

COMUNE DI MONTEMEZZO

provincia di Como

Piano di Governo del Territorio

PIANO DELLE REGOLE

Allegato A - Definizioni

progettista: arch. arturo bonaiti

2015

DEFINIZIONI

1.- DELIMITAZIONI PERIMETRALI ESTERNE

Sono costituite dalle pareti esterne opache di qualsiasi materiale, dalle pareti esterne trasparenti e dai serramenti che racchiudono il volume dell'edificio.

2- EDIFICIO

Complesso di unità immobiliari o singola unità immobiliare strutturalmente organizzate in una entità edilizia compiuta.

3- LINEA DI COLMO E PUNTO DI COLMO

Nella copertura a due o più falde inclinate è la retta generata dall'intersezione dei piani inclinati opposti costituiti dalle falde di copertura, posta alla quota più alta. Può essere interna o esterna ed orizzontale od obliqua: in tale ultimo caso si individua un punto di colmo massimo o superiore.

Nel caso di tetti a compluvio, ad unica pendenza o con copertura piana, è la retta o il punto posto alla quota più alta della copertura.

4- LINEA DI GRONDA

E' la retta orizzontale o obliqua determinata dall'intersezione dell'intradosso di copertura con il fronte corrispondente.

5- LOGGIA

E' uno spazio aperto integrato al piano e compreso nella linea di sviluppo di un edificio, posto ad un livello superiore al piano terra; delimitato per almeno un lato dall'edificio stesso e per i restanti da pareti o da ritti; può essere sormontato da terrazzo o da edificio o copertura.

6- PIANO INTERRATO

E' il piano avente quota di pavimento finito e quota della soletta di copertura, misurata all'estradosso, inferiori alla quota del piano di campagna.

6.7- PIANO SEMINTERRATO

E' il piano avente quota di pavimento finito inferiore alla quota del piano di campagna e la quota dell'estradosso della soletta di copertura superiore alla quota del piano di campagna.

8- PIANO SOTTOTETTO

E' il piano corrispondente al volume compreso tra l'intradosso dell'ultimo solaio orizzontale delimitante l'ultimo piano abitabile o agibile e l'intradosso del solaio inclinato di falda che sorregge il manto di copertura, ovvero piano del terrazzo che sorregge il lastrico solare o la copertura piana.

9- PORTICO

E' uno spazio aperto posto al piano terra di un edificio con almeno un lato aperto eventualmente sostenuto da ritti; può essere sormontato da terrazzo o da edificio o da copertura.

10- QUOTA DEL PIANO DI CAMPAGNA

E' la quota coincidente con la quota della strada pubblica più prossima,

misurata al lordo del marciapiede sul confine di proprietà. In caso di assenza di marciapiede si considera la quota della strada aumentata di cm. 15.

11- SOPPALCO

E' un ripiano intermedio accessibile all'interno di spazi primari.

12- SPAZI RESIDENZIALI ACCESSORI

Sono locali situati ai piani interrati, seminterrati e sottotetto degli edifici, integrativi ai locali di abitazione, caratterizzati da una permanenza di tipo saltuario e destinati a lavanderia, servizi igienici, cantine e cantinole, locali di sgombero, stenditoi e simili.

13- SPAZI RESIDENZIALI PRIMARI E DI SERVIZIO

Sono locali di abitazione caratterizzati da una permanenza di tipo continuativo e destinati a camera da letto, sala, soggiorno, pranzo, cucina, spazi di cottura, stanze da bagno, servizi igienici, spogliatoi, guardaroba, corridoi di distribuzione, ripostigli e simili.

14- SPORTI AGGETTANTI APERTI

Strutture orizzontali o inclinate sporgenti dalle delimitazioni perimetrali esterne quali balconi, pensiline, gronde e cornicioni e simili.

15- SUPERFICIE DI PERTINENZA

E' la superficie fondiaria che determina la capacità edificatorie, ed è la base di calcolo degli indici e delle prescrizioni delle presenti N.T.A. per gli interventi diretti e/o concessione edilizia. Qualora per la determinazione della capacità edificatoria concorrano aree classificate in zone tipologiche diverse dal presente PdR, l'edificazione è subordinata alla presentazione a cura e spese del concessionario di atto di asservimento debitamente registrato.

