

COMUNE DI CABIATE
PROVINCIA DI COMO
REGOLAMENTO EDILIZIO

ALLEGATO D

GLOSSARIO

ALLEGATO D

Glossario

Unità immobiliare

Si definisce unità immobiliare una porzione di immobile identificata da autonoma partita catastale (singolo alloggio, ufficio, laboratorio, etc.)

Accessibilità, visitabilità, adattabilità:

- Accessibilità: la possibilità per una persona con disabilità fisiche o sensoriali, di fruire completamente di uno spazio costruito e non, in modo autonomo e senza compromettere la propria sicurezza;
- visitabilità: possibilità per una persona con disabilità fisiche o sensoriali, di fruire di uno spazio costruito e non, almeno nelle sue componenti essenziali: collegamenti verticali e orizzontali, servizi igienici, spazi di relazione;
- adattabilità: la possibilità a modificare nel tempo, con interventi che non interferiscano con le strutture portanti, lo spazio costruito in modo da renderlo completamente accessibile.

Aerazione naturale diretta.

È aerazione naturale diretta l'immissione di aria esterna e l'estrazione di aria viziata attraverso infissi esterni apribili.

Aerazione attivata.

È aerazione attivata la ventilazione di ambienti che non godono di aerazione naturale e nei quali il ricambio d'aria è assicurato dall'immissione di una determinata portata d'aria esterna e, conseguentemente, l'estrazione di una portata equivalente d'aria viziata.

Aerazione di tipo indiretto.

È aerazione indiretta di ambienti quella che avviene da locali attigui dotati di ventilazione naturale diretta.

Altezza delle costruzioni

L'altezza delle costruzioni è definita dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale.

Altezza minima dei locali.

È la lunghezza del segmento appartenente ad una retta verticale e avente per estremi inferiori e superiori rispettivamente i punti di incontro della retta stessa con il piano del pavimento del locale e con il piano orizzontale dell'intradosso del soffitto finito.

Altezza media di un locale

L'altezza media di un locale corrisponde al rapporto tra volume reale e superficie utile netta.

Altezza media dei locali o degli spazi interni.

Rapporto fra il volume interno e la superficie utile dei singoli locali o dei singoli spazi interni.

Altezza virtuale.

È il valore convenzionale assunto per calcolare il volume indipendentemente dall'altezza effettiva.

Ambiente e contesto urbano.

È l'insieme degli elementi naturali ed antropici che forma gli spazi della città.

Arredo urbano.

1. Sono definiti di arredo urbano gli interventi volti alla valorizzazione del quadro urbano e la corretta fruizione degli spazi da parte di tutti i cittadini, con particolare attenzione ai soggetti deboli, attraverso la collocazione e realizzazione di:
 - 1.1. distintivi urbani, quali monumenti, fontane, decorazioni e pitture murali che per il loro messaggio figurativo e spaziale hanno come obiettivo la valorizzazione degli spazi urbani;
 - 1.2. cartellonistica murale o a struttura autoportante;
 - 1.3. impianti di segnaletica stradale, attrezzature per l'illuminazione di spazi pubblici o aperti al pubblico, volumi tecnici da ubicare in area di pubblica circolazione;
 - 1.4. aree specializzate per la sosta all'aperto, in aree verdi, lungo i percorsi pedonali e/o stradali, dotate di sedute, cestini porta rifiuti, fioriere, dissuasori, fontanelle, recinzioni, gazebi, pergolati, pensiline;
 - 1.5. cartellonistica informativa posta all'interno di spazi aperti pubblici o aperti al pubblico e/o lungo i percorsi pedonali e stradali;
 - 1.6. aree specializzate per il gioco, le attività fisiche e socializzanti all'aperto (percorsi vita, percorsi ciclabili), diversificatamente attrezzate per utenti di tutte le età;
 - 1.7. impianti d'irrigazione e drenaggio delle aree verdi;
 - 1.8. orti urbani attrezzati;
 - 1.9. attrezzature per favorire il richiamo e la vita di fauna e avifauna locale quali, richiami, cassette ricovero, mangiatoie, fonti d'acqua nonché particolari essenze vegetazionali (bacche, frutti e fiori);
 - 1.10. aree attrezzate per cani;
 - 1.11. monumenti e edicole funerarie.

Impianti tecnologici.

