



COMUNE DI GAVORRANO

PROVINCIA DI GROSSETO

VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO

Allegato 1 Definizioni

**approvate con delibera del Commissario straordinario con i poteri spettanti
al consiglio comunale n. ____ del _____**

Le presenti norme sono costituite da n.
____ pagine da me controfirmate

Ottobre 2010

INDICE

1.	Elementi primari di riferimento.....	6
	Unità di spazio.....	6
	Unità immobiliare.....	6
	Manufatto edilizio.....	6
	Edificio (o unità edilizia).....	6
	Edificio residenziale.....	6
	Edificio specialistico.....	6
	Edificio esistente.....	6
	Pertinenza 6	
	Parte accessoria.....	6
	Volume tecnico.....	7
	Lotto edificabile.....	7
	Lotto edificato.....	7
	Allineamento.....	7
	Isolato 7	
	Edificio diruto.....	7
2.	Elementi di riferimento attinenti il sistema viario.....	8
	Rete stradale primaria extraurbana.....	8
	Rete stradale principale extraurbana.....	8
	Rete stradale secondaria extraurbana.....	8
	Rete stradale locale extraurbana.....	8
	Rete stradale urbana principale.....	8
	Rete stradale urbana locale.....	8
	Rete dei percorsi storico-ambientali.....	8
	Strade vicinali (o poderali, o interpoderali, o di bonifica).....	8
	Sentiero (o mulattiera o tratturo).....	8
3.	Elementi di riferimento attinenti alla disciplina del territorio rurale e aperto e delle attività agricole.....	9
	Terreno 9	
	Terreno naturale.....	9
	Terreno agrario.....	9
	Substrato pedogenetico.....	9
	Fertilità del terreno.....	9
	Arboricoltura da legno.....	9
	Fonti di energia rinnovabili.....	9
	Biomasse 9	
	Bosco 10	
	Prato 10	
	Azienda agricola o impresa agricola.....	10
	Fondi rustici 10	
	Annessi agricoli.....	10
	Insediamento rurale.....	11
	Superficie agricola utilizzata (SAU).....	11
	Superficie agricola totale (SAT).....	11
	Superficie fondiaria mantenuta in produzione.....	11

4.	Elementi e parametri edilizi.....	12
	Piano di un edificio	12
	Piano fuoriterra.....	12
	Piano interrato	12
	Piano seminterrato.....	12
	Piano interrato (o piano seminterrato) abitabile	12
	Piano terra (o primo piano fuori terra)	12
	Piano rialzato (o piano terra rialzato, o primo piano fuori terra rialzato).....	12
	Piano sottotetto (o sottotetto)	12
	Piano sottotetto (o sottotetto) abitabile.....	12
	Piano soppalcato.....	13
	Piano soppalcato abitabile.....	13
	Linea o quota di gronda.....	13
	Altezza netta del piano	13
	Altezza lorda del piano (o altezza di interpiano).....	13
	Superficie lorda di pavimento o superficie utile lorda	13
	Superficie di vendita.....	14
	Superficie utile dell'alloggio.....	14
	Volume di un edificio.....	15
	Altezza di un edificio	15
	Distanza tra i manufatti	15
	Distanza dai confini.....	15
	Distanza dalle strade.....	16
5.	Elementi e parametri urbanistici	17
	Superficie territoriale.....	17
	Superficie fondiaria	17
	Superficie coperta.....	17
	Superficie impermeabilizzata	17
	Tasso di impermeabilizzazione	17
	Indici urbanistici territoriali	17
	Indici urbanistici fondiari	17
	Indice di utilizzazione territoriale.....	17
	Indice di utilizzazione fondiaria	17
	Indice di fabbricabilità territoriale.....	18
	Indice di fabbricabilità fondiaria	18
	Rapporto territoriale di copertura	18
	Rapporto fondiario di copertura	18
	Mitigazione paesistica.	18
6.	Trasformazioni	19
	Trasformazione fisica.....	19
	Trasformazione funzionale (o mutamento dell'uso)	19
	Manutenzione ordinaria.....	19
	Manutenzione straordinaria.....	20
	Restauro e risanamento conservativo	20
	Ristrutturazione edilizia	20
	Ristrutturazione edilizia di tipo A	21
	Ristrutturazione edilizia di tipo B	21

Ristrutturazione edilizia di tipo C.....	21
Ristrutturazione edilizia di tipo D.....	21
Demolizione	21
Sostituzione edilizia.....	21
Ristrutturazione urbanistica.....	21
Ampliamento una tantum	21
Nuova costruzione (o nuova edificazione)	22
Consolidamento	22
7. Utilizzazioni.....	23
Utilizzazione in atto di un immobile.....	23
Utilizzazioni considerate delle unità di spazio.....	23

1. Elementi primari di riferimento

Unità di spazio

Le porzioni di spazio che lo strumento della pianificazione e gli atti di governo del territorio individuano e delimitano come tali, riconoscendone la distinta identità, e riferendo a esse le proprie prescrizioni; esse si articolano in unità edilizie e unità di spazio scoperto, queste ultime a loro volta distinte in unità di spazio scoperto concluse e unità di spazio scoperto non concluse.

Unità immobiliare

La minima entità immobiliare, censita o censibile dal catasto, capace di assolvere autonomamente alle funzioni secondo cui essa è censita o censibile.

Manufatto edilizio

Qualsiasi opera edilizia fissata al suolo, anche se finalizzata a soddisfare esigenze temporanee.

Edificio (o unità edilizia)

Qualsiasi manufatto edilizio coperto, isolato da strade o da altri spazi scoperti, ovvero separato da altri manufatti edilizi, mediante elementi verticali che si elevano dalle fondamenta alla copertura, e che dispone di uno o più accessi liberi sulle strade, o su altri spazi scoperti.

Edificio residenziale

Qualsiasi edificio la cui configurazione fisica, cioè l'insieme delle cui caratteristiche strutturali e distributive, realizza un complesso di spazi costruiti di per sé idoneo, essenzialmente, all'utilizzazione abitativa, quand'anche esso, o sue parti, possano essere utilizzate efficientemente per talune utilizzazioni non abitative.

Edificio specialistico

Qualsiasi edificio la cui configurazione fisica, cioè l'insieme delle cui caratteristiche strutturali e distributive, realizza un complesso di spazi costruiti rispondente alle esigenze di efficiente esercizio di specifiche utilizzazioni non abitative.

Edificio esistente

L'edificio legittimamente esistente alla data di adozione dello strumento di pianificazione che riferisce a esso le proprie prescrizioni, della legittimità della cui esistenza, e delle cui caratteristiche dimensionali e configurative, fanno fede la documentazione storica, ovvero i provvedimenti abilitativi alla sua edificazione e a ogni sua successiva trasformazione, tra questi comprendendo i provvedimenti abilitativi in sanatoria regolarmente rilasciati.

Pertinenza

Il manufatto edilizio che, pur conservando la propria natura e individualità fisica, è assoggettato in modo attuale e durevole al servizio o all'ornamento di un altro immobile, cosiddetto principale, per rendere possibile una sua migliore utilizzazione. Sono pertanto pertinenze: i magazzini per gli attrezzi da giardino, i ripostigli, i garage, i box, gli spazi a parcheggio, e simili.

Parte accessoria

Il manufatto edilizio che differisce dalla pertinenza in quanto non può risultare fisicamente separata dall'immobile principale. La parte accessoria, intimamente congiunta con l'immobile

principale e formando con essa un insieme strutturale e organico, costituisce parte integrante del tutto. La realizzazione di parti accessorie comporta la trasformazione dell'immobile principale con incrementi di superfici e di volumi.