16- SUPERFICIE NON RESIDENZIALE (Snr)

Superfici destinate a servizi ed accessori di pertinenza del singolo alloggio o dell'intero organismo abitativo, misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre, così come definite dal Decreto Ministeriale 10 maggio 1977, n° 801.

Le superfici non residenziali riguardano:

cantinole, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, centrali termiche, lavatoi e lavanderie, immondezzai ed altri locali a stretto servizio della residenza quali depositi per attrezzi, biciclette, carrozzine, etc., logge, balconi e terrazze, vano delle scale comuni comprensive dei pianerottoli di sbarco e vano ascensore misurato una sola volta in proiezione verticale, vani scale e pianerottoli interni all'alloggio quando delimitati da pareti a tutta altezza, autorimesse singole o collettive coperte (comprensive degli spazi di manovre coperti), definite dalle delimitazioni perimetrali esterne con esclusione dei parcheggi scoperti e delle rampe di manovra scoperte, androni d'ingresso, porticati liberi salvo il caso in cui siano asserviti all'uso pubblico, spazi di distribuzione dei locali computati nella Snr.

17- SUPERFICIE UTILE ABITABILE (Sua)

E' la superficie di pavimento degli alloggi, misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, dei pilastri, delle soglie di passaggio da un vano all'altro, degli sguinci di porte e finestre, e comprensiva di eventuali scale interne non delimitate da pareti a tutta altezza, così come definite dal Decreto ministeriale 10 maggio 1977, n° 801.

18- TETTOIA

E' un corpo sostenuto da ritti che definisce uno spazio mediante semplice copertura, aperto su tutti i suoi lati; sostenuto da mensole o tiranti e simili può essere addossato a uno o al massimo due lati di un edificio.

19- UNITÀ IMMOBILIARE

E' il complesso di vani organizzati al fine di una utilizzazione funzionale unitaria, comprensivo delle pertinenze.

20- VOLUMI TECNICI

Sono i volumi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, elevatorio, elettrico, di parafulmine e di ventilazione e simili) che non possono per esigenze tecniche di funzionalità, trovare luogo entro il corpo dell'edificio. A titolo esemplificativo sono considerati volumi tecnici quelli strettamente necessari a contenere i serbatoi idrici, l'extracorsa degli ascensori, i vasi di espansione dell'impianto termico, le canne fumarie e di ventilazione, etc..

Nell'ambito di stabilimenti industriali, ovvero di complessi produttivi non commerciali, il PdR del PGT considera volumi tecnici anche tutti quelli elencati dalla circolare del Ministero dei Lavori Pubblici (Direzione generale Amministrazione Civile) n. 1918 del 16/11/1977, nonché quelli comunque necessari all'attività non altrimenti collocabili all'interno dell'edificio a motivo di specifiche normative (di prevenzioni incendi, igienico sanitarie, di sicurezza in genere) e per gli edifici esistenti, quelli strettamente necessari all'adeguamento a tali normative.

21- VOLUME VIRTUALE

E' il prodotto della Slp per l'altezza virtuale di interpiano considerata pari a m. 3,00.

22- INFRASTRUTTURE E ATTREZZATURE PUBBLICHE O DI INTERESSE GENERALE

Infrastrutture pubbliche o di interesse generale utilizzate per il trasporto, la produzione e distribuzione di pubblici servizi (energia elettrica, acqua, gas, telefonia, radio e telecomunicazioni) ed impianti di smaltimento e trattamento rifiuti, di interesse sovracomunale.

Attrezzature d'istruzione superiore all'obbligo, attrezzature o impianti per la pratica dello spettacolo sportivo, attrezzature o impianti per i mercati generali pubblici e relativi depositi, attrezzature o impianti destinati ai pubblici servizi per la protezione civile.

23- OPERE DI URBANIZZAZIONE

Infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico utilizzate per trasporto,

produzione e distribuzione di pubblici servizi (energia elettrica, acqua, gas, telefonia, radio e telecomunicazioni) ed impianti di smaltimento e trattamento rifiuti, di interesse comunale.

Attrezzature d'istruzione inferiore all'obbligo (scuole materne, scuole elementari, scuole medie), attrezzature di interesse comunale (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, cimiteriali e amministrative); parcheggi pubblici; spazi pubblici ed attrezzature a parco, per il gioco, per lo sport; infrastrutture pubbliche per la mobilità di interesse comunale.

