



# COMUNE DI GAVORRANO

PROVINCIA DI GROSSETO

## VARIANTE NORMATIVA AL REGOLAMENTO URBANISTICO

### Allegato 1 Definizioni

In adeguamento al regolamento regionale di cui al Decreto del  
Presidente della Giunta Regionale 11 novembre 2013, n. 64/R

adottate con la delibera del Consiglio comunale del 30 novembre 2016, n. 54



## INDICE

Parte I. Parametri edilizi e urbanistici .....	7
Articolo 1. Indice insediativo residenziale .....	7
Articolo 2. Superficie territoriale .....	7
Articolo 3. Superficie fondiaria.....	7
Articolo 4. Superficie per attrezzature e spazi pubblici .....	8
Articolo 5. Indice di fabbricabilità territoriale .....	8
Articolo 6. Indice di utilizzazione territoriale .....	8
Articolo 7. Indice di fabbricabilità fondiaria.....	8
Articolo 8. Indice di utilizzazione fondiaria.....	8
Articolo 9. Superficie utile lorda o superficie lorda di pavimento .....	8
Articolo 10. Superficie utile.....	12
Articolo 11. Superficie utile abitabile o agibile .....	12
Articolo 12. Superficie non residenziale o accessoria.....	13
Articolo 13. Superficie convenzionale complessiva .....	13
Articolo 14. Superficie coperta .....	14
Articolo 15. Rapporto di copertura .....	15
Articolo 16. Rapporto di occupazione del sottosuolo .....	15
Articolo 17. Altezza massima .....	15
Articolo 18. Altezza interna netta .....	16
Articolo 19. Altezza virtuale .....	16
Articolo 20. Numero dei piani.....	17
Articolo 21. Volume lordo .....	17
Articolo 22. Volume.....	17
Articolo 23. Volume virtuale dell'edificio e volume virtuale dell'unità immobiliare .....	18
Articolo 24. Superficie di vendita .....	19
Articolo 25. Superficie di somministrazione.....	19
Articolo 26. Superficie permeabile di pertinenza.....	19
Articolo 27. Rapporto di permeabilità.....	20
Articolo 28. Densità arborea .....	20
Articolo 29. Distanza tra gli edifici .....	20
Articolo 30. Distanza dai confini .....	20
Articolo 31. Distanza dalle strade .....	21
Articolo 32. Mitigazione paesistica.....	21
Articolo 33. Disposizioni transitorie .....	21
Parte II. Addendum - Definizioni tecniche di riferimento.....	22
Capo I. Elementi di riferimento attinenti alla disciplina del territorio rurale e aperto e delle attività agricole.....	22
Superficie agraria utilizzabile .....	22
Terreno .....	22
Terreno naturale.....	22
Terreno agrario .....	22
Substrato pedogenetico.....	22
Fertilità del terreno .....	22
Arboricoltura da legno.....	22

Fonti di energia rinnovabili .....	23
Biomasse .....	23
Bosco.....	23
Prato 23	
Azienda agricola o impresa agricola .....	23
Fondi rustici .....	23
Annessi agricoli.....	24
Insediamiento rurale.....	24
Superficie agricola totale (SAT).....	24
Superficie fondiaria mantenuta in produzione.....	24
Capo II. Definizioni di elementi costitutivi o di corredo delle costruzioni.....	25
Manufatto edilizio .....	25
Complesso edilizio.....	25
Edificio (o fabbricato).....	25
Unità immobiliare .....	25
Organismo edilizio.....	25
Involucro edilizio .....	25
Sagoma.....	26
Lotto urbanistico di riferimento .....	27
Area di sedime.....	27
Dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale .....	28
Dotazioni di parcheggio per la sosta di relazione.....	28
Dotazioni di parcheggio pubblico .....	28
Incremento del carico urbanistico .....	29
Capo III. Definizioni tecniche di riferimento per gli interventi urbanistico edilizi .....	29
Abbaino .....	29
Balcone.....	29
Ballatoio .....	29
Bow-window .....	30
Cantine o Scantinati .....	30
Copertura.....	30
Intercapedini.....	30
Intradosso .....	30
Loggia o portico .....	30
Parti condominiali o di uso comune .....	30
Pensilina .....	31
Piano o locale fuori terra .....	31
Piano o locale interrato.....	31
Piano o locale seminterrato o parzialmente interrato .....	31
Piano sottotetto.....	31
Porticato .....	31
Serra solare.....	32
Soppalco.....	32
Terrazza.....	32
Tettoia .....	32
Veranda .....	33
Volumi tecnici.....	33
Capo IV. Trasformazioni .....	33