Volume tecnico

Volume destinato a ospitare impianti aventi un rapporto di strumentalità necessaria con l'utilizzazione dell'immobile e che non possono essere sistemati all'interno della parte abitabile, o adibibile alle altre utilizzazioni principali (impianti idrici, termici, macchine degli ascensori, serbatoi del gas e simili). Non sono considerati volume tecnico gli stenditoi, le soffitte e i locali di sgombero.

Lotto edificabile

La porzione di spazio che lo strumento della pianificazione, o gli atti di governo del territorio, individuano come tale, riconoscendone la distinta identità, e riferendo a esso le proprie prescrizioni, relativamente alle trasformazioni di nuova edificazione in esso previste.

Lotto edificato

La porzione di spazio, dotata di distinta identità, nella quale sorge un edificio; esso è unitariamente costituito dall'area di sedime dell'edificio esistente e dai relativi spazi scoperti di pertinenza.

Allineamento

La linea su cui può svolgersi l'edificazione.

Isolato

Qualsiasi porzione di territorio urbano, variamente edificata, o di prevista edificazione, delimitata da elementi di viabilità, o da altri spazi scoperti, comunque aperti al pubblico transito, esistenti o previsti.

Edificio diruto

Manufatto edilizio in gran parte demolito del quale sia andato perduto, oltre che la copertura o gran parte di essa, anche porzioni consistenti delle strutture verticali e dei solai interpiano.

2. Elementi di riferimento attinenti il sistema viario

Rete stradale primaria extraurbana

Strade extraurbane con funzione di transito e scorrimento.

Rete stradale principale extraurbana

Strade extraurbane con funzione principale di distribuzione dalla rete stradale primaria alla rete secondaria e alla rete locale.

Rete stradale secondaria extraurbana

Strade extraurbane con funzioni di penetrazione verso la rete locale

Rete stradale locale extraurbana

Strade extraurbane con funzione di accesso finale agli insediamenti.

Rete stradale urbana principale

Strade urbane consistenti nella viabilità di collegamento con la rete principale extraurbana, che assicura un livello di prestazionale minimo di funzionamento della rete stradale complessiva a livello comunale, creando connettività tra le diverse parti del territorio.

Rete stradale urbana locale

Strade urbane formate dalla viabilità di accesso finale agli edifici e in cui deve essere scoraggiata la formazione di itinerari alternativi a quelli principali e devono essere protette le modalità di spostamento ciclabile e pedonale per creare circuiti di connettività all'interno degli abitati.

Rete dei percorsi storico-ambientali

Rete di percorsi con elementi infrastrutturali riservati alle modalità ciclabile, pedonale ed equestre.

Strade vicinali (o poderali, o interpoderali, o di bonifica)

Strade extraurbane private a uso pubblico.

Sentiero (o mulattiera o tratturo)

Strada a fondo naturale, frequentemente formata per effetto del passaggio di pedoni o di animali.

3. Elementi di riferimento attinenti alla disciplina del territorio rurale e aperto e delle attività agricole

Terreno

Si intende lo strato detritico superficiale della crosta terrestre capace di ospitare la vita delle piante, costituito da sostanze minerali ed organiche, sede di attività biologica oltre che di processi chimici e fisici che ne determinano una evoluzione più o meno continua.

Terreno naturale

Si intende quel terreno che si è formato sotto l'influenza dei fattori pedogenetici naturali e ospita eventualmente una vegetazione spontanea quasi sempre composta da più specie in associazione ed in equilibrio con l'ambiente.

Terreno agrario

Si intende quel terreno che ospita le piante agrarie, la cui distinzione rispetto al terreno naturale non è sempre di facile individuazione. Ci sono terreni coltivati a prati poliennali utilizzati per il pascolamento che sono molto simili al terreno naturale, mentre un terreno a tessitura sabbiosa è spesso simile al substrato pedogenetico dal quale si è originato.

Substrato pedogenetico

Si intende un ammasso di detriti minerali provenienti dall'alterazione della roccia, in genere non idoneo alla vita e allo sviluppo delle piante superiori. Con vari fenomeni evolutivi di lunga durata acquisisce la componente microbiologica e diventa terreno.

Fertilità del terreno

Si può intendere, in senso lato, l'attitudine del suolo a produrre, rappresentata da un insieme di caratteristiche fisiche, chimiche e microbiologiche, affini alla vita delle piante.

Arboricoltura da legno

Sono impianti arborei di specie forestali caratterizzati da sesti d'impianto regolari e realizzati per la produzione di legname pregiato. Sono soggetti a tagli di potatura e diradamenti durante il periodo di coltivazione, al cui termine viene effettuato un taglio raso della vegetazione. Non sono da assimilare alla normativa nazionale, regionale sulle superfici boscate o boschi.

Fonti di energia rinnovabili

Sono rappresentate da sistemi che sfruttano: sole, vento, acqua, biomasse (non fossili) per la produzione di energia elettrica o calore. Appartengono a tale fonti di energia: l'eolico, il fotovoltaico, la geotermia, il solare termico e le biomasse utilizzate in caldaie per la produzione di energia sottoforma di calore o utilizzata per produrre energia elettrica.

Biomasse

Il termine biomasse include, nel suo significato lessicale, ogni tipo di materiale di origine biologica e quindi legato alla chimica del carbonio, in altri termini tutto ciò che deriva direttamente o indirettamente dalla fotosintesi clorofilliana.

Dal punto di vista legislativo sono definite dall'allegato III del decreto del Presidente dei Ministri 8 marzo 2002.

Bosco

Qualsiasi area di estensione non inferiore a 2.000 metri quadrati e di larghezza maggiore di 20 metri, misurata al piede delle piante di confine, coperta da vegetazione arborea forestale spontanea o d'origine artificiale, in qualsiasi stadio di sviluppo, che abbia una densità non inferiore a cinquecento piante per ettaro oppure tale da determinare, con la proiezione delle chiome sul piano orizzontale, una copertura del suolo pari ad almeno il venti per cento. Costituiscono altresì bosco i castagneti da frutto e le sugherete. Sono esclusi da tale definizione gli impianti di arboricoltura da legno, anche se costituiti da specie vegetali forestali ordinariamente costituenti bosco come il rovere, la roverella, il cerro, il leccio, la sughera, il frassino, l'acero, ecc.

Prato

L'area coperta da associazioni vegetali spontanee prevalentemente erbacee.

Azienda agricola o impresa agricola

Il complesso dei mezzi tecnici e dei servizi la cui combinazione costituisce un'unità oggettiva idonea alla produzione agricola, zootecnica, forestale e allo svolgimento delle attività ad essa connesse (agriturismo, produzione di energia, attività faunistico-venatoria ecc).

Quando i fattori produttivi utilizzati nella produzione, ossia i mezzi tecnici e i servizi, quali il capitale fondiario, il capitale di esercizio, il lavoro manuale e lavoro direttivo o intellettuale, sono tutti conferiti dall'imprenditore agricolo, proprietario del capitale fondiario e di tutti gli altri fattori produttivi, siamo di fronte all'impresa agricola a conduzione diretta. Nel caso in cui l'imprenditore agricolo fornisca tutti i fattori produttivi, ma non possieda il capitale fondiario, siamo di fronte all'impresa affittuaria.

Fondi rustici

Il capitale fondiario, costituito da uno o più corpi fondiari collegati tra loro nella gestione dell'attività agricola, di proprietà o in affitto di un imprenditore agricolo professionale, o di una persona fisica, o di una società agricola.

Il fondo rustico può contenere, nel corpo o nei corpi aziendali che lo costituiscono, fabbricati rurali, mezzi di produzione vivi (animali) e morti (concimi, macchine, attrezzature per la trasformazione dei prodotti) collegati tra di loro da un nesso funzionale tecnico-economico di impresa agricola.

