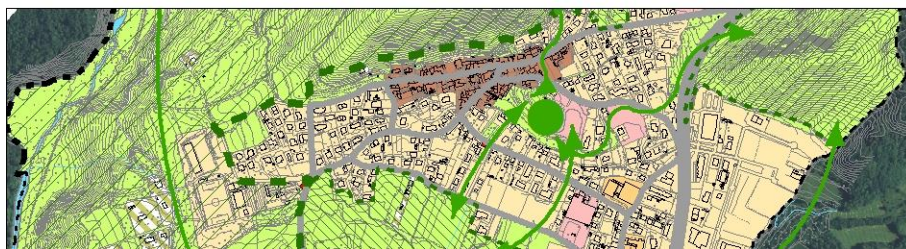
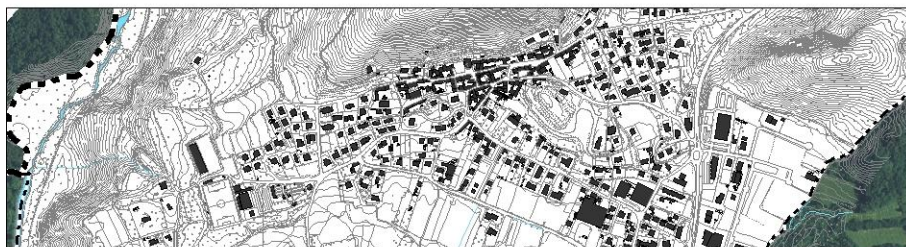


**COMUNE di CARUGO**  
Provincia di Como

**REGOLAMENTO EDILIZIO**

LR. 12/2005 - Art. 28



**ALLEGATO TECNICO**

**F. Definizione degli elementi edilizi**

(Dicembre 2015 - Approvazione)

Adottato con delibera del Consiglio Comunale n. .... del .....  
Approvato con delibera del Consiglio Comunale n. .... del .....  
Pubblicato sul BURL (Serie Avvisi e Concorsi) n. .... del .....

**Modificato a seguito dell'accoglimento delle  
osservazioni presentate**

Redatto da

**Dott. Arch. GIACOMINO AMADEO**

**STUDIO AMBIENTE**

**Via San Carlo Borromeo, 1 - 20811 Cesano Maderno (MB)**

**Tel. +39 0362 500200 - Fax +39 0362 1580711**

**[info@studioambiente.org](mailto:info@studioambiente.org) - [amadeo@pec.studioambiente](mailto:amadeo@pec.studioambiente)**

## **Definizione degli elementi edilizi**

Gli elementi edilizi contenuti nel Regolamento e Nelle Norme dei Piani delle Regole, sono di seguito univocamente definiti:

### ***Volume tecnico***

- 1) Per Volume tecnico deve intendersi lo spazio ispezionabile, ma non stabilmente fruibile da persone, destinato agli impianti di edifici civili, industriali, come ad esempio: centrali termiche ed elettriche, impianti di condizionamento d'aria, di sollevamento meccanico di cose e persone, canalizzazioni, camini, canne fumarie, vespai, intercapedini, doppi solai.

Ai fini del calcolo delle superfici, sono comunque escluse le centrali termiche, i vani motore di ascensori e montacarichi, le canne fumarie e di aerazione, le condotte e le intercapedini tecniche; altri volumi tecnici sono computati a seconda che siano o meno praticabili.

I volumi tecnici devono essere dimensionati per le esclusive esigenze tecnico - manutentive degli impianti installati.

La realizzazione dei volumi tecnici non deve costituire pregiudizio per la armonica coerenza architettonica dell'edificio cui sono asserviti.

### ***Pergolato***

- 1) Per pergolato o pergola si intende una struttura autoportante, utilizzata in spazi aperti a fini di ombreggiamento, formata da elementi verticali e sovrastanti elementi orizzontali, atta a consentire il sostegno di impianto a verde rampicante e comunque priva di manto di copertura.

### ***Gazebo***

- 1) Per gazebo si intende un chiosco da giardino dotato di copertura ed aperto ai lati (ivi comprese le tensostrutture) destinato al soggiorno di persone.