Trasformazione fisica .....	33
Mutamento della destinazione d'uso .....	33
Manutenzione ordinaria .....	34
Manutenzione straordinaria .....	34
Restauro e risanamento conservativo .....	35
Ristrutturazione edilizia .....	35
Ristrutturazione edilizia di tipo A .....	35
Ristrutturazione edilizia di tipo B .....	35
Ristrutturazione edilizia di tipo C .....	36
Ristrutturazione edilizia di tipo D .....	36
Demolizione .....	36
Sostituzione edilizia .....	36
Ristrutturazione urbanistica .....	36
Ampliamento una tantum .....	36
Nuova costruzione (o nuova edificazione) .....	36
Consolidamento .....	36
Capo V. Elementi di riferimento attinenti il sistema viario .....	36
Rete stradale primaria extraurbana .....	36
Rete stradale principale extraurbana .....	37
Rete stradale secondaria extraurbana .....	37
Rete stradale locale extraurbana .....	37
Rete stradale urbana principale .....	37
Rete stradale urbana locale .....	37
Rete dei percorsi storico-ambientali .....	37
Strade vicinali (o poderali, o interpoderali, o di bonifica) .....	37
Sentiero (o mulattiera o tratturo) .....	37
Capo VI. Utilizzazioni .....	37
Utilizzazione in atto di un immobile .....	37
Utilizzazioni considerate delle unità di spazio .....	37



# Parte I. Parametri edilizi e urbanistici

## Articolo 1.

### *Indice insediativo residenziale*

1. Si definisce “indice insediativo residenziale” (Ir) il parametro che esprime il quantitativo di superficie utile lorda (Sul), oppure di volume (V), convenzionalmente attribuito dagli strumenti ed atti comunali a ciascun abitante insediato o insediabile. L’indice insediativo residenziale è fissato dal comune nel rispetto dei quantitativi medi per abitante stabiliti dalle norme statali.
2. In sede di formazione degli atti comunali di governo del territorio, e relative varianti, il numero complessivo di abitanti convenzionalmente insediati o insediabili sul territorio comunale, calcolato in applicazione dell’indice insediativo residenziale (Ir) di cui al comma 1, costituisce parametro di riferimento per il dimensionamento degli standard urbanistici e delle altre dotazioni territoriali prescritte dalle norme statali e regionali.
3. Per standard urbanistici ai fini del comma 2 si intendono le dotazioni minime per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie.

## Articolo 2.

### *Superficie territoriale*

1. Si definisce “superficie territoriale” (St) la superficie complessiva delle aree soggette ad un piano attuativo, oppure delle aree che siano oggetto di un intervento unitario comunque denominato subordinato alla previa stipula di convenzione.
2. La superficie territoriale (St) è comprensiva di tutte le superfici fondiariae (Sf) destinate agli interventi privati nonché di tutte le superfici per attrezzature e spazi pubblici (Sap), ancorché già esistenti. La misura e l’ubicazione di tali superfici è definita dagli strumenti ed atti comunali, oppure prevista in sede di formazione e approvazione del piano attuativo o intervento unitario comunque denominato subordinato alla previa stipula di convenzione.
3. Salvo espressa esclusione dettata dagli strumenti o atti comunali, la superficie territoriale (St) comprende le aree ricadenti all’interno delle fasce di rispetto stradale di cui al decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo Codice della Strada).

## Articolo 3.

### *Superficie fondiaria*

1. Si definisce “superficie fondiaria” (Sf) la porzione dell’area di intervento utilizzabile o utilizzata a fini edificatori privati, comprendente l’area di sedime degli edifici e gli spazi di pertinenza degli stessi.
2. La superficie fondiaria (Sf) è costituita dalla parte residua della superficie territoriale (St), una volta detratte le superfici per attrezzature e spazi pubblici (Sap) di cui all’Articolo 4.