Annessi agricoli

Il complesso dei manufatti edilizi pertinenti ai fondi rustici e organicamente ordinati alla produttività dell'azienda agricola, o delle aziende agricole associate, quali:

- a) depositi di attrezzi, materiali, sementi, fertilizzanti, antiparassitari e simili;
- b) magazzini per lo stoccaggio dei prodotti agricoli;
- c) rimesse per il ricovero e la manutenzione delle macchine agricole;
- d) cantine, intese come le strutture edilizie per la lavorazione, conservazione, commercializzazione diretta dei derivati dell'uva;
- e) caseifici, intesi come le strutture edilizie per la lavorazione, conservazione, commercializzazione diretta dei derivati del latte;
- f) altre strutture edilizie per la lavorazione, conservazione, commercializzazione diretta dei prodotti agricoli;
- g) ricoveri per animali di allevamento;

- h) strutture edilizie per la macellazione e la lavorazione delle carni degli animali di allevamento;
- i) lagoni di accumulo per la raccolta di liquami di origine zootecnica, con conseguente applicazione delle tecniche di spandimento agronomico;
- j) vasche per la produzione di concime di tipo compost, a fini di sua utilizzazione aziendale o interaziendale;
- k) ogni analoga costruzione di servizio che risulti funzionale alle esigenze dell'azienda agricola singola o associata;
- l) magazzini per lo stoccaggio di cippato, di pellets, o altro materiale vegetale da utilizzare per la produzione di calore e/o di energia elettrica a livello aziendale.

Insedimento rurale

Il complesso di manufatti edilizi e di aree di pertinenza sito nei fondi rustici e distinto dai terreni agrari.

Superficie agricola utilizzata (SAU)

La superficie agraria utilizzata, ossia la superficie di terreno aziendale utilizzata per le coltivazioni agrarie erbacee e/o arboree e i terreni a riposo per avvicendamento aziendale o per l'applicazione di normative comunitarie, nazionali o regionali, escluso il bosco.

Superficie agricola totale (SAT)

Tutta l'estensione del fondo rustico, o dei fondi rustici, che costituiscono l'azienda agricola, con l'esclusione dell'area occupata dall'insediamento rurale, o dagli insediamenti rurali, ma comprensiva delle tare improduttive, quali strade, piazzali e simili.

Superficie fondiaria mantenuta in produzione

Tutta la superficie agricola utilizzata nella quale si effettuano, o viene programmato si effettuino, le attività di ordinaria coltivazione del suolo, o selvicolturali.

4. Elementi e parametri edilizi

Piano di un edificio

Lo spazio di un edificio, racchiuso o meno da pareti perimetrali, limitato da un pavimento e da un soffitto, che può essere orizzontale, inclinato o curvo.

Piano fuoriterra

Il piano di un edificio il cui pavimento si trovi in almeno il 50 per cento dei suoi punti perimetrali a una quota uguale o superiore o inferiore di non più di metri 0,30 rispetto a quella del terreno circostante, come risulta modificato a seguito delle opere di sistemazione, con esclusione delle realizzazioni di rilevati artificiali.

Piano interrato

Il piano il cui estradosso del soffitto si trovi, in ogni suo punto perimetrale, a una quota uguale o superiore di non più di metri 0,30 rispetto a quella del terreno circostante, come risulta modificato a seguito delle opere di sistemazione, con esclusione delle realizzazioni di rilevati artificiali.

Piano seminterrato

Il piano di un edificio il cui pavimento si trovi in almeno il 50 per cento dei suoi punti perimetrali, a una quota inferiore di più di metri 0,30 rispetto a quella del terreno circostante come risulta modificato a seguito delle opere di sistemazione, con esclusione delle realizzazioni di rilevati artificiali, e il cui estradosso del soffitto si trovi, in ogni suo punto perimetrale, a una quota superiore a metri 0,30 rispetto alla predetta quota del terreno circostante.

Piano interrato (o piano seminterrato) abitabile

Il piano interrato o seminterrato adibibile a funzioni abitative ovvero ad altre funzioni comportanti la presenza continuativa di persone in attività lavorativa, inteso come il piano interrato o seminterrato l'altezza media dei cui locali sia pari almeno a metri 2,70.

Piano terra (o primo piano fuori terra)

Il primo piano fuori terra di un edificio sotto al quale non esistano altri piani, o esistano solamente piani interrati.

Piano rialzato (o piano terra rialzato, o primo piano fuori terra rialzato)

Il primo piano fuori terra di un edificio sotto al quale esista un piano seminterrato.

Piano sottotetto (o sottotetto)

L'ultimo piano fuori terra di un edificio, avente come soffitto la copertura dell'edificio medesimo.

Piano sottotetto (o sottotetto) abitabile

Il piano sottotetto adibibile a funzioni abitative ovvero ad altre funzioni comportanti la presenza continuativa di persone in attività lavorativa, inteso come il piano sottotetto l'altezza media dei cui locali sia pari almeno a metri 2,70, fatte salve le eventuali eccezioni espressamente disposte.

Piano soppalcato

Il piano, realizzato con qualunque materiale e utilizzato per suddividere in altezza un unico vano, costituito da un solaio praticabile, parzialmente aperto, la cui superficie utile massima è inferiore o uguale al cinquanta per cento di quella del vano da suddividere.

Piano soppalcato abitabile

Il piano soppalcato adibibile a funzioni abitative ovvero ad altre funzioni comportanti la presenza continuativa di persone in attività lavorativa, inteso come il piano soppalcato l'altezza media dei cui locali sia pari almeno a metri 2,70, fatte salve le eventuali eccezioni espressamente disposte.

Linea o quota di gronda

E' rappresentata dall'estradosso superiore della parte più sporgente della gronda.

Altezza netta del piano

La misura della distanza tra il pavimento e l'intradosso del soffitto di un piano di un edificio. Nei casi di soffitti inclinati o curvi l'altezza netta è convenzionalmente intesa come altezza media, la quale è misurata su tre punti ove si tratti di volte a tutto sesto o a sesto ribassato. Nei casi di soffitti con orditura con travi a vista, l'altezza netta del piano è la misura della distanza tra il pavimento e l'intradosso della travatura secondaria.

Altezza lorda del piano (o altezza di interpiano)

La misura della distanza tra il pavimento di un piano di un edificio e il pavimento del piano superiore, o l'estradosso del solaio piano o inclinato se di copertura (in quest'ultimo caso si calcola la distanza media). Sono esclusi dal calcolo dell'altezza lorda gli spessori con funzione di efficienza termica e/o acustica per la parte eccedente i 30 centimetri. Non sono esclusi dal calcolo dell'altezza lorda gli eventuali pavimenti galleggianti, le controsoffittature e ogni altro elemento non facente parte del corpo della struttura del solaio stesso.