24- DESTINAZIONI D'USO FUNZIONI PRINCIPALI E COMPLEMENTARI

24.1-RESIDENZA

24.1.1 Funzione principale:

- residenziale

24.1.2 Funzioni complementari:

- Infrastrutture e attrezzature pubbliche o di interesse generale ad esclusione degli impianti di smaltimento e trattamento rifiuti.
- Opere di urbanizzazione ad esclusione degli impianti di smaltimento e trattamento rifiuti.
- Attività manifatturiere relativamente alle seguenti attività:
 - industrie alimentari e delle bevande limitatamente alla fabbricazione di gelati, fabbricazione di prodotti di panetteria e di pasticceria fresca, purché connessi ad esercizi commerciali;
 - industrie tessili e dell'abbigliamento limitatamente a confezione su misura di vestiario;
 - fabbricazione di apparecchi radio televisivi e di apparecchiature per le comunicazioni limitatamente a riparazione di apparecchi elettrici ed elettronici, impianti radiotelevisivi e di amplificazione sonora;
 - fabbricazione di apparecchi medicali, di apparecchi di precisione, di strumenti ottici e di orologi limitatamente a riparazione di strumenti scientifici e di precisione;
 - gioielleria e oreficeria limitatamente alla fabbricazione di oggetti di gioielleria e articoli annessi, purché connessi ad esercizi commerciali.
- Commercio relativamente alle seguenti attività:
 - commercio di autoveicoli, cicli e motocicli;
 - manutenzione e riparazione di autoveicoli, cicli e motocicli;
 - commercio al dettaglio in esercizi non specializzati limitatamente ai minimercati;
 - commercio al dettaglio in esercizi specializzati;
 - riparazione di beni di consumo personali e per la casa;
 - attività artigianali di servizio all'utenza locale, quali quelle di sarto, parrucchiere, idraulico, elettricista, calzolaio, restauratore, e altre attività similari purché non nocive e non moleste.
- Industria alberghiera relativamente alle seguenti attività:
 - alberghi;
 - ristoranti;
 - bar.
- Trasporti, magazzinaggio e comunicazioni relativamente alle seguenti attività:
 - agenzie di viaggio e degli operatori turistici.

- Attività direzionale relativamente alle seguenti attività:
 - intermediazione monetaria e finanziaria;
 - assicurazioni e fondi pensione;
 - attività ausiliarie della intermediazione finanziaria;
 - attività immobiliari;
 - noleggio di macchinari e attrezzature di beni per uso personale e domestico;
 - noleggio di beni per uso personale e domestico;
 - noleggio di macchinari e attrezzature per ufficio;
 - informatica ed attività connesse;
 - attività professionali;
 - servizi di istruzione;
 - attività dei servizi sanitari limitatamente agli studi medici ed odontoiatrici;
 - servizi veterinari;
 - assistenza sociale;
 - attività di organizzazione associative;
 - sale giochi e biliardo;
 - attività di biblioteche, archivi, musei ed altre attività culturali;
 - attività di servizi personali.

24.2- SETTORE DI ATTIVITÀ PRIMARIA

24.2.1 Funzioni principali

- Agricoltura e zootecnica
Coltivazioni agricole, orticoltura e floricoltura; allevamento di animali, servizi connessi all'agricoltura e alla zootecnica (esclusi i servizi veterinari);
- Caccia e cattura di animali per ripopolamento di selvaggina (compresi i servizi connessi)
- Silvicultura ed utilizzazione di aree forestali e servizi connessi.
- Pesca, piscicoltura e servizi connessi

24.2.2 Funzioni complementari:

- Opere di urbanizzazione ad esclusione degli impianti di trattamento e smaltimento rifiuti.
- Residenza limitatamente alle esigenze di conduzione del fondo.
- Attività ricreative culturali e sportive limitatamente all'attività degli orti botanici e delle riserve naturali.
- Industria alberghiera limitatamente all'agriturismo.