La struttura del gazebo può essere a semplice appoggio a terra o infissione al suolo dei montanti verticali senza opere di fondazione o murarie

### ***Dehors***

- 1) Per "dehors" si intende l'insieme degli elementi singoli o aggregati, mobili, smontabili e facilmente rimovibili, posizionati in modo funzionale ed armonico sul suolo pubblico o asservito all'uso pubblico, che delimita spazi per il ristoro all'aperto, annesso ad un locale di pubblico esercizio in sede fissa.

Il dehors è stagionale se la struttura è posta su suolo pubblico o asservito all'uso pubblico per un periodo non superiore a 180 giorni nell'arco dell'anno solare; è permanente se la struttura è posta su suolo pubblico o asservito all'uso pubblico per un periodo superiore a 180 giorni nell'arco dell'anno solare.

### ***Pensilina***

- 1) Per pensilina si intende una copertura in aggetto dalle pareti esterne dell'edificio, realizzata con materiali durevoli, al fine di proteggere persone o cose.

### ***Portico***

- 1) Per portico si intende uno spazio coperto posto al piano terra, sostenuto da colonne o pilastri, aperto almeno su due lati verso i

fronti esterni dell'edificio. Nel caso di edificio sovrastante, la proiezione del medesimo individua il perimetro dell'area porticata.

### **Loggia**

- 1) Per loggia o loggiato si intende uno spazio praticabile coperto, ricompreso entro la sagoma planivolumetrica dell'edificio, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.

### **Abbaino**

- 1) E' una struttura architettonica, sporgente dalla copertura del tetto, costituita da una finestra verticale, aperta su tetti a falde, atta a consentire l'aerazione e illuminazione di vani abitabili e non abitabili.

### **Lucernario**

- 1) Apertura dotata di serramento complanare alla copertura, atta a fornire l'aerazione e l'illuminazione dei vani sottostanti.

### **Balcone**

- 1) Si definisce balcone un elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale in aggetto rispetto alla parete di un edificio, delimitato da ringhiera o parapetto e sostenuto da mensole o a sbalzo, aperto su almeno due lati e direttamente accessibile da uno o più locali interni.

### **Ballatoio**

- 1) Si definisce ballatoio un elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale e anche in aggetto, munito di ringhiera o parapetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione (per esempio tra varie unità immobiliari).  
Non è ammessa la loro chiusura, anche con semplice infisso a pacchetto.

### **Terrazza**

- 1) Si definisce terrazza uno spazio praticabile scoperto, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.

### **Veranda**

- 1) Si definisce veranda uno spazio praticabile coperto, avente le medesime caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, ma chiuso sui lati da superfici vetrate o comunque trasparenti e impermeabili.

### **Androne**

- 1) Si definisce androne un andito piuttosto ampio, situato al piano terreno, che dal portone di ingresso porta al cortile, alle scale o ai quartieri interni; qualora aperto alle estremità si definisce androne passante.

### **Tettoia**

- 1) La tettoia è una struttura posta a copertura di uno spazio aperto, sorretta da pilastri, isolata o adiacente a fabbricati, che copre uno spazio aperto e priva di qualsiasi tamponatura laterale.  
La tettoia è usualmente adibita alla protezione di materiali o cose.

### **Serra**

- 1) Si definisce serra mobile un ambiente chiuso, di solito protetto da teli o da lastre in polycarbonato (o materiali simili), finalizzate ad usi agricoli.

La struttura è costituita da materiale facilmente amovibile, non richiede opere murarie o metalliche significative e non è collegata funzionalmente e strutturalmente ad altre opere edilizie.

Per serra fissa si intende una costruzione stabilmente collegata al suolo mediante opere murarie o simili destinata alla coltivazione di colture agricole specializzate.

### **Serra da giardino**

- 1) E' costituita da struttura di legno o metallica, con copertura e chiusure laterali in vetro od altro materiale trasparente, installabile nei giardini o spazi cortilizi per coltivazioni famigliari.