Superficie lorda di pavimento o superficie utile lorda

La superficie di tutti i piani entroterra e fuori terra, compreso il sottotetto, dei manufatti edilizi coperti, misurata al lordo delle degli elementi che ne connotano il perimetro, ed esclusa quella:

- a) dei cavedi e delle chiostrine;
- b) delle gallerie di uso pubblico e dei portici di uso pubblico;
- c) dei ballatoi aperti;
- d) dei terrazzi aperti;
- e) dei balconi a sbalzo;
- f) volumi tecnici necessari per la produzione di energia da fonti rinnovabili e per l'accumulo e la distribuzione dell'acqua piovana, della superficie lorda massima di 12,00 metri quadrati ai quali può essere aggiunto un metro quadrato per ogni alloggio servito;
- g) delle tettoie con profondità non superiore a metri 1,50;
- h) le autorimesse pertinenziali con altezza netta inferiore a metri 2,20 e comunque solo nelle zone definite dagli atti di governo del territorio sature o ad alta densità edilizia;
- i) dei piani sottotetto la cui altezza media netta sia inferiore a metri 1,50;
- j) degli spessori delle murature esterne e dei divisori interni tra distinte unità immobiliari, siano essi portanti o tamponature, eccedenti i 30 centimetri di spessore finito e fino ad un massimo di ulteriori 30 centimetri;

- k) le serre solari, qualora sia dimostrato un guadagno energetico di almeno il 25 per cento, tenuto conto dell'irraggiamento solare per tutta la stagione di riscaldamento. Le serre solari, al fine della loro esclusione dal calcolo della superficie lorda di pavimento, devono inoltre rispettare le seguenti caratteristiche: devono essere costituite da elementi completamente trasparenti, fatto salvo l'ingombro della struttura di supporto; devono essere apribili e ombreggiabili (cioè dotate di opportune schermature mobili o rimovibili) per evitare il surriscaldamento estivo. Il volume complessivo delle serre solari non può comunque essere superiore al 20 per cento del volume dell'unità immobiliare a cui sono asservite e devono essere progettate e realizzate nell'ambito di interventi coordinati che riguardino l'intero edificio. La realizzabilità delle serre solari deve avvenire nel rispetto dei caratteri storici e architettonici degli edifici e dei luoghi e compatibilmente con le ulteriori prescrizioni dello strumento della pianificazione territoriale e degli atti di governo del territorio;
- l) delle superfici necessarie a realizzare i requisiti di accessibilità, qualora tali condizioni non risultino comunque obbligatorie dalle leggi e dalle normative di riferimento;
- m) gli spazi condominiali di manovra e di accesso alle autorimesse;
- n) le nicchie rientranti rispetto alla facciata, anche chiuse da tre lati, con profondità non superiore a metri 1,50;

Nel territorio rurale e aperto, i manufatti completamente aperti e quelli chiusi su uno o due lati non costituiscono superficie lorda di pavimento o superficie utile lorda, quelli chiusi su tre lati sono considerati al 75 per cento.

Superficie di vendita

La superficie utile a uso commerciale destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili; essa non comprende la superficie adibita a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi.

Superficie utile dell'alloggio

La superficie di tutti i vani entroterra e fuori terra, compreso il sottotetto, se abitabili, delle unità immobiliari ad uso residenziale, misurata al netto degli elementi che ne connotano il perimetro, ed esclusa quella:

- a) dei cavedi e delle chiostrine;
- b) delle gallerie di uso pubblico e dei portici di uso pubblico;
- c) dei ballatoi aperti;
- d) dei terrazzi aperti;
- e) dei balconi a sbalzo;
- f) volumi tecnici;
- g) delle tettoie con profondità non superiore a metri 1,50;
- h) le autorimesse e i relativi spazi di manovra e di accesso;
- i) gli stenditoi, le soffitte e i locali di sgombero in genere;
- j) le serre solari, qualora sia dimostrato un guadagno energetico di almeno il 25 per cento, tenuto conto dell'irraggiamento solare per tutta la stagione di riscaldamento. Le serre solari, al fine della loro esclusione dal calcolo della superficie utile dell'alloggio, devono inoltre rispettare le seguenti caratteristiche: devono essere costituite da elementi completamente trasparenti, fatto salvo l'ingombro della struttura di supporto; devono essere apribili e ombreggiabili (cioè dotate di opportune schermature mobili o rimovibili) per evitare il surriscaldamento estivo. Il volume complessivo delle serre solari non può comunque essere superiore al 20 per cento del volume dell'unità immobiliare a cui sono asservite e devono essere pro-

gettate e realizzate nell'ambito di interventi coordinati che riguardino l'intero edificio. La realizzabilità delle serre solari deve avvenire nel rispetto dei caratteri storici e architettonici degli edifici e dei luoghi e compatibilmente con le ulteriori prescrizioni dello strumento della pianificazione territoriale e degli atti di governo del territorio;

- k) delle superfici necessarie a realizzare i requisiti di accessibilità, qualora tali condizioni non risultino comunque obbligatorie dalle leggi e dalle normative di riferimento;
- l) le pertinenze in genere;
- m) le nicchie rientranti rispetto alla facciata, anche chiuse da tre lati, con profondità non superiore a metri 1,50;
- n) gli spazi condominiali e/o comuni a più alloggi.

Volume di un edificio

La somma dei prodotti delle superfici lorde di pavimento dei piani entroterra e/o fuori terra di un edificio per le rispettive altezze lorde.

Il volume delle scale è determinato dal prodotto della superficie lorda di pavimento del vano-scala, per l'altezza lorda totale dello stesso. Quest'ultima intesa come distanza tra il piano di calpestio del pianerottolo più basso e l'estradosso del solaio di copertura, piano o inclinato, del pianerottolo più alto, escludendo gli spessori con funzione di efficienza termica e/o acustica per la parte eccedente i 30 centimetri e computando, invece, gli eventuali pavimenti galleggianti, le controsoffittature e ogni altro elemento non facente parte del corpo della struttura del solaio stesso.

Altezza di un edificio

Secondo le disposizioni dello strumento della pianificazione territoriale e degli atti di governo del territorio, l'altezza di un edificio è espressa alternativamente:

- a) come la misura in metri, della differenza tra la quota del più basso dei piani di utilizzo esterni circostanti l'edificio (cioè dei piani dei terreni sistemati ai piedi dei suoi fronti, essendo comunque escluse tra le opere di sistemazione le realizzazioni di rilevati artificiali) e la quota:
 - a1. nel caso di copertura a terrazzo o piana, della linea del parapetto più alta dell'edificio, se il parapetto stesso è presente, o dell'estradosso dell'ultimo solaio più alto dell'edificio,
 - a2. nel caso di copertura inclinata fino al 30 per cento, della linea di gronda più alta dell'edificio;
 - a3. nel caso di copertura con inclinazione superiore al 30 per cento anche per una sola falda, della linea di colmo più alta dell'edificio ;
- b) con riferimento al numero dei piani, computando anche i sottotetti la cui altezza media netta sia superiore a metri 1,50, e i piani seminterrati.

Distanza tra i manufatti

E' il segmento minimo congiungente il limite che definisce la superficie coperta dei manufatti edilizi diversi.

Distanza dai confini

E' il segmento minimo congiungente il limite che definisce la superficie coperta di un manufatto edilizio dai confini del lotto del quale lo strumento della pianificazione territoriale e degli atti di governo del territorio riconoscono la distinta identità, oppure, in mancanza di tale riconoscimento, dai confini di proprietà.

Distanza dalle strade

E' il segmento minimo congiungente il limite che definisce la superficie coperta di un manufatto edilizio dal confine stradale, ovvero dal limite degli altri spazi scoperti, pubblici o di uso pubblico, esistenti o previsti.

5. Elementi e parametri urbanistici

Superficie territoriale

La superficie totale di una porzione di territorio delimitata dallo strumento della pianificazione territoriale o dagli atti di governo del territorio, misurata al lordo delle aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria relative alla porzione di territorio considerata, e di eventuali fasce di rispetto.

Superficie fondiaria

La superficie residua della superficie territoriale, detratte le aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Superficie coperta

L'area rappresentata dalla proiezione sul piano orizzontale dei fili esterni di tutti gli elementi perimetrali di un manufatto edilizio, compresi quelli dei suoi aggetti, esclusi quelli senza sovrastanti corpi chiusi e con sbalzo non superiore a metri 1,50 (balconi, terrazze, sporti di gronda e simili). Per i manufatti edilizi realizzati con le tecniche proprie dell'impiantistica industriale (quali impianti tecnologici scoperti, condotti, nastri trasportatori e simili) la superficie coperta è comunque data dalla loro proiezione sul piano orizzontale. Sono esclusi dal computo della superficie coperta le pergole non in muratura permeabili alle acque, fatti salvi i teli in pvc non permanentemente legati alla struttura.

