

## ALLEGATO 2. Definizioni

### Definizioni da Regolamento Edilizio

1. Di seguito, ai fini di migliorare la lettura delle norme di **PGT**, si riportano le definizioni tecniche uniformi (Allegato B) così come adottate da Regione Lombardia con DGR 24 ottobre 2018 - n. XI/695 "Recepimento dell'intesa tra il governo, le regioni e le autonomie locali, concernente l'adozione del regolamento edilizio-tipo di cui all'articolo 4, comma 1 sexies, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380".

VOCI	ACRONIMO	DESCRIZIONE
<b>1 - Superficie territoriale*</b>	ST	Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la <b>superficie fondiaria</b> e le aree per <b>dotazioni territoriali</b> ivi comprese quelle esistenti.
<b>2 - Superficie fondiaria*</b>	SF	Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. È costituita dalla <b>Superficie territoriale</b> al netto delle aree per <b>dotazioni territoriali</b> ivi comprese quelle esistenti.
<b>3 - Indice di edificabilità territoriale*</b>	IT	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata <b>superficie territoriale</b> , comprensiva dell'edificato esistente. Per superficie si intende la <b>superficie lorda</b> .
<b>4 - Indice di edificabilità fondiaria*</b>	IF	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata <b>superficie fondiaria</b> , comprensiva dell'edificato esistente. Per superficie si intende la <b>superficie lorda</b> .
<b>5 - Carico urbanistico*</b>	CU	Fabbisogno di <b>dotazioni territoriali</b> di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del <b>carico urbanistico</b> l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.
<b>6 - Dotazioni territoriali*</b>	DT	Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.
<b>7 - Sedime</b>		Impronta a terra dell' <b>edificio</b> o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di <b>pertinenza</b> .
<b>8 - Superficie coperta*</b>	SCOP	Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori, <b>uguali</b> a 1,50. Gli sporti superiori a 1,50 m sono da considerarsi nella loro interezza.
<b>9 - Superficie permeabile*</b>	SP	Porzione di <b>superficie territoriale</b> o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.
<b>10 - Indice di permeabilità*</b>	IPT/IPF	Rapporto tra la <b>superficie permeabile</b> e la <b>superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale)</b> o fondiaria ( <b>indice di permeabilità fondiaria</b> ).
<b>11 - Indice di copertura*</b>	IC	Rapporto tra la <b>superficie coperta</b> e la <b>superficie fondiaria</b> .

<b>12 - Superficie totale*</b>	STOT	Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel <b>profilo perimetrale esterno</b> dell' <b>edificio</b> .
<b>13 - Superficie lorda*</b>	SL	Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel <b>profilo perimetrale esterno</b> dell' <b>edificio</b> escluse le superfici accessorie.
<b>14 - Superficie utile*</b>	SU	Superficie di pavimento degli spazi di un <b>edificio</b> misurata al netto della <b>superficie accessoria</b> e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.
<b>15 - Superficie accessoria*</b>	SA	<p>Superficie di pavimento degli spazi di un <b>edificio</b> aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al lordo di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.</p> <p>La <b>superficie accessoria</b> ricomprende:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• i portici e le gallerie pedonali;</li> <li>• i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;</li> <li>• le tettoie e le pensiline con profondità superiore a m 1,50; le tettoie e le pensiline aventi profondità uguale o inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo delle superfici accessoria utile e lorda;</li> <li>• le cantine poste al <b>piano interrato</b>, seminterrato o al primo <b>piano fuori terra</b>, e i vani e locali interrati e seminterrati, tutti privi dei requisiti per la permanenza continuativa di persone, e i relativi corridoi di servizio;</li> <li>• i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,50, ad esclusione dei sottotetti che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono <b>superficie utile</b>; i sottotetti accessibili e praticabili con altezza inferiore a 1,50 m sono da intendersi esclusi dal computo delle superfici accessorie, utile e lorda;</li> <li>• i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, per ciascun livello;</li> <li>• spazi o locali destinati alla sosta, alla manovra e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;</li> <li>• i corridoi ai piani delle camere per le strutture ricettive alberghiere come definite dalla specifica norma regionale;</li> <li>• i volumi tecnici;</li> <li>• le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. gli spazi comuni di collegamento verticale quali rampe, montacarichi, scale, ascensori e relativi sbarchi e gli androni condominiali, sono esclusi dal computo delle superfici accessoria utile e lorda;</li> </ul> <p>Le murature divisorie tra le superfici accessorie e le superfici lorde saranno considerate tali sino alla mezzera del muro comune</p>