### **Vasca**

- 1) E' definita vasca qualsiasi struttura, fuori o entro terra (parzialmente o totalmente), atta a contenere acqua per scopi ornamentali (compresi getti e giochi d'acqua), di sicurezza antincendio o per irrigazione. La vasca deve essere priva di impianti sanitari di trattamento dell'acqua.

### **Piscina**

- 1) E' definita piscina la struttura accessoria, interrata (totalmente o parzialmente), atta a consentire attività di balneazione, anche se limitata in ragione delle dimensioni e della profondità. La piscina deve essere munita di impianto di trattamento delle acque. E' considerata piscina anche la vasca sprovvista degli impianti necessari al trattamento e al ricircolo dell'acqua, purché abbia potenzialmente la possibilità di essere utilizzata per la balneazione, fatto salvo comunque la necessità di disporre di un impianto di riciclo dell'acqua affinché sia consentita l'utilizzazione per la balneazione.
- 2) Sono piscine stagionali, i contenitori gonfiabili e quelli prefabbricati smontabili, semplicemente appoggiati al suolo, senza sottostrutture murarie di alcun genere, utilizzabili per la balneazione anche se non provvisti di trattamento sanitario delle acque.

### **Tetto verde**

- 1) Si definisce tetto verde una copertura continua dotata di un sistema che utilizza specie vegetali in grado di adattarsi e svilupparsi nelle condizioni ambientali caratteristiche della copertura di un edificio.

Tale copertura, è costituita da un sistema strutturale a strati, tra i quali, uno strato colturale sul quale attecchiscono associazioni di specie vegetali, con minimi interventi di manutenzione (coperture a verde estensivo), o con interventi di manutenzione media e alta (coperture a verde intensivo).

### **Verde verticale**

- 1) La protezione e/o la decorazione insieme delle facciate di edifici e manufatti, realizzate mediante verde naturale, anche con l'utilizzo di fioriere, grigliati, rivestimenti parietali sagomati e altri manufatti tesi a favorire l'attecchimento e lo sviluppo di idonee specie vegetali.

### ***Manufatti accessori alle attività produttive manifatturiere***

- 1) Sono costruzioni connesse funzionalmente all'attività principale, realizzate nell'area di pertinenza in modo autonomo rispetto agli edifici principali. Comprendono le tettoie a protezione dei parcheggi privati aziendali posti all'interno dell'area pertinenziale.

### ***Classificazione dei locali***

- 1) Sono definiti *locali* tutti gli spazi coperti, delimitati da ogni lato da pareti, opache e/o trasparenti.
- 2) Locali destinati ad uso abitativo e relative pertinenze:
  - a) Locali abitabili (soggiorni, sale da pranzo, camere da letto, cucine, ambienti abitabili in genere).
  - b) Vani accessori compresi all'interno degli alloggi (servizi igienici, ripostigli, stanze prive di finestra, ambienti di servizio in genere).
  - c) Locali accessori esterni all'alloggio e/o comuni a più unità immobiliari (cantine, soffitte non abitabili, lavanderie comuni, centrali termiche ed altri locali a stretto servizio delle residenze, autorimesse singole o collettive, spazi di circolazione, disimpegni).
- 3) Ambienti per attività turistiche, commerciali e terziario - direzionali (compresi locali per uffici, studi professionali e laboratori scientifici e tecnici), locali a destinazione produttiva:
  - d) Negozi di vendita e sale di esposizione, sale di riunione, palestre, bar, ristoranti e sale di ritrovo; laboratori artigianali ed officine; magazzini, depositi ed archivi nei quali sia prevista la permanenza prolungata delle persone.
  - e) Locali accessori, bagni, ripostigli, archivi, mensa, ambulatorio, spogliatoio, ambienti di servizio in genere, spazi di circolazione, disimpegni a servizio dei locali di cui al precedente punto d).
- 4) Ai fini di uniformare le indicazioni relative alle destinazioni d'uso da riportare negli elaborati di progetto, si specificano le nomenclature da utilizzare o da escludere e le relative descrizioni:

**Cantina:** Locale di esclusiva pertinenza dell'abitazione, ubicato a piano terra o interrato, adibito alla conservazione del vino o di altre derrate alimentari.