Superficie impermeabilizzata

La porzione della superficie territoriale o fondiaria interessata da manufatti edilizi, fuori o entro terra, comprese le pavimentazioni degli spazi scoperti, che impediscono alle acque meteoriche di penetrare nel terreno o riducono l'entità di tale penetrazione, prescindendo dal grado di permeabilità del suolo nella sua condizione indisturbata, precedente alla realizzazione dei manufatti.

Tasso di impermeabilizzazione

Il rapporto, espresso in valore percentuale, tra la superficie territoriale o fondiaria e la superficie impermeabilizzata.

Indici urbanistici territoriali

L'indice di utilizzazione territoriale, l'indice di fabbricabilità territoriale, il rapporto territoriale di copertura.

Indici urbanistici fondiari

L'indice di utilizzazione fondiaria, l'indice di fabbricabilità fondiaria, il rapporto fondiario di copertura.

Indice di utilizzazione territoriale

Il rapporto tra la superficie di pavimento degli edifici e la superficie territoriale, espresso in mq/mq o in mq/ha.

Indice di utilizzazione fondiaria

Il rapporto tra la superficie di pavimento degli edifici e la superficie fondiaria, espresso in

mq/mq o in mq/ha.

Indice di fabbricabilità territoriale

Il rapporto tra il volume degli edifici e la superficie territoriale, espresso in mc/mq o in mc/ha.

Indice di fabbricabilità fondiaria

Il rapporto tra il volume degli edifici e la superficie fondiaria, espresso in mc/mq o in mc/ha.

Rapporto territoriale di copertura

Il rapporto tra la superficie coperta e la superficie territoriale, espresso in mq/mq o in mq/ha, ovvero in valore percentuale con riferimento alla superficie territoriale.

Rapporto fondiario di copertura

Il rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria, espresso in mq/mq o in mq/ha, ovvero in valore percentuale con riferimento alla superficie fondiaria.

Mitigazione paesistica.

Sono le aree interessate da elementi di naturalità, già presenti o di progetto. Le aree di mitigazione paesistica possono essere computate ai fini del soddisfacimento dello standard di verde pubblico, laddove richiesto, garantendo comunque la conservazione e/o la previsione di elementi di naturalità quali filari alberati, fasce a verde, alberature d'alto fusto e modellazioni del terreno, senza comportare la realizzazione di manufatti di qualsiasi natura.

6. Trasformazioni

Trasformazione fisica

Qualsiasi modificazione dello stato di fatto fisico di un immobile.

Trasformazione funzionale (o mutamento dell'uso)

Qualsiasi mutamento di destinazione d'uso che preveda passaggi dall'una all'altra delle seguenti categorie:

- a) residenziale;
- b) industriale e artigianale;
- c) commerciale;
- d) turistico-ricettiva;
- e) direzionale;
- f) di servizio;
- g) commerciale all'ingrosso e depositi;
- h) agricola e funzioni connesse ai sensi di legge.

Si ha mutamento della destinazione d'uso quando sia variata l'utilizzazione attuale di una unità immobiliare in modo tale che oltre il 35 per cento della superficie utile dell'unità stessa o comunque oltre trenta metri quadrati, anche con più interventi successivi.

Manutenzione ordinaria

Consiste nelle opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture dei manufatti edilizi esistenti, senza alcuna alterazione delle loro preesistenti caratteristiche, nonché in quelle necessarie a integrare o a mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti. Esse in particolare comprendono:

- a) la pulitura esterna e la ripresa parziale di intonaci esterni, con l'utilizzo dei medesimi materiali, e delle medesime tecnologie e tinte, preesistenti;
- b) la pulitura, la riparazione, la sostituzione e la tinteggiatura di infissi esterni, di recinzioni, di grondaie, di pluviali, di manti di copertura, di canne fumarie e di aspirazione, di pavimentazioni esterne, di elementi architettonici quali inferriate, bancali, cornici, zoccolature, gradini e simili, senza modificazione delle posizioni, delle dimensioni e delle forme, e con l'utilizzazione dei medesimi materiali, e delle medesime tecnologie e tinte, preesistenti;
- c) la pulitura e il rifacimento parziale di rivestimenti esterni, con l'utilizzazione dei medesimi materiali, e delle medesime tecnologie e tinte, preesistenti;
- d) la pulitura interna e la tinteggiatura, la pittura e il rifacimento di intonaci e di rivestimenti interni, con l'utilizzazione dei medesimi materiali, e delle medesime tecnologie e tinte, preesistenti, ove siano caratteristiche o significative;
- e) la pulitura, la tinteggiatura, la riparazione, la sostituzione di infissi, di serramenti, di pavimenti interni, con l'utilizzazione dei medesimi materiali, e delle medesime tecnologie e tinte, preesistenti, ove siano caratteristiche o significative;
- f) la riparazione, l'ammodernamento e la sostituzione di impianti tecnologici o igienico-sanitari, purché non ne derivi la realizzazione di nuovi locali per servizi tecnologici o igienico-sanitari, o la utilizzazione, anche parziale, per tali servizi, di locali precedentemente adibiti ad altro uso, né la realizzazione o la modifica di volumi tecnici;

- g) l'installazione di pergolati, completamente permeabili alle acque, non chiusi lateralmente, non infissi permanentemente al suolo ma semplicemente imbullonati, tramite piastre metalliche ai muri o a terra. Per ancoraggio a terra si intende la realizzazione di piccoli plinti isolati in calcestruzzo;
- h) installazione di elementi di arredo esterni quali barbecue e simili semplicemente appoggiati al suolo.

Nelle unità di spazio aventi utilizzazioni in atto per attività produttive esplicate mediante impianti tecnologici, è compresa nell'ordinaria manutenzione qualsiasi opera volta alla riparazione, all'ammodernamento, alla sostituzione, all'integrazione, alla protezione di tali impianti, purché tali opere, in rapporto alle dimensioni delle unità di spazio, non ne modifichino le caratteristiche complessive, siano interne al suo perimetro e non incidano sulle sue strutture e sul suo aspetto.

Manutenzione straordinaria

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 alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari; detti interventi non possono comportare modifiche della destinazione d'uso degli immobili. Esse inoltre comprendono

- a) opere interne agli edifici che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti;
- b) la creazione e lo spostamento di collegamenti verticali interni alle unità immobiliari;
- c) la demolizione e conseguente ricostruzione dei solai mantenendo la stessa quota di imposta e senza modifica dei volumi e delle superfici;
- d) l'adeguamento delle murature e dei solai ai fini della coibentazione termica e acustica;
- e) la realizzazione di volumi tecnici all'interno della volumetria degli immobili;
- f) il rifacimento totale degli intonaci esterni con modificazione totale di materiali e colori;
- g) il rifacimento totale delle tinteggiature esterne con diversa coloritura;
- h) il rifacimento totale o parziale delle coperture, ferma restando la quota di gronda;
- i) le recinzioni, muri di cinta e cancellate;
- j) la realizzazione di scannafossi ispezionabili la cui larghezza non superiore a 100 cm;
- k) l'apertura o la modifica di passi carrabili con esecuzione di opere edilizie, previo parere degli uffici comunali competenti;
- l) la realizzazione di muri di sostegno delle terre per un'altezza non superiore a 150 centimetri.