<b>16 - Superficie complessiva*</b>	SC	Somma della <b>superficie utile</b> e del 60% della <b>superficie accessoria</b> ( $SC=SU+60\% SA$ ).
<b>17 - Superficie calpestabile*</b>	SCAL	Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA).  Non vanno ovviamente computati due volte murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre delle superfici accessorie.
<b>18 - Sagoma</b>		Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l' <b>edificio</b> , ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m.
<b>19 - Volume totale o volumetria complessiva *</b>	VT	Volume della costruzione costituito dalla somma della <b>superficie totale</b> di ciascun piano per la relativa <b>altezza lorda</b> .
<b>20 - Piano fuori terra</b>		<p>Ai sensi della DGR n. XI/695 del 24 ottobre 2018, i piani fuori terra degli edifici sono quelli il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio. In tal senso, si qualificano come fuori terra i piani terra ed i piani superiori degli edifici.</p> <p>Per piano terra si intende il primo livello dell'edificio il cui piano di calpestio (pavimento) sia collocato a una quota uguale o superiore a quella del piano naturale di campagna. Ogni fabbricato può avere per definizione un solo piano terra, anche nel caso di struttura scomposta. Il piano terra non può avere altezza netta interna superiore a m 2,70. Nel caso di edifici con tipologia edilizia produttiva, commerciale e/o turistico-ricettiva, tale piano non può avere un'altezza netta interna superiore a m 5,00.</p> <p>Per piano superiore si intende lo spazio abitabile dell'edificio il cui piano di calpestio (pavimento) sia collocato a una quota superiore a quella del pianoterra. Ogni piano superiore non può avere altezza netta interna superiore a m 2,70.</p>
<b>21 - Piano seminterrato</b>		<p>Piano di un <b>edificio</b> il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'<b>edificio</b> e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'<b>edificio</b>.</p> <p>Il soffitto dell'<b>edificio</b> del <b>piano seminterrato</b> può trovarsi anche solo in parte ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza allo stesso, così come indicato nell'art. 4 della l.r. 7/2017.</p> <p>Il piano seminterrato può avere altezza massima di mt. 2,30. Per le autorimesse le altezze dovranno essere conformi a quanto imposto dalle normative vigenti dei Vigili del Fuoco;</p>
<b>22 - Piano interrato</b>		Piano di un <b>edificio</b> il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all' <b>edificio</b> .

