabilire, per una stessa area vincolata, delle destinazioni d'uso anche diverse tra loro, purché non contrastanti col vincolo.

Vocazione - Tendenza naturale di una regione di un territorio o di un abitato a svolgere una o più funzioni.

Volume costruibile - È il volume complessivo che si può costruire su un lotto edificabile, calcolato in base alla densità edilizia fondiaria ammessa, rispettando però tutti gli altri indici di edificazione.

Il volume costruibile comprende di solito:

- le parti fuori terra degli edifici da realizzare sul lotto;
- la parte interrata degli stessi se destinata a residenze, uffici o attività produttive;
- i fabbricati accessori, per la sola porzione fuori terra.

Si escludono di solito i cosiddetti volumi tecnici, cioè i volumi interrati o seminterrati nonché i volumi esterni alla copertura (piana, a falda o mista) dell'edificio e cioè il vano scala e il vano ascensore.

Per evitare abusi è opportuno limitare tali esclusioni od almeno porre un limite percentuale all'entità dei volumi tecnici (2-5% del volume totale dell'edificio) per la parte eccedente tale limite.

Il volume costruibile si calcola dal piano di spiccato all'estradosso del piano di copertura del vano abitabile più alto, comprese le mansarde, le eventuali zone porticate di uso privato e gli avancorpi, i balconi chiusi, **le verande coperte**.

Non si considera invece il volume tecnico compreso tra il piano di imposta del tetto e le falde, purché queste abbiano una pendenza non superiore al 35% ed il sottotetto non superi, nel punto più basso, l'altezza di cm. 40 e non abbia un'altezza media superiore a mt. 2,20; il v. t. eccedente tale criterio va totalmente conteggiato come volume utile.

Nel caso di copertura piana, si considera un tetto a falde ipotetico avente le caratteristiche indicate.

Per gli edifici su pilotis, porticati perlomeno **per 2/3** dell'area coperta, il volume si calcola convenzionalmente a partire da un metro sotto il 1° piano di calpestio; in alternativa, il volume del piano dei pilotis si può calcolare escludendo la parte porticata, purché risulti da un'impegnativa il vincolo permanente a portico della zona non computata (da trascrivere sui Registri Immobiliari).

Volume del fabbricato - Il volume del fabbricato va computato sommando i prodotti della superficie lorda di ciascun piano fuori terra, delimitato dal perimetro esterno delle murature, per l'altezza relativa al piano stesso, misurato tra le quote di calpestio dei pavimenti. Sono esclusi dal calcolo del volume consentito i porticati o porzioni di essi se pubblici o di uso pubblico, nonché i volumi tecnici che, per funzione e per dimensione, si pongono, rispetto alla costruzione, come elementi essenziali di essa. Al volume come prima calcolato va aggiunto il volume fuori terra dei piani parzialmente interrati destinati a residenza, uffici e attività produttive; il calcolo di detto volume va sviluppato nella geometria del solido ricavato dall'intersezione del fabbricato con la superficie del piano che unifica il perimetro interrato dello stesso fabbricato. Nella determinazione del volume massimo e dell'altezza massima consentiti, non si terrà conto dei volumi tecnici al di sopra della copertura. Non saranno, altresì computati nel volume gli spazi destinati a verande e i vani destinati a lavanderia, quando siano ubicati al di sopra della copertura e la occupino per non più di un decimo della sua area. **Le verande a livello degli appartamenti abitativi non possono superare il 15% della superficie utile dell'unità abitativa di pertinenza e rientrano, comunque, nel computo del volume del fabbricato se coperte.**

Volume edilizio - È il volume che spetta ad un dato ambito territoriale in base alle previsioni dello strumento urbanistico. Esso si calcola moltiplicando la superficie (fondiaria o territoriale) dell'ambito considerato per la densità edilizia (fondiaria o territoriale) fissata dallo strumento urbanistico. Il volume edilizio concerne tutti i fabbricati principali od accessori, esistenti o previsti e ne comprende di norma sia le parti fuori

terra (con i volumi tecnici) sia le parti interrate (con o senza i servizi delle case) sino ai pavimenti dei locali più bassi, qualunque ne sia la destinazione. In tal caso il volume edilizio si calcola moltiplicando la superficie di ciascun corpo o piano (al perimetro esterno) per la relativa altezza lorda, cioè dal piano del o dei pavimenti più bassi fino all'estradosso del solaio di copertura, comprendendovi le eventuali zone porticate di uso privato e gli avancorpi, i balconi chiusi, **le verande coperte**.

Volume lordo - È la cubatura totale compresa tra la superficie esterna dei muri, 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 si misura 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 vanno compresi nel volume lordo.