Restauro e risanamento conservativo

Quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e 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 essa compatibili; tali interventi comprendono il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio; tali interventi comprendono altresì gli interventi sistematici, eseguiti mantenendo gli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo edilizio, volti a conseguire l'adeguamento funzionale degli edifici, ancorché recenti.

Ristrutturazione edilizia

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; tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'elimi-

nazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono distinti in:

Ristrutturazione edilizia di tipo A

Gli interventi non possono comportare di per sé, incrementi della superficie di pavimento, né del volume, del manufatto edilizio;

Ristrutturazione edilizia di tipo B

Gli interventi comprendono la demolizione di volumi secondari, facenti parte del medesimo organismo edilizio, e la loro ricostruzione nella stessa quantità o in quantità inferiore ancorché in diversa collocazione sul lotto di pertinenza. Gli interventi che si configurano come demolizioni con fedele ricostruzione degli edifici, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con gli stessi materiali o con materiali analoghi prescritti dallo strumento della pianificazione o dagli atti di governo del territorio, nonché nella stessa collocazione e con lo stesso ingombro planivolumetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

Ristrutturazione edilizia di tipo C

Le addizioni funzionali di nuovi elementi agli organismi edilizi esistenti, che non configurino nuovi organismi edilizi, ivi comprese le pertinenze. Ai soli fini delle disposizioni procedurali, per la ristrutturazione di tipo C, le addizioni funzionali superiori a 100 metri cubi di volume sono soggette al rilascio del permesso di costruire, fatte salve le nuove o ulteriori disposizioni nazionali e regionali.

Ristrutturazione edilizia di tipo D

Le addizioni funzionali di nuovi elementi agli organismi edilizi esistenti, che aumentano il numero delle unità immobiliari;

Demolizione

L'eliminazione di un manufatto edilizio, o di sue parti.

Sostituzione edilizia

Gli interventi intesi come demolizione e ricostruzione di volumi esistenti non assimilabile alla ristrutturazione edilizia, anche con diversa articolazione, collocazione e destinazione d'uso, senza alcun intervento sulle opere di urbanizzazione.

Ristrutturazione urbanistica

Gli interventi 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.

Ampliamento una tantum

Ristrutturazione che prevede la realizzazione di un incremento volumetrico, di un manufatto edilizio in percentuale rispetto alla volumetria preesistente e senza rispetto degli indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; essi possono dare luogo a volumi aggiuntivi, realizzati in aderenza, mediante addizione orizzontale o verticale che non configurino nuovi organismi edilizi e un aumento delle unità immobiliari.

Nuova costruzione (o nuova edificazione)

La realizzazione di un manufatto edilizio su suolo libero.

Consolidamento

Il rafforzamento di elementi di un manufatto edilizio, al fine di garantirne la statica, mediante azioni quali pose in opera di tiranti, iniezioni, rimpelli di muratura, contraffortature e simili.

7. Utilizzazioni

Utilizzazione in atto di un immobile

Quella risultante da atti pubblici ovvero da atti in possesso della pubblica amministrazione formati in data anteriore a quella di adozione del presente regolamento urbanistico, ovvero, in mancanza, dalla posizione catastale quale risulta alla data di entrata in vigore del regolamento urbanistico stesso.

Utilizzazioni considerate delle unità di spazio

Nello strumento della pianificazione e negli atti di governo del territorio le utilizzazioni principali di seguito indicate possono essere ulteriormente arricchite nelle loro articolazioni purché non contrastino con disposizioni aventi forza di legge; l'indicazione, nello strumento della pianificazione territoriale e negli atti di governo del territorio, senza ulteriori specificazioni, ammette tutte le relative sue articolazioni; per le utilizzazioni di seguito non considerate, o non espressamente considerate, si procede per analogia, assimilando l'utilizzazione per cui è questione a quella, espressamente considerata, che presenta il massimo di similitudine quanto a tipo di attività, modalità d'uso degli spazi, ed effetti indotti sul territorio, sulla domanda di servizi, sulle infrastrutture e sulla circolazione.

1. **caccia:** l'uccisione o la cattura di esemplari faunistici selvatici terrestri;
2. **pesca:** la cattura o l'uccisione di esemplari faunistici acquatici;
3. **attività escursionistiche, ricreative, d'osservazione e di studio:** le attività di cammino nel territorio, di osservazione della flora, della fauna, dei beni culturali, e simili;
4. **ordinaria coltivazione del suolo:** l'utilizzazione agricola esercitata secondo gli ordinamenti colturali e i metodi di coltivazione che diffusamente e mediamente caratterizzano la regione; essa non comporta modifiche della distribuzione delle essenze vegetali, ove questa configuri ripartizioni geometriche o comunque disegni dello spazio interessato, e non comprende abbattimenti, spostamenti, nuovi impianti di esemplari di specie arboree o arbustive, ove questi siano soggetti a particolari disposizioni;
5. **attività selvicolturali:** l'insieme delle attività connesse con l'impianto, la conservazione e l'utilizzazione dei boschi, e comprensive della raccolta dei prodotti secondari;
6. **attività di pascolo:** le attività di allevamento di specie faunistiche terrestri basate sul brucamento, da parte degli esemplari allevati, di vegetali presenti sul terreno;
7. **zootecnia:** le attività di allevamento di specie faunistiche terrestri, normalmente svolta mediante l'utilizzo di specifici annessi agricoli configurati come ricoveri per animali di allevamento, frequentemente connessi a lagoni di accumulo per la raccolta di liquami di origine zootecnica, con conseguente applicazione delle tecniche di spandimento agronomico;
8. **attività connesse con l'agricoltura:** comprensive di ogni attività connessa al diretto svolgimento di attività agricole, selvicolturali, pastorali, zootecniche e acquicolturali, tra cui quelle volte alla trasformazione dei prodotti e comunque tutte quelle previste dalle leggi sta-

- tali e regionali;
9. **attività estrattive:** tutte le attività volte allo scavo e all'estrazione e all'asporto di minerali;
 10. **raccolta, depurazione e distribuzione d'acqua:** tutte le attività di captazione, eventuale trattamento, adduzione e distribuzione dell'acqua; distinte in:
 - 10.1. captazione, adduzione e distribuzione d'acqua potabile;
 - 10.2. captazione, adduzione e distribuzione d'acqua non potabile;
 11. **orticoltura:** la coltura a scopo produttivo di ortaggi, fiori e piante ornamentali, al di fuori delle zone adibite all'attività agricola;
 12. **realizzazione, cura e fruizione di sistemazioni vegetali:** la sistemazione di spazi scoperti con specie vegetali, nonché, eventualmente, con percorsi pedonali e manufatti di arredo o di servizio (panchine, pergole, fontane, gazebi, chioschi, servizi igienici e simili) a scopi di riposo e ricreativi;
 13. **abitazioni ordinarie:** le abitazioni adibite al soddisfacimento delle necessità abitative della generalità dei cittadini e dei relativi nuclei familiari;
 14. **abitazioni rurali:** le abitazioni organicamente ordinate al soddisfacimento delle necessità abitative degli addetti alle attività agricole, silvocolturali, pastorali, zootecniche, nonché dei loro nuclei familiari;
 15. **abitazioni specialistiche:** le abitazioni che, per essere riservate a una pluralità di soggetti appartenenti a specifiche categorie della popolazione (anziani, disabili e simili) oppure per essere funzionalmente connesse a sedi di attività produttive, sono caratterizzate da particolari dotazioni di spazi comuni o di servizi di pertinenza agli alloggi, oppure di ambienti di lavoro strutturalmente connessi agli alloggi;
 16. **abitazioni collettive:** le abitazioni volte principalmente a dare alloggio, e a consentire lo svolgimento di peculiari attività, a determinate comunità o gruppi, e pertanto caratterizzate da particolari dotazioni di spazi comuni di soggiorno e di ritrovo, nonché di servizi funzionali e connessi; esse si articolano in:
 - 16.1. conventi e simili;
 - 16.2. collegi;
 - 16.3. convitti;
 - 16.4. studentati;
 - 16.5. ospizi;
 - 16.6. ricoveri;
 - 16.7. caserme;
 17. **manifatture:** gli spazi funzionali allo svolgimento di attività, sia artigianali che industriali, di produzione di beni, comprensive delle attività di produzione in senso stretto (progettazione, lavorazione, gestione della produzione, movimentazione e magazzinaggio), e delle connesse attività di organizzazione e gestione dei fattori produttivi e del prodotto (amministra-