Sono impianti tecnologici degli edifici sia residenziali che produttivi o commerciali, gli impianti:

- elettrici, idraulici, di distribuzione del gas, di riscaldamento, condizionamento, sollevamento, per le comunicazioni, le telecomunicazioni, per la compattazione, differenziazione e la conservazione dei rifiuti solidi urbani in accordo con le normative vigenti.

Interventi relativi ad aree scoperte.

Sono definiti come relativi ad aree scoperte, gli interventi volti alla formazione di cortili e giardini o, comunque, alla sistemazione del terreno non utilizzato per l'edificazione.

Interventi per manufatti provvisori

Gli interventi volti a insediare sul territorio comunale manufatti provvisori anche infissi al suolo, necessari per far fronte a esigenze stagionali o transitorie e attive comunque per periodi non superiori agli otto mesi.

Destinazione d'uso.

La funzione o le funzioni attribuite ad un edificio o a una o più porzioni dello stesso.

Fronte o facciata o prospetto

Si definisce fronte o facciata o prospetto, la superficie che involupa il volume di costruzione vuoto per pieno: essa costituisce il termine di riferimento per la determinazione delle distanze e per la verifica dei cortili.

Si considerano fronti prospettanti le fronti le cui proiezioni sul piano orizzontale si sovrappongono per più di 3,00 m qualora, entro tale fascia di sovrapposizione siano comprese aperture necessarie per garantire i rapporti aero-illuminanti dei locali; non si considerano tra loro prospettanti due fronti quando i rispettivi allineamenti formano un angolo maggiore o uguale a 90°.

Fronte della costruzione.

Figura geometrica rappresentata da una faccia del volume di costruzione e delimitata alle estremità inferiore e superiore rispettivamente dal piano di spiccatto e dal piano o dai piani di intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile.

Fruibilità.

Per fruibilità o fruizione si intende il totale godimento e uso, riconosciuto come diritto, di un'opera d'arte, di un edificio, di un ambiente, di un servizio, senza mettere a repentaglio la propria o altrui sicurezza e senza che siano necessari particolari accorgimenti da parte del soggetto fruitore per tale utilizzo.

Impianti e servizi tecnologici

Si definiscono impianti e servizi tecnologici tutti gli impianti ed i servizi inseriti negli edifici o attinenti l'uso dei medesimi da parte degli utenti.

Illuminazione naturale diretta.

È illuminazione naturale diretta quella proveniente da aperture vetrate in facciata e in copertura anche se inclinate, ma comprese tra 1 m e 2 m.

Illuminazione naturale indiretta.

È l'illuminazione naturale proveniente da locali attigui illuminati con luce naturale e diretta.

Illuminazione artificiale.

È l'illuminazione proveniente da corpi luminosi alimentati.

Locali seminterrati e sotterranei.

Seminterrato è il locale che, per parte della sua altezza, si trova sotto il piano del marciapiede stradale.

Sotterraneo è il locale la cui quota di estradosso del solaio di copertura sia inferiore od uguale a quella del marciapiede stradale.

Locali sottotetto.

Sono i locali posti tra l'estradosso dell'ultimo solaio abitabile e il solaio di copertura di tutta o di parte dell'estensione dell'ultimo piano abitabile stesso.

Locali tecnici.

Nelle costruzioni sono quei locali destinati all'alloggiamento degli impianti tecnologici quali: impianti elettrici e idraulici, di riscaldamento, di condizionamento, di sollevamento, di telecomunicazione, al servizio dei residenti nelle costruzioni residenziali, degli addetti nelle costruzioni a destinazione produttiva.

Locali accessori.

sono quei locali localizzati nei sottotetti e nei locali seminterrati, senza requisiti di abitabilità, per i quali sono ammesse destinazioni accessorie alla residenza di pertinenza quali (ripostigli, lavanderie-guardaroba).

Parcheggi.

a) pertinenziali: si intendono i le autorimesse o i posti auto destinati in modo durevole a servizio di unità immobiliare principale, quale appartamento, ufficio, negozio, ecc.. Tale destinazione, operata dal proprietario o da altro soggetto avente la disponibilità del bene principale, può concretizzarsi tramite formale atto di vincolo registrato e trascritto ovvero tramite esplicita indicazione in sede di presentazione di progetto edilizio e consente di avvalersi delle agevolazioni previste dalla legge. Nell'ambito dei parcheggi pertinenziali, intesi quali standard urbanistici, deve essere sempre assicurata la dotazione minima di legge;

b) non pertinenziali: si intendono le autorimesse o i posti auto realizzati senza che si instauri un rapporto diretto con specifiche unità immobiliari. Essi non comportano aumento del carico urbanistico pur non concorrendo a soddisfare le dotazioni di legge. Dette autorimesse o posti auto sono soggetti a contributo comunale e possono essere commercializzati indipendentemente da altri immobili e senza limiti di distanza o di dislocazione.