Volume virtuale - In riferimento agli interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione ed al fine di calcolare gli oneri di urbanizzazione, si può definire volume virtuale (vuoto per pieno) quello determinato quadruplicando il valore in mq. che si ottiene dividendo il costo complessivo dell'intervento oggetto della Concessione Edilizia per il costo unitario di costruzione di cui all'art. 1 del D.M. 17/05/1977 (così ad es. la L.R. Lombardia n° 149/1977).

Volume tecnico - Porzioni di volume non computabili nel volume edilizio spettante (extravolume) in quanto strettamente indispensabili:

- per isolare l'edificio o sue parti (sottotetti non abitabili, camere d'aria, intercapedini, vespai, etc.);
- per contenere gli impianti tecnologici puntuali dell'edificio (che – per esigenze tecniche o funzionali – non possono collocarsi nei locali abitabili.);
- per accedere a detti impianti al fine di compiere le operazioni manutentive ordinarie e straordinarie.

Z

Zona - Parte più o meno vasta di un territorio interessata da un certo tipo di occupazione o di utilizzazione. Porzione del territorio comunale, che ha – od è destinata ad avere – una determinata utilizzazione esclusiva o preminente (cioè integrata da destinazione secondarie) per assolvere la quale viene definita dal piano urbanistico nel suo carattere e nella sua eventuale utilizzazione edilizia. Ogni zona è quindi costituita da un complesso di aree edificate, edificabili o non.

Zona bianca - Indica una zona o un'area che – nell'ambito di un piano urbanistico – non è stata azionata ossia non ha ricevuto alcuna destinazione funzionale. Qualunque possibilità edificatoria di una tale area è quindi subordinata ad una variante (al piano urbanistico) che le attribuisca una destinazione d'uso e ne precisi le eventuali possibilità edificatorie.

Zona altius non tollendi - Zona nella quale gli edifici non possono superare una determinata altezza.

Zona di espansione - Zona delimitata da uno strumento urbanistico e destinata a ricevere nuovi insediamenti abitativi, produttivi o di altra natura. Zona dove l'abitato può espandersi.

Zona di influenza - Ambito territoriale in cui si esercita la forza attrattiva di una data attrezzatura o di un dato servizio.

Ambito spaziale in cui si manifesta l'effetto polarizzante di un insediamento abitativo o produttivo.

Zona di protezione - Zona che deve essere mantenuta nella situazione attuale conservandone soprattutto le caratteristiche ambientali ed utilizzative.

Zona di recupero - Zona urbana dove le condizioni di degrado del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente impongono interventi di recupero al fine di conservare, risanare, ricostruire ed utilizzare meglio il patrimonio stesso. La zona di recupero può comprendere singoli immobili da destinare a pubbliche attrezzature. Essa è individuata (art. 27 della Legge n° 457/1978) in sede di formazione dello strumento urbanistico generale – per i Comuni che ne siano già dotati – con semplice deliberazione consiliare. Nell'ambito di ogni zona – con apposita successiva delibera – si individuano gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati e le aree per le quali il rilascio della Concessione Edilizia è subordinato alla formazione di appositi piani di recupero. L'individuazione della zona decade (perdendo cioè ogni efficacia operativa) se non è seguita – entro certi termini – dall'approvazione dei suddetti Piani di Recupero.

Zona di recupero edilizio - Sono le zone dei centri storici e dei nuclei di interesse ambientale che si intende sottoporre a "Piano Particolareggiato di Recupero" nell'intento di restituire all'uso abitativo o ad usi complementari il patrimonio edilizio degradato o fatiscente. Il recupero si può eventualmente realizzare attraverso interventi di edilizia pubblica (sovvenzionata, agevolata, convenzionata).

Zona di rilocalizzazione - Si dice di un'area che – nell'ambito di un piano urbanistico – è destinata ad accogliere delle funzioni (abitative, produttive od infrastrutturali) che vengono rimosse o trasferite da un'altra area.

Zona rinnovamento - Porzione di un abitato che presenta cattive condizioni di occupazione e d'uso del suolo ed in cui l'edificazione esistente non risponde più alle esigenze collettive, per cui se ne impone la trasformazione e la ristrutturazione secondo un piano.

Zona di riordinamento parcellare - Zona in cui il parcellario deve essere riordinato per renderlo idoneo – per forma ed estensione – l'uso edilizio previsto dal piano urbanistico.

Zona di risanamento - Zona insalubre per la quale il piano urbanistico prevede interventi di bonifica, di rinnovamento e di infrastrutturazione, per rimuovere le cattive condizioni di occupazione e di utilizzazione del suolo.