tive, commerciali, ivi compresa la vendita al dettaglio al pubblico, di gestione del personale e dei materiali e simili), e di formazione delle conoscenze e dell'informazione (ricerca e sviluppo, studi di mercato, marketing, pubblicità, e simili), nonché delle funzioni volte a soddisfare esigenze degli addetti (preparazione e consumo di cibo, servizi igienico-sanitari e di assistenza e simili); esse si articolano in:

- 17.1. artigianato di produzione di beni artistici o connessi con le persone e le abitazioni: lavorazione artistica del marmo e di altre pietre affini; lavori in mosaico; lavorazione di vetro a mano e a soffio; fabbricazione laboratoriale di oggetti in ceramica per uso domestico o ornamentale; fabbricazione laboratoriale di oggetti in ferro in rame e altri metalli per uso domestico o ornamentale e relativi lavori di riparazione; produzione di pane, pasticceria e assimilabili; confezionamento laboratoriale, a mano, di biancheria da letto, da tavola e per l'arredamento; tessitura a mano di tappeti; fabbricazione laboratoriale di nastri, fettucce, stringhe, trecce, passamanerie di fibre tessili; fabbricazione laboratoriale di tulli, pizzi, merletti, ricami; confezione su misura di vestiario, anche in pelle e in pelliccia; fabbricazione su misura e comunque a mano di calzature e altri articoli in cuoio; laboratori di cornici; fabbricazione laboratoriale di articoli in sughero, paglia e materiali da intreccio; fabbricazione laboratoriale di mobili in legno, in giunco e altro materiale simile; rilegatura e finitura di libri; composizione e fotoincisione; gioielleria e oreficeria; fabbricazione laboratoriale di oggetti di bigiotteria; fabbricazione laboratoriale di strumenti musicali;
- 17.2. cantieristica minore (carpenteria navale in legno e in genere costruzione di piccole imbarcazioni);
- 17.3. artigianato e industria di produzione di beni vari, diversi da quelli di cui ai tre numeri precedenti;
- 17.4. artigianato di servizio, comprensivo delle attività di servizio alla persona (quali i servizi dei saloni di parrucchiere e degli istituti di bellezza; i servizi di lavanderia, pulitura a secco e tintura di articoli tessili e pellicce; gli studi fotografici e simili; i servizi di pompe funebri e attività connesse) e delle attività di servizio alla casa e alle altre attività urbane in genere (quali le riparazioni e i noleggi di beni di consumo personali e domestici; le riparazioni, le manutenzioni e i noleggi di macchine per ufficio e simili), escluse le attività di cui ai due numeri successivi;
- 17.5. ricovero, manutenzione, riparazione e noleggio di autoveicoli; nelle maggiori unità di spazio interessate sono altresì comprese funzioni strettamente complementari quali la somministrazione di cibi e bevande, la vendita al minuto di articoli connessi alla mobilità su gomma, nonché la vendita al minuto di carburanti e lubrificanti;
- 17.6. ricovero, manutenzione, riparazione e noleggio di piccole imbarcazioni;
18. **commercio all'ingrosso**, le attività di commercializzazione all'ingrosso di qualsiasi genere, esclusi i combustibili, i minerali e i prodotti chimici per l'industria; gli spazi funzionali a tali attività comprendono i magazzini e i depositi dei generi commercializzati, i relativi spazi di servizio e di supporto, uffici per l'organizzazione, la gestione e la promozione delle attività, spazi per funzioni atte a soddisfare esigenze degli addetti e dei clienti e per processi produt-

tivi strettamente complementari; esso si articola in:

- 18.1. esercizi commerciali all'ingrosso: esercizi singoli e non integrati;
- 18.2. centri commerciali all'ingrosso: complessi di almeno cinque esercizi all'ingrosso, di attrezzature e di servizi, concepiti, promossi, realizzati e gestiti con criteri unitari da apposite società e dotati comunque di adeguate infrastrutture per la raccolta, il deposito e lo smistamento delle merci;
- 18.3. mercati all'ingrosso: strutture specialistiche finalizzate alla commercializzazione all'ingrosso di prodotti, per gli obiettivi e nei termini stabiliti dalle vigenti leggi;
19. **commercio al dettaglio**, comprensivo di tutte le attività attinenti la vendita al dettaglio di qualsiasi prodotto; esso si articola in:
 - 19.1. esercizi di vicinato (o di base): i locali di esercizi di vendita al dettaglio con superficie di vendita non superiore a 400 metri quadrati;
 - 19.2. medie strutture di vendita (o intermedie): locali di esercizi di vendita al dettaglio con superficie di vendita superiore a 400 metri quadrati e fino a 2.000 metri quadrati;
 - 19.3. grandi strutture di vendita: come i locali di esercizi di vendita al dettaglio con superficie di vendita superiore a 2.000 metri quadrati;
 - 19.4. pubblici esercizi di vendita e consumo di alimenti e bevande, i quali si articolano in:
 - 19.5. bar, caffè, gelaterie, bottiglierie ed enoteche con somministrazione;
 - 19.6. osterie; ristoranti; trattorie; pizzerie;
 - 19.7. tavole calde, rosticcerie;
 - 19.8. fast-food;
 - 19.9. mense, costituenti autonoma attività economica ovvero aventi, almeno, autonomia insediativa e funzionale;
 - 19.10. commercio al dettaglio ambulante in aree pubbliche: l'attività di vendita al minuto, o di somministrazione al pubblico di alimenti o bevande, esercitata su spazi scoperti mediante impianti non fissati permanentemente al suolo;
20. **attività di supporto al commercio**; esse si articolano in:
 - 20.1. magazzini: strutture aventi autonomia insediativa e funzionale, per la raccolta, il deposito, lo stoccaggio, la custodia, la conservazione, lo smistamento, la manipolazione e la movimentazione di merci; essi comprendono, oltre agli spazi destinati alle attività specifiche, gli spazi di supporto e di servizio, gli uffici per l'organizzazione, la gestione e la promozione delle attività, gli spazi per funzioni atte a soddisfare esigenze degli addetti e dei clienti;
 - 20.2. depositi a cielo aperto: spazi scoperti destinati a depositi di materiali e manufatti edilizi, di materiali ferrosi, e simili; essi comprendono altresì piccole strutture amovibili e precarie per guardiole e servizi;
 - 20.3. esposizioni merceologiche: fiere-mercato, fiere campionarie, mostre mercato, nonché

ogni altra esposizione o mostra, di qualsiasi settore merceologico, volta alla vendita diretta o promozionale dei prodotti esposti;