#### Articolo 4.

##### *Superficie per attrezzature e spazi pubblici*

1. Si definisce “superficie per attrezzature e spazi pubblici” (Sap) la porzione della superficie territoriale (St) destinata alla viabilità, all’urbanizzazione primaria e secondaria ed alle dotazioni territoriali pubbliche in genere, comprendente le aree di proprietà pubblica, o comunque a destinazione pubblica, nonché le parti eventualmente assoggettate o da assoggettarsi ad uso pubblico, ancorché private.

#### Articolo 5.

##### *Indice di fabbricabilità territoriale*

1. Si definisce “indice di fabbricabilità territoriale” (It) il parametro numerico che esprime in metri cubi di volume (V) le quantità massime edificabili per ogni metro quadrato di superficie territoriale (St).

#### Articolo 6.

##### *Indice di utilizzazione territoriale*

1. Si definisce “indice di utilizzazione territoriale” (Ut) il parametro numerico che esprime in metri quadrati di superficie utile lorda (Sul) le quantità massime edificabili per ogni metro quadrato di superficie territoriale (St).

#### Articolo 7.

##### *Indice di fabbricabilità fondiaria*

1. Si definisce “indice di fabbricabilità fondiaria” (If) il parametro numerico che esprime in metri cubi di volume (V) le quantità massime edificabili per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (Sf).

#### Articolo 8.

##### *Indice di utilizzazione fondiaria*

1. Si definisce “indice di utilizzazione fondiaria” (Uf) il parametro numerico che esprime in metri quadrati di superficie utile lorda (Sul) le quantità massime edificabili per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (Sf).

#### Articolo 9.

##### *Superficie utile lorda o superficie lorda di pavimento*

1. Si definisce “superficie utile lorda o superficie lorda di pavimento” (Sul o Slp) la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati e interrati, comprensive degli elementi di cui al comma 2 e con l’esclusione degli elementi di cui ai commi 3, 4, 5, e 6.

2. Nel computo della superficie utile lorda o superficie lorda di pavimento (Sul o Slp) sono compresi:

a) gli elementi verticali del fabbricato compresi nell’involucro edilizio di cui alla Parte I dell’Allegato A, del Regolamento regionale n. 64/R 2013 di cui al D.P.G.R. dell’11 novembre 2013, quali muri perimetrali, pilastri, partizioni interne;



- b) le scale interne all'involucro edilizio ad uso esclusivo di singole unità immobiliari. La superficie utile lorda o superficie lorda di pavimento (Sul o Slp) di tali scale è computata con esclusivo riferimento al piano abitabile o agibile più basso da esse collegato e corrisponde alla superficie sottostante alla proiezione delle rampe e dei pianerottoli intermedi;
- c) i vani ascensore ad uso esclusivo di singole unità immobiliari. La superficie utile lorda o superficie lorda di pavimento (Sul o Slp) di tali vani è computata con esclusivo riferimento al piano abitabile o agibile più basso tra quelli serviti;
- d) le logge o portici con il lato minore superiore a ml 2,00, misurato come distanza tra la parete esterna del fabbricato e il filo esterno di delimitazione della sagoma del medesimo. Ai fini del computo della superficie utile lorda o superficie lorda di pavimento (Sul o Slp) si considera la sola parte eccedente la misura indicata;
- e) i sottotetti recuperati a fini abitativi ai sensi della legge regionale 8 febbraio 2010, n. 5 (Norme per il recupero abitativo dei sottotetti);
- f) i piani o locali sottotetto diversi da quelli di cui alla lettera e), per le porzioni aventi altezza interna netta (Hin) superiore a ml 1,80, ancorché non delimitate da muri;
- g) ogni altra superficie non esclusa dal computo della superficie utile lorda o superficie lorda di pavimento (Sul o Slp) ai sensi dei commi 3, 4, 5, e 6.