24.3- SETTORE DI ATTIVITÀ SECONDARIA

24.3.1 Funzioni principali

- INDUSTRIA ESTRATTIVA (*Estrazione di minerali energetici, estrazione di minerali metalliferi, estrazioni di pietra, ghiaia, sabbia e argilla. Estrazione di minerali per industrie chimiche e la fabbricazione di concimi*)
- ATTIVITÀ MANIFATTURIERE (*Industrie alimentari e delle bevande; industrie del tabacco; industrie tessili e dell'abbigliamento, industrie conciarie e fabbricazione di prodotti in cuoio, pelle e similari; industria del legno e di prodotti in legno; fabbricazione della carta e dei prodotti di carta; editoria,*

stampa e riproduzione di supporti registrati; fabbricazione di coke e raffinerie di petrolio: fabbricazione dei prodotti chimici e di fibre sintetiche e artificiali: fabbricazione di articoli di gomma e materie plastiche; fabbricazione di prodotti della lavorazione di minerali non metalliferi (fabbricazione di vetro e di prodotti in vetro, fabbricazione di prodotti ceramici, fabbricazione di mattoni, tegole ed altri prodotti per l'edilizia, produzione di cemento, calce e gesso, taglio, modellatura e finitura delle pietre, fabbricazione di prodotti in calcestruzzo, cemento o gesso); produzione di metalli e loro leghe; fabbricazione e lavorazione dei prodotti in metallo e leghe; fabbricazione di macchine ed apparecchi meccanici compresi l'installazione, il montaggio, la riparazione e la manutenzione; fabbricazione di macchine per ufficio, di elaboratori e di sistemi informatici; fabbricazione di macchine ed apparecchi elettrici; fabbricazione di apparecchi radio televisivi e di apparecchiature per le comunicazioni; fabbricazione di apparecchi medicali, di apparecchi di precisione, di strumenti ottici e di orologi; fabbricazione di mezzi di trasporto; fabbricazione di mobili; gioielleria e oreficeria: fabbricazione di strumenti musicali; fabbricazione di articoli sportivi; fabbricazione di giochi e giocattoli; altre industrie manifatturiere, recupero e preparazione per il riciclaggio di cascami e rottami metallici e non metallici)

- **PRODUZIONE E DISTRIBUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA, DI GAS, DI VAPORE E DI ACQUA.**
- **INDUSTRIA DELLE COSTRUZIONI.**

24.3.2 Funzioni complementari:

- Infrastrutture e attrezzature pubbliche o di interesse generale.
- Opere di urbanizzazione.
- Residenza limitatamente agli alloggi di custodia.
- Commercio relativamente alle seguenti attività:
 - commercio di autoveicoli;
 - manutenzione e riparazione di autoveicoli;
 - commercio di parti accessorie di autoveicoli;
 - commercio, manutenzione e riparazione di motocicli compresi accessori e pezzi di ricambio;
 - commercio al dettaglio in esercizi specializzati esclusivamente per la vendita di beni prodotti dall'impresa insediata.
- Industria alberghiera relativamente alle seguenti attività:
 - ristoranti;
 - bar;
 - mense e fornitura di pasti preparati.
- Trasporti, magazzinaggio e comunicazione relativamente alle seguenti attività:
 - trasporti terrestri;
 - movimentazione merci e magazzinaggio;
 - attività delle altre agenzie di trasporto;
 - poste e telecomunicazioni.
- Attività direzionale relativamente alle seguenti attività:
 - uffici amministrativi e/o tecnici dell'industria;

- noleggio macchinari e attrezzature di beni per uso personale e domestico;
- informatica e attività connesse;
- ricerca e sviluppo;
- attività professionali;
- attività di organizzazione associative;
- attività ricreative culturali e sportive limitatamente a produzioni e distribuzioni cinematografiche e di video, discoteche sale da ballo e simili, sale gioco e biliardo;
- attività di servizi personali limitatamente ai servizi di pompe funebri.