		Il piano interrato può avere altezza massima di mt. 2,30. Per le autorimesse le altezze dovranno essere conformi a quanto imposto dalle normative vigenti dei Vigili del Fuoco;
<b>23 - Sottotetto</b>		Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell' <b>edificio</b> e l'estradosso del solaio del piano sottostante.  In caso si realizzino sottotetti abitabili l'altezza netta tra il pavimento e l'intradosso della struttura portante di copertura del tetto, in corrispondenza del profilo interno delle pareti perimetrali non potrà essere superiore a m 2,55 (nel caso in cui la quota d'imposta in corrispondenza del profilo interno delle pareti perimetrali sia maggiore, si deve procedere alla computazione secondo il metodo reale e geometrico dell'altezza media dell'intero piano);
<b>24 - Soppalco</b>		Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso. I soppalchi sono realizzabili solo se abitabili; L'altezza netta fra pavimento finito e soffitto finito, sia per la parte sottostante che per la parte soprastante, non potrà essere inferiore a mt. 2,10; in tal caso la superficie del soppalco non supererà 1/3 della superficie del locale. Qualora l'altezza come sopra definita, sia per il locale sottostante che per il locale soprastante, sia almeno di mt. 2,30, la superficie del soppalco potrà raggiungere 1/2 della superficie del locale.
<b>25 - Numero dei piani</b>		È il numero di tutti i livelli dell' <b>edificio</b> che concorrono, anche parzialmente, al computo della <b>superficie lorda</b> (SL).
<b>26 - Altezza lorda</b>		Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante.  Per l'ultimo piano dell' <b>edificio</b> si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.
<b>27 - Altezza del fronte</b>		L' <b>altezza del fronte</b> o della parete esterna di un <b>edificio</b> è delimitata: <ul style="list-style-type: none"> <li>• all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'<b>edificio</b> prevista dal progetto;</li> <li>• all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.</li> </ul>
<b>28 - Altezza dell'edificio*</b>		Altezza massima tra quella dei vari fronti.
<b>29 - Altezza utile</b>		Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l' <b>altezza utile</b> si determina calcolando l'altezza media ponderata.
<b>30 - Distanze</b>		Lunghezza del segmento minimo che congiunge l' <b>edificio</b> con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in

		<p>modo che ogni punto della sua <b>sagoma</b> rispetti la distanza prescritta.</p> <p>Si ricorda che ai fini dell'applicazione dell'art. 9 del D.M. 1444/68, la distanza tra fabbricati è misurata su tutte le linee ortogonali al piano della parete esterna di ciascuno dei fabbricati.</p>
<b>31 - <u>Volume tecnico</u></b>		<p>Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'<b>edificio</b> (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.).</p>
<b>32 - <u>Edificio</u></b>		<p>Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.</p>
<b>33 - <u>Edificio unifamiliare</u></b>		<p>Per <b>edificio unifamiliare</b> si intende quello riferito ad un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.</p>
<b>34 - <u>Pertinenza</u></b>		<p>Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessorietà.</p>
<b>35 - <u>Balcone</u></b>		<p>Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.</p>
<b>36 - <u>Ballatoio</u></b>		<p>Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto.</p>
<b>37 - <u>Loggia/Loggiato</u></b>		<p>Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni. Restano ferme dalle possibilità consentite dalla legge 39/2004.</p>
<b>38 - <u>Pensilina</u></b>		<p>Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle <b>pareti perimetrali esterne</b> di un <b>edificio</b> e priva di montanti verticali di sostegno.</p>
<b>39 - <u>Portico/Porticato</u></b>		<p>Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'<b>edificio</b>.</p> <p>Restano ferme dalle possibilità consentite dalla legge 39/2004.</p>
<b>40 - <u>Terrazza</u></b>		<p>Elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'<b>edificio</b>, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.</p> <p>Restano ferme dalle possibilità consentite dalla legge 39/2004.</p>
<b>41 - <u>Tettoia</u></b>		<p>Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.</p>

<b>42 - Veranda</b>		Locale o spazio coperto avente le caratteristiche di <b>loggiato, balcone, terrazza</b> o <b>portico</b> , chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili.
<b>43 - Superficie scolante impermeabile dell'intervento</b>		Superficie risultante dal prodotto tra la superficie interessata dall'intervento per il suo coefficiente di deflusso medio ponderale
<b>44 - Altezza urbanistica*</b>	AU	Altezza convenzionale definita dal <b>PGT</b> in <b>2,55 metri</b> da utilizzarsi nel calcolo del <b>volume urbanistico</b> .  L'altezza urbanistica è la sommatoria delle altezze dei singoli piani definita in via convenzionale indipendentemente dalla maggiore o minore altezza di piano o di interpiano reale o prevista in 2,70 m (2,40 m + 0,30 m) e, per le sole attività ricettive, in 2,85 m (2,55 m + 0,30 m). Per i sottotetti, l'altezza convenzionale è pari a 2,55 m; (nel caso in cui la quota d'imposta in corrispondenza del profilo interno delle pareti perimetrali sia maggiore, si deve procedere alla computazione secondo il metodo reale e geometrico dell'altezza media dell'intero piano;). Per i soppalchi, l'altezza convenzionale è quella stabilita dal Titolo III del Regolamento locale d'igiene.
<b>45 - Volume urbanistico*</b>	VU	Volume convenzionale ottenuto moltiplicando la <b>superficie lorda</b> per l' <b>altezza urbanistica</b> , da utilizzarsi ai fini urbanistici