3. Dal computo della superficie utile lorda o superficie lorda di pavimento (Sul o Slp) sono escluse le seguenti superfici non residenziali o accessorie (Snr):

- a) le logge o portici con il lato minore non superiore a ml 2,00, misurato come distanza tra la parete esterna del fabbricato ed il filo esterno di delimitazione della sagoma del medesimo. Ai fini del computo della superficie utile lorda o superficie lorda di pavimento (Sul o Slp) si considera la sola parte eccedente la misura indicata. Determina comunque incremento di superficie utile lorda o superficie lorda di pavimento (Sul o Slp) l'eventuale installazione di infissi vetrati per la realizzazione di verande;
- b) i balconi, indipendentemente dall'entità dell'oggetto rispetto al filo delle pareti perimetrali esterne dell'edificio. Determina comunque incremento di superficie utile lorda o superficie lorda di pavimento (Sul o Slp) l'eventuale installazione di infissi vetrati per la realizzazione di verande;
- c) le terrazze prive di copertura;
- d) le parti condominiali o a uso comune, sia interne che esterne all'involucro edilizio, quali porticati privati, androni di ingresso, scale e vani ascensore condominiali, passaggi coperti carrabili o pedonali, ballatoi, lavatoi comuni e altri locali e spazi di servizio;
- e) le superfici coperte da tettoie, ivi comprese quelle poste a servizio degli impianti per la distribuzione dei carburanti;
- f) le autorimesse private, singole o collettive, totalmente interrato, comprensive dei relativi spazi di manovra, ricadenti nelle aree ad esclusiva o prevalente funzione agricola individuate dagli strumenti e atti del Comune di Gavorrano, o in aree ad esse assimilate dai medesimi strumenti e atti, purché legate da vincolo di pertinenzialità permanente all'unità immobiliare di riferimento, e con altezza interna netta (Hin) non superiore a ml 2,40, misurata nel punto più alto. Un'altezza interna netta (Hin) maggiore è ammessa ai fini dell'esclusione dal computo della superficie utile lorda (Sul) solo per obblighi derivanti dalla normativa antincendio o da altre norme di sicurezza;

g) le autorimesse private, singole o collettive, comprensive dei relativi spazi di manovra, ricadenti in aree diverse da quelle indicate alla lettera f), indipendentemente dalla loro collocazione rispetto alla quota del piano di campagna, purché con altezza interna netta (Hin) non superiore a ml 2,40, misurata nel punto più alto, e a condizione che siano prive di requisiti igienico-sanitari e dotazioni atti a consentire la permanenza ancorché saltuaria di persone. Un'altezza interna netta (Hin) maggiore è ammessa ai fini dell'esclusione dal computo della superficie utile lorda o superficie lorda di pavimento (Sul o Slp) solo per obblighi derivanti dalla normativa antincendio o da altre norme di sicurezza. Fatta eccezione per le autorimesse totalmente interrato con le caratteristiche di cui alla lettera h), l'esclusione dal computo della superficie utile lorda o superficie lorda di pavimento (Sul o Slp) non riguarda eventuali parti eccedenti le dotazioni minime di parcheggio per la sosta stanziale e di relazione definite dalle norme statali e regionali in materia urbanistico-edilizia oppure, se superiori, dalla disciplina comunale;

h) le cantine, nonché in generale i locali totalmente interrati non destinati alla presenza continuativa di persone, purché con altezza interna netta (Hin) non superiore a ml 2,40 misurata nel punto più alto. Negli ambiti dichiarati a pericolosità geomorfologica o idraulica elevata o molto sono esclusi dal computo della superficie utile lorda o superficie lorda di pavimento (Sul o Slp) i ripostigli pertinenziali collocati in tutto o in parte al di sopra della quota del piano di campagna, purché si tratti di locali accessori con altezza interna netta (Hin) non superiore a ml 2,40 misurata nel punto più alto e privi di requisiti e dotazioni atti a consentire la permanenza ancorché saltuaria di persone;

i) i locali motore ascensore, le cabine idriche, le centrali termiche, ed altri vani tecnici consimili.