Piano di spiccatto.

È il piano orizzontale passante per la quota di spiccatto.

Quota di spiccatto.

È la quota più alta del marciapiede pubblico fronteggiante lo spazio privato di pertinenza della costruzione. Qualora manchi il marciapiede pubblico o la costruzione riguardi uno spazio privato avente in tutto od in parte quota diversa da quella del marciapiede pubblico, la quota di spiccatto è stabilita dall'Ufficio tecnico.

Requisiti d'abitabilità.

Sono requisiti di abitabilità:

- il rispetto delle altezze minime e medie dei locali,
- il rispetto dei valori minimi aero-illuminanti (eccezione fatta per le deroghe ammesse o per diverse disposizioni di legge).

Riscontro d'aria.

La possibilità, anche meccanica, di creare all'interno di una unità immobiliare, un movimento d'aria tale da consentirne il riciclo.

Sono spazi di abitazione: sale soggiorno, uffici, studi, cucine, spazi di cottura, sale da pranzo, camere da letto, sale da gioco, negozi, sale di lettura ed assimilabili.

Spazi di abitazione

Sono spazi di abitazione: sale soggiorno, uffici, studi, cucine, spazi di cottura, sale da pranzo, camere da letto, sale da gioco, negozi, sale di lettura ed assimilabili.

Spazi di servizio

Sono spazi di servizio: bagni, gabinetti, antibagni, corridoi, disimpegni, ripostigli, lavanderie, spogliatoi, guardaroba, dispense.

Spazi di cottura

Parte del locale soggiorno o pranzo destinato alla preparazione e alla cottura degli alimenti.

Superficie lorda di pavimento

La superficie lorda di pavimento è definita dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale.

Superficie utile dell'alloggio

È la superficie delimitata dal perimetro esterno dell'alloggio, diminuita delle superfici occupate dalle pareti perimetrali, dalle pareti interne, dai pilastri, dai vani delle porte e delle portefinestre, dalle canne di aerazione o fumarie, dagli eventuali camini, dai cavedi, dalle scale interne non comuni e dalle logge.

Superficie minima utile degli spazi di abitazione

È la superficie minima utile ammessa per i diversi spazi di abitazione.

Superficie minima utile dell'alloggio

È la superficie minima utile ammessa per l'alloggio.

Superficie coperta e rapporto di copertura

La Superficie coperta è definita dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale.

Superficie occupata

Superficie risultante dall'accorpamento alla superficie coperta della superficie in sottosuolo eccedente la superficie coperta stessa. Concorrono a formare la superficie occupata le superfici di corselli e rampe carrabili, parcheggi in superficie, percorsi pedonali consolidati.

Superficie filtrante

È la superficie sistemata a verde non costruita sia fuori terra che nel sottosuolo destinata principalmente a migliorare la qualità dell'intervento e del contesto urbano esistente. Sono considerate filtranti soluzioni alternative quali superfici in ghiaia pressata, in legno con fughe inerbite, in corteccia vegetale e in materiali simili che non compromettano la permeabilità del terreno. La suddetta superficie deve inoltre essere utilizzata in modo da non provocare l'inquinamento del sottosuolo.

Negli insediamenti industriali la pavimentazione realizzata mediante la posa di masselli autobloccanti è considerata superficie filtrante.

Sagoma di un edificio

Contorno che viene ad assumere l'edificio e che comprende ogni punto esterno e non solamente le superfici verticali con particolari requisiti di continuità quali le pareti chiuse.

Tipologia

Insieme di elementi figurativi, strutturali e funzionali, tra loro correlati, attraverso i quali sono fissati i caratteri di una costruzione. Elementi tipologici sono, pertanto, quegli elementi specifici che determinano i caratteri fondamentali di un edificio. È mutamento tipologico la trasformazione di questi caratteri fondamentali.

Volume

Il volume delle costruzioni è pavimento è definito dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale.

Variazione d'uso

È variazione della destinazione d'uso la sostituzione di un'attività o funzione insediata con una diversa.