La **superficie accessoria**:

- relativa alla destinazione d'uso residenziale non può superare il ~~50%~~ **100%** della **superficie lorda** (da questa percentuale sono escluse le autorimesse). La parte eccedente sarà conteggiata nella SL.
- relativa alle rimanenti attività di cui all'**Errore. L'origine riferimento non è stata trovata.** non può superare il 100% della **superficie lorda** (da questa percentuale sono escluse le autorimesse). La parte eccedente sarà conteggiata nella SL.
- relativa alle cantine o alle autorimesse poste ai piani fuori terra non può superare il 3% della **superficie lorda**. La parte eccedente sarà conteggiata nella SL.

## Definizioni da PGT

1. Le definizioni espresse dal presente articolo hanno carattere esplicativo e definitorio dei termini utilizzati nel **PGT** e sono aggiuntive rispetto a quanto riportato nel precedente articolo delle definizioni tecniche uniformi (Allegato B) del Regolamento Edilizio approvato con DGR n. XI/695 del 24.10.2018.

VOCI	ACRONIMO	DESCRIZIONE
<b><u>Cavedio</u></b>		Spazio circoscritto da muri perimetrali, situato all'interno di un <b><u>edificio</u></b> , destinato a dare aria e luce a locali secondari ovvero destinato al passaggio degli impianti tecnologici nella misura massima di 1m di profondità.
<b><u>Pareti perimetrali esterne o profilo perimetrale esterno</u></b>		Sono costituite dalle pareti esterne opache di qualsiasi materiale, dalle pareti esterne trasparenti e dai serramenti che racchiudono il volume dell' <b><u>edificio</u></b> .
<b><u>Legnaia/deposito attrezzi</u></b>		Manufatto di servizio considerato quale volume tecnico e avente le seguenti caratteristiche: <ul style="list-style-type: none"><li>• struttura completamente in legno;</li><li>• gronda massima 50 cm;</li><li>• superficie massima in pianta di 12 mq per edifici residenziali con massimo due nuclei familiari e di mq. 25 in tutti gli altri casi. Potranno eventualmente avere dei portici che potranno interessare al massimo due lati con un aggetto massimo di 1,5 metri.;</li><li>• la struttura deve essere semplicemente appoggiata sul terreno senza fondazioni in calcestruzzo;</li><li>• copertura a due falde in scandole di legno autoctono o lastre di pietra o lamiera zincata color testa di moro;</li><li>• altezza massima al colmo di metri 3 e pendenza minima della falda pari al 30%;</li><li>• un'unica apertura, coincidente con la porta d'ingresso, da realizzarsi in legno.</li></ul>
<b><u>Lotto</u></b>		Porzione continua di terreno, anche appartenente a più possessori (siano persone fisiche o giuridiche), compresa in ambito a caratterizzazione omogenea; coincide con la superficie reale del terreno misurata in proiezione orizzontale.  Per <b><u>lotto</u></b> edificabile si intende la superficie del terreno asservita all'intervento di trasformazione urbanistico-edilizia e che costituisce il riferimento spaziale per il computo dei parametri di edificabilità.
<b><u>Suolo naturale</u></b>		Per suolo naturale si intende un piano non alterato da alcun intervento di scavo e riporto. Per motivi di tipo idrogeologico e di sicurezza è possibile considerare suolo naturale il suolo sistemato in riporto o in scavo, previa indagine idrogeologica eseguita da un tecnico abilitato che comprovi la situazione di rischio dello stato di fatto.
<b><u>Aggetti e sporti</u></b>		Strutture orizzontali o inclinate sporgenti dalle delimitazioni perimetrali esterne quali balconi, ballatoi, pensiline, gronde e cornicioni, privi di