4. Dal computo della superficie utile lorda o superficie lorda di pavimento (Sul o Slp) sono altresì esclusi:

a) le scale esterne all'involucro edilizio ad uso esclusivo di singole unità immobiliari, ove prive di copertura o non delimitate da tamponamenti perimetrali, purché limitate al superamento di un solo piano di dislivello;

b) le scale di sicurezza, comunque configurate, poste all'esterno dell'involucro edilizio, ivi comprese quelle ad uso esclusivo di singole unità immobiliari purché adibite esclusivamente a tale funzione;

c) i porticati pubblici o asserviti ad uso pubblico;

d) le gallerie pedonali pubbliche o asservite ad uso pubblico;

e) gli spazi aperti sottostanti ad elementi aggettanti dalle pareti perimetrali esterne del fabbricato quali pensiline a sbalzo o altri elementi consimili con funzione di copertura privi di sostegni verticali purché con oggetto non superiore a ml 2,00;

f) i piani o locali sottotetto diversi da quelli di cui alla lettera f) del comma 2, per le porzioni aventi altezza interna netta (Hin) non superiore a ml 1,80, ancorché non delimitate da muri;

g) gli eventuali spazi scoperti interni al perimetro dell'edificio, quali cortili, chiostrine e simili;

h) le autorimesse pubbliche o asservite ad uso pubblico, indipendentemente dalla loro collocazione rispetto alla quota del terreno;

i) i volumi tecnici, come definiti nell'allegato A, del Regolamento regionale n. 64/R 2013 di cui al D.P.G.R. dell'11 novembre 2013, diversi da quelli di cui al comma 3, lettera i);

j) le intercapedini orizzontali o verticali comunque configurate;

- k) i palchi morti ed altre analoghe superfici con accessibilità limitata al mero deposito di oggetti;
- l) gli spazi sottotetto privi di scale fisse di collegamento con piani sottostanti, o di altri sistemi stabili di accesso, e non dotati di aperture esterne o a filo tetto, con la sola eccezione dell'abbaino o altra apertura avente esclusiva funzione di accesso alla copertura;
- m) tutti i maggiori volumi e superfici necessari a realizzare i requisiti di accessibilità e visitabilità degli edifici, come definiti e disciplinati dalle specifiche disposizioni regionali volte all'eliminazione delle barriere architettoniche;
- n) le opere, interventi e manufatti comunque privi di rilevanza urbanistico-edilizia.

5. Sono comunque esclusi dal computo della superficie utile lorda o superficie lorda di pavimento (Sul o Slp) tutti i maggiori spessori, volumi e superfici, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali, nell'ambito dei procedimenti ordinati alla formazione dei titoli abilitativi edilizi, le norme in materia consentono di derogare a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizio comunale, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici. In ogni caso sono esclusi, quali incentivi urbanistici in applicazione delle norme regionali in materia di edilizia sostenibile:

- a) lo spessore delle murature esterne per la parte eccedente i 30 cm;
- b) i sistemi bioclimatici, quali pareti ventilate, rivestimenti a cappotto e simili, capaci di migliorare le condizioni ambientali e ridurre i consumi energetici, nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici definiti dalle norme regionali in materia di edilizia sostenibile;
- c) le serre solari di cui alla Parte II dell'Allegato A, del Regolamento regionale n. 64/R 2013 di cui al D.P.G.R. dell'11 novembre 2013, come disciplinate dalle norme regionali in materia di edilizia sostenibile.

6. Limitatamente alla destinazione d'uso commerciale al dettaglio, sono inoltre escluse dal computo della superficie utile lorda o superficie lorda di pavimento (Sul o Slp), a condizione che non si determinino eccedenze di superficie coperta (Sc) rispetto ai limiti prescritti dagli strumenti ed atti del Comune di Gavorrano:

- a) le gallerie commerciali, intese come spazi coperti aperti al pubblico durante gli orari di esercizio;
- b) le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale e di relazione, qualora reperite in autorimesse o spazi coperti, indipendentemente dalla loro collocazione rispetto alla quota del terreno e purché con altezza interna netta (Hin) non superiore ai minimi prescritti dalla normativa antincendio. L'esclusione dal computo della superficie utile lorda o superficie lorda di pavimento (Sul o Slp) non riguarda eventuali parti eccedenti le dotazioni minime di parcheggio per la sosta stanziale e di relazione definite dalle norme statali e regionali in materia urbanistico-edilizia, oppure, se superiori, dalla disciplina del Comune di Gavorrano.

7. La superficie utile lorda o superficie lorda di pavimento (Sul o Slp) costituisce parametro per il calcolo del numero di abitanti convenzionalmente insediati o insediabili sul territorio comunale in applicazione dell'indice insediativo residenziale (Ir) di cui all'Articolo 1. La superficie utile lorda o superficie lorda di pavimento (Sul o Slp) concorre altresì al calcolo del contributo per oneri di urbanizzazione di cui all'articolo 184 della l.r. 65/2014.