**Deposito:** Ambiente destinato a raccogliere e custodire sostanze omogenee e materiali.

La dicitura deve essere utilizzata unicamente per ambienti aventi le caratteristiche descritte, quando di pertinenza di locali destinati ad attività produttive in genere.

**Laboratorio:** Locale attrezzato per un'attività tecnica o scientifica o destinato alla esecuzione di lavori di artigianato.

Deve essere indicata la specifica natura del locale, in modo da consentire di stabilire, ai fini urbanistici, l'appartenenza alla categoria commerciale, produttiva o terziaria.

**Magazzino:** Locale adibito alla conservazione di merci e materiali. La dicitura deve essere utilizzata unicamente per gli ambienti aventi le caratteristiche descritte, quando di pertinenza di locali destinati ad attività commerciali.

La dicitura magazzino di vendita, deve specificare ulteriormente se trattasi di vendita al dettaglio o all'ingrosso; nel primo caso il locale verrà considerato, ai fini urbanistici, come un negozio, nel secondo, come un'attività distributiva.

**Mansarda:** Tecnicamente: sopraelevazione ricavata nell'altezza del tetto costituita da falde a profilo spezzato. Nella formulazione corrente tale dicitura è impropriamente estesa ai locali sottotetto in genere.

Quando i locali presentino caratteristiche abitabili (locali di categoria a), devono essere utilizzate le terminologie consuete per i locali residenziali, quando invece non abbiano caratteristiche abitabili, l'indicazione deve essere unicamente soffitta o stenditoio, a seconda delle reali utilizzazioni previste.

Il termine mansarda non può quindi essere utilizzato per identificare la destinazione di un locale.

**Ripostiglio:** Piccolo locale destinato alla conservazione di materiali ed oggetti, di esclusiva pertinenza residenziale. Questa dicitura è utilizzabile unicamente per locali accessori interni all'alloggio.

**Sala giochi:** Locale di esclusiva pertinenza residenziale, assimilabile, in senso lato, ad un soggiorno e che deve quindi avere le caratteristiche dei locali di categoria a).

**Soffitta:** Vano compreso tra i solai di copertura e il solaio dei locali abitabili all'ultimo piano. Tale dicitura deve essere esclusivamente impiegata per identificare locali aventi caratteristiche non abitabili, quando il collegamento sia assicurato tramite una scala fissa.

L'utilizzazione dei vani aventi tale destinazione può essere solo la conservazione di materiali ed oggetti.

**Solaio:** Tecnicamente: struttura piana orizzontale che costituisce elemento di separazione tra i vari piani di un fabbricato.

Il termine è anche sinonimo di soffitta o sottotetto nella dicitura corrente, ma non deve essere utilizzato per identificare le destinazioni dei locali ai fini urbanistici.

**Taverna:** Nell'uso corrente tale termine viene utilizzato per identificare locali a piano terra o interrati in fabbricati residenziali con destinazione prevalente o pranzo e soggiorno.

Quando i locali presentino caratteristiche abitabili (locali di categoria a), devono essere utilizzate le terminologie consuete per i locali residenziali, quando, invece, non abbiano caratteristiche abitabili, l'indicazione deve essere unicamente cantina, stenditoio o lavanderia a seconda delle reali utilizzazioni previste. Il termine taverna o tavernetta non può quindi essere utilizzato per identificare la destinazione di un locale.

## **Terminologie**

### ***Visione lontana***

- Campo percettivo azimutale e zenitale per la maggior parte libero da ostacoli imminenti che consente la visuale verso l'ambiente esterno attraverso almeno un'apertura il cui limite inferiore non sia posto oltre 1,3 m dal pavimento.
- Nei recuperi di sottotetti è ammissibile un'altezza del limite inferiore dell'apertura a 1,5 m da pavimento.
- Per ambiente esterno si intende uno spazio libero quale via/piazza, cortile o patio.