21. **attività ricettive**, cioè attività volte a rispondere alla domanda di soggiorno temporaneo in strutture a gestione unitaria e a rotazione d'uso, includenti sia le parti adibite a uso riservato (stanze con o senza servizi, miniappartamenti e simili) sia le parti a uso comune, di soggiorno e di ritrovo, o di servizio (ristoranti e bar interni, sale di lettura o di riunione, cucine, lavanderie e simili); esse si articolano in:
 - 21.1. alberghi, motel, villaggi-albergo;
 - 21.2. residenze turistico-alberghiere;
 - 21.3. campeggi;
 - 21.4. villaggi turistici;
 - 21.5. aree di sosta;
 - 21.6. parchi di vacanza;
 - 21.7. case per ferie;
 - 21.8. ostelli per la gioventù;
 - 21.9. rifugi escursionistici;
 - 21.10. agriturismo;
 - 21.11. affittacamere;
 - 21.12. case e appartamenti per vacanze;
 - 21.13. residenze d'epoca;
 - 21.14. residence;
22. **attività direzionali**: le funzioni di rappresentanza, di direzione, di amministrazione, pubbliche o private, che abbiano autonomia insediativa; includono le funzioni di supporto e di servizio e quelle volte a soddisfare le esigenze degli addetti, ma escludono le attività di diretta erogazione di servizi rivolti al grande pubblico;
23. **erogazioni dirette di servizi**: tutte le attività, pubbliche e private, direttamente erogatrici di servizi, alle persone o alle imprese, che non siano incluse in altri numeri della presente voce; esse sono relative sia agli spazi per l'esercizio di tali attività che a quelli di servizio e di supporto; esse si articolano in:
 - 23.1. uffici aperti al pubblico, quali: gli uffici delle pubbliche amministrazioni per la richiesta e il rilascio di certificazioni, di procedimenti abilitativi, di prestazioni assistenziali diverse da quelle di intervento curativo, e simili; gli uffici postelegrafonici; i posti telefonici pubblici; gli sportelli bancari e assicurativi;
 - 23.2. uffici privati, quali: ausiliari finanziari e delle assicurazioni; agenzie di mediazione per la compravendita e la locazione di immobili e terreni; agenzie di viaggio e simili; agenzie di mediazione e intermediari e rappresentanti del commercio; società di servizi contabili e affini; studi tecnici e affini; agenzie di pubblicità e pubbliche relazioni; so-

- cietà per studi di mercato, di consulenza organizzativa, di informatica e simili; agenzie di informazioni;
- 23.3. studi professionali (consulenti legali, commerciali e fiscali; notai; medici; ingegneri; architetti; artisti e letterati; altri esercenti libere professioni);
- 23.4. centri di calcolo: gli spazi prevalentemente adibiti alla produzione di servizi di acquisizione e di elaborazione elettronica di dati;
24. **strutture per l'istruzione**, pubbliche e private, comprensive di ogni attrezzatura complementare, di servizio e di supporto; esse si articolano in:
- 24.1. asili nido, scuole materne;
- 24.2. scuole primarie, scuole secondarie inferiori;
- 24.3. scuole secondarie superiori, scuole di formazione e di perfezionamento professionale;
25. **strutture culturali**, pubbliche e private, comprensive di ogni attrezzatura complementare, di servizio e di supporto; esse si articolano in:
- 25.1. centri di ricerca: strutture per lo svolgimento di attività di studio e di ricerca aventi autonomia insediativa e funzionale;
- 25.2. musei: luoghi di raccolta ed esposizione permanente di beni culturali, nonché di svolgimento di ogni connessa attività di ricerca, manutenzione e divulgazione;
- 25.3. spazi espositive: luoghi di effettuazione di mostre o esposizioni, di norma temporanee o periodiche, non finalizzate alla vendita diretta o promozionale degli oggetti esposti;
- 25.4. biblioteche: strutture per la conservazione e la consultazione di libri e simili, aventi autonomia insediativa e funzionale;
- 25.5. archivi: strutture per la conservazione e la consultazione di documenti e simili, aventi autonomia insediativa e funzionale;
- 25.6. sale di riunione e congressuali: strutture per lo svolgimento di incontri, dibattiti, seminari, piccoli congressi, e simili.
26. **strutture associative**: le sedi di associazioni e organizzazioni politiche, economiche, sociali, culturali, ricreative, assistenziali, religiose, aventi autonomia insediativa e funzionale, e aventi caratteristiche che non ne permettano l'assimilazione ad altra utilizzazione di cui al presente comma;
27. **strutture ricreative**, pubbliche e private, comprensive, oltre che degli spazi direttamente funzionali all'effettuazione delle specifiche attività o destinati agli utenti e agli spettatori, delle attrezzature complementari, di servizio e di supporto; sono considerate le utilizzazioni per:
- 27.1. teatri;
- 27.2. cinematografi;

- 27.3. locali di spettacolo, diversi da quelli di cui ai due numeri precedenti;
 - 27.4. sale di ritrovo e da gioco;
 - 27.5. locali da ballo;
 - 27.6. parchi di divertimento;
 - 27.7. impianti per attività ricreative ed espositive temporanee;
 - 27.8. impianti scoperti per la pratica sportiva;
 - 27.9. maneggi, per la pratica dell'equitazione;
 - 27.10. impianti coperti per la pratica sportiva, quali palestre, piscine e simili;
 - 27.11. impianti per lo spettacolo sportivo, quali stadi, palasport e simili;
 - 27.12. aree attrezzate per il gioco;
28. **strutture religiose**, intese come i luoghi di esercizio dei culti, comprensivo delle funzioni direttamente complementari, di servizio e di supporto;
29. **strutture sanitarie e assistenziali**, pubbliche e private, per le prestazioni assistenziali di intervento curativo, comprensive delle attrezzature complementari, di supporto e di servizio, ivi incluse quelle atte a soddisfare le esigenze degli addetti; sono partitamente considerate le utilizzazioni per:
- 29.1. ospedali, cliniche, case di cura;
 - 29.2. ospedali diurni e altre strutture diurne;
 - 29.3. poliambulatori;
 - 29.4. strutture sanitarie assistite;
 - 29.5. istituti di analisi sanitaria;
 - 29.6. ambulatori e centri di primo soccorso;
 - 29.7. cliniche e ambulatori veterinari;
 - 29.8. ricoveri per animali;
30. **attrezzature cimiteriali**: impianti e strutture per l'inumazione, la tumulazione e il culto dei defunti, comprensivi degli spazi tecnici e funzionali alla loro gestione, nonché di servizio al pubblico;
31. **mobilità meccanizzata**, comprensiva di ogni attività mediante vettori a propulsione meccanica non in sede fissa; sono considerate le utilizzazioni per:
- 31.1. parcheggi attrezzati di relazione, comprensivi delle attrezzature di servizio e di supporto;
 - 31.2. autorimesse, mono o multipiano, comprensive degli spazi di manovra e accessori quali rampe, corsie e simili, nonché delle attrezzature complementari, di servizio e di supporto;
 - 31.3. autostazioni;

32. **mobilità ferroviaria**, comprensiva di ogni attività mediante vettori a propulsione meccanica in sede fissa, quali quelli ferroviari, anche di tipo metropolitano; sono partitamente considerate le utilizzazioni per:
- 32.1. percorsi ferroviari;
 - 32.2. stazioni;
 - 32.3. fermate;
 - 32.4. altre attrezzature ferroviarie, quali i caselli, i servizi e gli impianti generali, e simili;
33. **attrezzature tecnologiche** gli impianti di gestione delle reti tecnologiche e di erogazione di servizi tecnologici, non inclusi in altri numeri della presente voce, quali centrali di trasformazione, di decompressione, di pompaggio e simili, impianti di regolazione, adduzione, distribuzione e smaltimento delle acque, impianti per lo stoccaggio o il trattamento di rifiuti solidi, e simili, in ogni caso comprensivi degli elementi complementari, di servizio e di supporto specificamente richiesti.