24.4- SETTORE DI ATTIVITÀ TERZIARIA

24.1.1 Funzioni principali:

- **COMMERCIO** (*Commercio di autoveicoli; manutenzione e riparazione di autoveicoli e motocicli; commercio di parti e accessori di autoveicoli; commercio manutenzione e riparazione di motocicli (compresi accessori e pezzi di ricambio); intermediari del commercio; commercio all'ingrosso di materie prime agricole e di animali vivi; commercio all'ingrosso di prodotti alimentari, bevande e tabacco; commercio all'ingrosso di altri beni di consumo finale (commercio all'ingrosso di prodotti tessili; commercio all'ingrosso di capi di abbigliamento ed calzature; commercio all'ingrosso di elettrodomestici, apparecchi radio e televisori; commercio all'ingrosso di articoli di porcellana e di vetro, di carta da parati e prodotti per la pulizia; commercio all'ingrosso di profumi e cosmetici; commercio all'ingrosso di prodotti farmaceutici; commercio all'ingrosso di altri prodotti per uso domestico); commercio all'ingrosso di prodotti intermedi non agricoli, di rottami e cascami (commercio all'ingrosso di combustibili; commercio all'ingrosso di metalli e minerali metalliferi; commercio all'ingrosso di legname e materiali da costruzione; commercio all'ingrosso di articoli in ferro, di apparecchi accessori per impianti idraulici di riscaldamento; commercio all'ingrosso di prodotti chimici; commercio all'ingrosso di rottami e cascami); commercio all'ingrosso di macchinari e attrezzature; commercio al dettaglio in esercizi non specializzati (grandi magazzini; ipermercati; supermercati; minimercati); commercio al dettaglio in esercizi specializzati; riparazione di beni di consumo personali e per la casa)*)
- **INDUSTRIA ALBERGHIERA** (*Alberghi; campeggi ed ostelli; agriturismo; residenze ed altri esercizi alberghieri complementari; ristoranti; bar; mense e forniture di pasti preparati*)
- **TRASPORTI, MAGAZZINAGGIO E COMUNICAZIONI** (*Trasporti terrestri; movimentazione merci e magazzinaggio; attività delle agenzie di viaggio e degli operatori turistici, attività di altre agenzie di trasporto; poste e telecomunicazioni*)
- **ATTIVITÀ DIREZIONALE** - *Uffici amministrativi e tecnici dell'industria; intermediazione monetaria e finanziaria; assicurazioni e fondi pensione; attività ausiliarie delle intermediazioni finanziarie; attività immobiliari; noleggio di macchinari e attrezzature e di beni per uso personale e domestico; informatica e attività connesse; ricerca e sviluppo; attività professionali (attività legali, contabilità, tenuta di libri contabili, consulenza in materia fiscale, studi di mercato e sondaggi di opinione consulenza*

commerciale e di gestione, holding, attività in materia di architettura, ingegneria e altre attività tecniche, collaudi e analisi tecniche, pubblicità, servizi di ricerca selezione e fornitura di personale, servizi di investigazione e vigilanza, servizi di pulizia e disinfestazione, altre attività di tipo professionale ed imprenditoriale); servizi di istruzione esclusi quelli di interesse generale e comunale; attività dei servizi sanitari (servizi ospedalieri, servizi degli studi medici, servizi degli studi odontoiatrici) servizi veterinari; assistenza sociale; attività di organizzazione associative; attività ricreative culturali e sportive; attività di servizi personali (lavanderia, saloni di parrucchieri e istituti di bellezza, servizi di pompe funebri e attività connesse, servizi dei centri e stabilimenti per il benessere fisico).

24.4.2 Funzioni complementari:

- Infrastrutture e attrezzature pubbliche o di interesse generale ad esclusione degli impianti di smaltimento e trattamento rifiuti.
- Opere di urbanizzazione ad esclusione degli impianti di smaltimento e trattamento rifiuti.
- Residenza limitatamente agli alloggi di custodia.
- Attività manifatturiere relativamente alle seguenti attività:
 - industrie alimentari e delle bevande limitatamente alla fabbricazione di gelati, fabbricazione di prodotti di panetteria e di pasticceria fresca purché annessi ad esercizi commerciali;
 - industrie tessili e dell'abbigliamento limitatamente a confezione su misura e vestiario;
 - fabbricazione di apparecchi radio televisivi e di apparecchiature per le comunicazioni limitatamente a riparazione di apparecchi elettrici ed elettronici, impianti radio televisivi e di amplificazione sonora;
 - fabbricazione di apparecchi medicali, di apparecchi di precisione, di strumenti ottici e di orologi limitatamente a riparazione di strumenti scientifici e di precisione;
 - gioielleria e oreficeria limitatamente alla fabbricazione di oggetti di gioielleria e articoli annessi.

adottato dal Consiglio Comunale il _____ con delibera n. _____

pubblicato all'albo pretorio dal _____ al _____

modificato in accoglimento delle osservazioni, con delibera di Consiglio Comunale in data _____ n. _____

Publicato sul B.U.R.L. in data _____ n. _____

Il Sindaco _____

Il Segretario _____

Il Tecnico _____