Zona di riserva - Parte di territorio riservata a futuri insediamenti che il piano di azzonamento non specifica ma che saranno precisati da successivi piani attuativi, in variante o ad integrazione del piano generale vigente.

Zona di sviluppo industriale - Ambito territoriale nel quale – con opportuni incentivi di ordine giuridico, fiscale, finanziario, insediativo – vengono indirizzate le nuove industrie al fine di ottenere un migliore equilibrio economico e sociale, accrescendo le fonti di reddito e riducendo nel contempo la disoccupazione e/o la pendolarità.

Zona di tempo libero - Parte del territorio destinata allo svago, alla distensione, all'impiego del tempo libero, soggetta a norme di occupazione e d'uso del suolo, coerenti con le finalità perseguite.

Zona di urbanizzazione differita - Zona di espansione la cui urbanizzazione ed edificazione non è immediata, bensì differita nel tempo. Il piano urbanistico può imporre sui terre-

ni in vendita un diritto di prelazione a favore della collettività, onde formare un demanio comunale di aree.

Zona di urbanizzazione prioritaria - Zona di espansione che – secondo il piano urbanistico – dev'essere urbanizzata ed edificata con priorità rispetto ad altre zone.

Zona di veduta - Zona dove l'edificazione è proibita oppure è soggetta a precisi limiti di altezza, allo scopo di salvaguardare la vista di un sito caratteristico o di un connotato particolare del paesaggio.

Zona di visibilità - Zona dove l'edificazione è proibita o soggetta a precisi limiti di altezza, vincoli di posizione e limitazioni di altra natura allo scopo di garantire la visibilità agli utenti di una strada e perciò di rendere più sicuro il traffico.

Zona direzionale - Zona destinata ad insediamenti (amministrativi e commerciali) ed installazioni d'interesse collettivo.

Zona edilizia - È un ambito territoriale riservato ad una ben determinata funzione (residenziale, produttiva, pubblica, etc.) oppure – nell'ambito di una stessa funzione – ad una determinata tipologia edilizia (qualora vi sia ammessa l'edificazione) o insediativa. L'eventuale utilizzazione edilizia è – nell'ambito di una stessa zona – retta dagli stessi parametri o indici di edificazione.

Zona industriale - Nell'accezione urbanistica corrente è un'area pianificata ed attrezzata per accogliere un certo numero di attività produttive, nel rispetto dei criteri e dei parametri insediativi dettati dalle norme attuative di uno strumento urbanistico.

Nell'accezione comune è un'area occupata prevalentemente o esclusivamente da attività produttive industriali. In un'ottica più moderna, è un'area pianificata, attrezzata, ma soprattutto sviluppata e gestita da un apposito ente (pubblico, privato o misto), per accogliere – nel massimo rispetto dell'ambiente – un numero non irrilevante di aziende industriali cui vengono concessi eventuali incentivi.

Zona mista - Zona in cui l'utilizzazione residenziale è integrata da altre utilizzazioni private o pubbliche compatibili, in applicazione di un piano di azzonamento. Zona caratterizzata da utilizzazioni residenziali e produttive spontanee, casualmente ed inaccettabilmente mescolate.

Zona non edificandi - Zona in cui è esclusa ogni edificazione.

Zone Omogenee "A" - Comprende le parti del territorio interessate da agglomerati urbani d'interesse storico, artistico e di particolare pregio ambientale, nonché delle aree circostanti che, per tali caratteristiche, ne sono parte integrante.

Zone Omogenee "B" - Comprende le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, che non presentano interesse storico, artistico e di particolare pregio ambientale. Rientrano in Z.O.T. "B" le aree in cui – a norma del D.L. 02/04/1968, n° 1444 – la superficie coperta degli edifici esistenti supera il 12,5% della superficie fondiaria e la densità edilizia media supera l'1,5 mc./mq..

Zone Omogenee "C" - Parti del territorio non edificate ma destinate allo sviluppo dell'abitato, o edificate al di sotto dei limiti di superficie coperta che caratterizzano la Z.O.T. "B".

Zone Omogenee "D" - Parti del territorio destinato a nuovi insediamenti produttivi (industriali, commerciali, etc.).

Zone Omogenee "E" - Parti del territorio destinate ad usi agricoli.

Zone Omogenee “F” - Parti del territorio destinate ad attrezzature di interesse generale.

Zone Territoriali Omogenee - Sono le zone in cui deve essere suddiviso il territorio comunale ai fini dell'applicazione dei limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, distanza tra i fabbricati e del calcolo degli standard urbanistici minimi a norma del D.l. 02/04/1968, n° 1444.

Zonizzazione - Vedi azzonamento.