		<p>sostegni esterni, sono impernati su un fulcro al quale sono ancorati, ovvero costituiscono prolungamento dei solai e delle travi.</p> <p>Gli elementi in oggetto devono essere posti ad un'altezza minima dal suolo pubblico di <b>m 4,50</b>, salvo eventuali deroghe per pubblica utilità.</p>
<b>Superficie di vendita (mq)</b>	SV	<p>Laddove è ammessa la funzione commerciale di cui all' Art. 6 comma 6 lett d), si intende <b>superficie di vendita</b> la quota di SLP destinata a tale funzione e definita secondo i disposti della D.G.R. Lombardia 20 dicembre 2013 – n. X/1193 ed allegati, ed alle normative di settore vigenti in materia.</p> <p>La <b>superficie di vendita</b> di un esercizio commerciale è l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata dai banchi, scaffalature e simili con esclusione della superficie destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi, aree a disposizione dei consumatori (quali gallerie, scale mobili, ascensori, nastri trasportatori aree di sosta degli automezzi, anche se coperte ed i relativi corselli di manovra).</p>
<b>Volume reale (mc)</b>	VR	Il <b>Volume reale</b> (VR) è il volume geometrico fuori terra, vuoto per pieno, dell'involucro dell'edificio compreso il prisma della copertura.
<b>Utilizzazione predefinita (mq)</b>	UP	È il valore assoluto di <b>Superficie lorda</b> SL eventualmente prescritto per ogni singolo <b>lotto</b> o comparto. Tale valore è indipendente dalla estensione della <b>superficie fondiaria</b> o <b>superficie territoriale</b> a cui viene riferito.
<b>Indice compensativo (mq/mq)</b>	IC	L'indice compensativo definisce il gettito di <b>SL</b> per metro quadro di <b>superficie fondiaria</b> o <b>superficie territoriale</b> . L'indice compensativo esprime il diritto edificatorio che si genera in favore del privato all'atto di cessione al Comune di un'area destinata alla realizzazione di un servizio pubblico o di viabilità pubblica, così come definito all' <b>Errore. L'origine riferimento non è stata trovata.</b>
<b>Indice di zona (mq/mq)</b>	IZ	L'indice di zona definisce il gettito di <b>SL</b> per metro quadro di superficie. Nei piani attuativi o a questi configurabili la superficie di riferimento è quella territoriale; in tutti gli altri casi è quella fondiaria. La capacità edificatoria corrispondente dell'indice di zona non è direttamente attuabile, in quanto per l'edificazione si necessita di ulteriore <b>SL</b> fino al raggiungimento dell' <b>indice minimo di edificazione</b> .
<b>Indice minimo di edificazione (mq/mq)</b>	Imin	L' <b>indice minimo di edificazione</b> esprime la quantità minima di <b>SL</b> per metro quadro di superficie. Nei piani attuativi o a questi configurabili la superficie di riferimento è quella territoriale; in tutti gli altri casi è quella fondiaria. La differenza tra indice minimo di edificazione e indice di zona definisce la <b>SL</b> necessaria per l'edificazione, che deve essere acquisita secondo quanto specificato in ogni ambito del DdP o del PdR.
<b>Indice massimo di edificazione (mq/mq)</b>	I <sub>max</sub>	L' <b>indice massimo di edificazione</b> esprime la quantità massima di <b>SL</b> per metro quadro di superficie. Nei piani attuativi o a questi configurabili la superficie di riferimento è quella territoriale; in tutti gli altri casi è quella fondiaria. La differenza tra indice massimo di edificazione e l'indice minimo di edificazione definisce la <b>SL</b> necessaria per il raggiungimento della massima capacità edificatoria, che deve essere acquisita secondo quanto specificato in ogni ambito del DdP o del PdR.



## **Volumi accessori o pertinenze**

1. Per volumi accessori o pertinenze s'intendono quei vani, aperti o chiusi, a stretto servizio dell'edificio, non abitabili e che non abbiano caratteristiche di abitabilità, privi cioè di impianti tecnologici di tipo residenziale ad esclusione dell'impianto elettrico, realizzati sia esternamente all'edificio principale che allo stesso aderenti, con destinazione esclusiva quali ad esempio: box auto, ripostigli, legnaia e deposito attrezzi da giardino.
2. I volumi accessori o pertinenze devono essere inquadrati architettonicamente in modo armonioso con il contesto edilizio di riferimento ed essere rifiniti decorosamente con gli stessi materiali della costruzione principale o con questi compatibili.
3. Negli ambiti territoriali interni al perimetro del Tessuto urbano consolidato (TUC) come individuato dalle tavole del PdR è ammessa l'edificazione di fabbricati accessori di servizio, separati dagli edifici principali, ma a loro collegati, quali pertinenze, destinati all'uso di legnaia, serra e padiglione a servizio del giardino e/o dell'orto di pertinenza di edifici residenziali, e altri manufatti a questi assimilabili (manufatti per il gioco, per il ricovero di piccoli animali da compagnia, ecc...)-
4. Nei Centri Storici e Nuclei di Antica Formazione è ammessa la sola realizzazione di legnaie, purché compatibili con le caratteristiche architettoniche e paesaggistiche dei fabbricati del contesto.
5. Le serre ed i padiglioni a servizio del giardino e/o dell'orto di pertinenza di edifici residenziali non possono disporre di SCOP superiore al 10% della SCOP del fabbricato di cui sono pertinenza e di altezza media interna superiore a m 2,30.
6. Gli altri manufatti accessori (manufatti per il gioco, per il ricovero di piccoli animali da compagnia, ecc...) non possono disporre di superficie superiore a mq 2,00 e altezza media interna superiore a m 2,30.
7. Dette costruzioni accessorie di servizio sono escluse dal computo della SL complessivamente consentita sul lotto edificabile, ma non devono in alcun modo permettere la permanenza costante di persone. L'edificazione delle costruzioni accessorie deve comunque avvenire nel rispetto delle vigenti disposizioni del Codice civile, del rapporto di verde profondo prescritto, nonché delle disposizioni generali afferenti alla salvaguardia della permeabilità della rete ecologica. Non è consentita la realizzazione di nuove costruzioni accessorie qualora, nel medesimo lotto edificabile, sia rilevata la preesistenza di analoghe costruzioni accessorie.
8. Tutte le costruzioni accessorie pertinenziali dovranno:
  - avere copertura a una o più falde inclinate e struttura portante prevalentemente in legno;
  - essere collocate preferibilmente in aderenza al fabbricato principale di cui costituiscono pertinenza o in aderenza ad altri fabbricati esistenti nel lotto di proprietà;
  - essere collocate preferibilmente in posizione discosta dalla vista da spazi pubblici e risultare occultate da essenze vegetali;
  - essere realizzate in coerenza con i caratteri compositivi del fabbricato principale e con finiture esterne che ne assicurino il decoro.
9. Le pensiline, tettoie realizzate su un solo fronte, aperte su tre lati, che non sporgano per più di 5 mt. a servizio dei locali di ristorazione.
10. I titoli abilitativi per la realizzazione di nuove costruzioni accessorie devono acquisire il preventivo parere favorevole vincolante della Commissione per il paesaggio/Ufficio tecnico comunale, che dovrà in particolare valutare la loro compatibilità dal punto di vista architettonico e dell'inserimento paesaggistico.
11. Non è mai ammesso il collegamento diretto di superfici accessorie, poste ai piani interrati, seminterrati e sottotetto con uno o più vani qualificati come superficie lorda. Il mancato rispetto della presente prescrizione comporta la quantificazione di tali superfici accessorie quali superfici lorde.