8. La superficie utile lorda (Sul) costituisce parametro per il calcolo del numero di abitanti convenzionalmente insediati o insediabili sul territorio comunale in applicazione dell'indice insediativo residenziale (Ir) di cui all'articolo 1. La superficie utile lorda (Sul) concorre altresì al calcolo del contributo per oneri di urbanizzazione di cui all'articolo 184 della l.r. 65/2014.

#### Articolo 10. *Superficie utile*

1. Nel rispetto di quanto disposto dall'articolo 184 della l.r. 65/2014, si definisce "superficie utile" (Su) la superficie effettivamente calpestabile di un'unità immobiliare, oppure di un edificio o complesso edilizio, corrispondente alla somma della superficie utile abitabile o agibile (Sua) e della superficie non residenziale o accessoria (Snr), come definite dall'Articolo 11 e dall'Articolo 12.

#### Articolo 11. *Superficie utile abitabile o agibile*

1. Si definisce "superficie utile abitabile o agibile" (Sua) la superficie effettivamente calpestabile dei locali di abitazione, ivi compresi i sottotetti recuperati a fini abitativi ai sensi della l.r. 5/2010, oppure dei locali o ambienti di lavoro, comprensiva di servizi igienici, corridoi, disimpegni, ripostigli ed eventuali scale interne all'unità immobiliare, e con esclusione di:

- a) murature, pilastri, tramezzi;
- b) sguinci, vani di porte e finestre;
- c) logge, portici, balconi, terrazze e verande;
- d) cantine, soffitte, ed altri locali accessori consimili;
- e) autorimesse singole;
- f) porzioni di locali, e altri spazi comunque denominati, con altezza interna netta ( $H_{in}$ ) inferiore a ml 1,80;
- g) intercapedini e volumi tecnici;
- h) tettoie pertinenziali.

2. La superficie utile abitabile o agibile (Sua) delle eventuali scale interne alle singole unità immobiliari è computata con esclusivo riferimento al piano abitabile o agibile più basso da esse collegato, e corrisponde alla superficie sottostante alla proiezione delle rampe e dei pianerottoli intermedi.

3. Non costituiscono superficie utile abitabile o agibile (Sua) spazi di uso comune o asserviti ad uso pubblico quali:

- a) autorimesse collettive;
- b) porticati privati, androni di ingresso, scale e vani ascensore condominiali, passaggi coperti carrabili o pedonali, ballatoi, lavatoi comuni, nonché altri locali e spazi coperti di servizio condominiali o di uso comune;
- c) locali motore ascensore, cabine idriche, centrali termiche, ed altri vani tecnici consimili;
- d) porticati e altri spazi coperti consimili asserviti a uso pubblico.

4. La superficie utile abitabile o agibile (Sua) corrisponde alla parte residua della superficie utile (Su), una volta detratta la superficie non residenziale o accessoria (Snr).

5. La superficie utile abitabile o agibile (Sua) concorre alla determinazione della superficie convenzionale complessiva (Scc) di cui all'Articolo 13, costituente parametro di riferimento per il calcolo del contributo per costo di costruzione di cui all'articolo 185 della l.r. 65/2014.

#### Articolo 12.

##### *Superficie non residenziale o accessoria*

1. Si definisce “superficie non residenziale o accessoria” (Snr) di una unità immobiliare la porzione della superficie utile (Su) destinata a servizi e accessori, misurata al netto di:

- a) murature, pilastri, tramezzi;
- b) sguinci, vani di porte e finestre;
- c) porzioni di locali, e altri spazi comunque denominati, con altezza interna netta (Hin) inferiore a ml 1,80.
- d) intercapedini e volumi tecnici.

2. Nel computo della superficie non residenziale o accessoria (Snr) di una unità immobiliare sono compresi:

- a) logge, portici, balconi, terrazze e verande;
- b) cantine, soffitte, ed altri locali accessori consimili;
- c) autorimesse singole;
- d) tettoie pertinenziali.

3. Nel computo della superficie non residenziale o accessoria (Snr) di un edificio o complesso edilizio sono altresì compresi spazi di uso comune o asserviti ad uso pubblico quali:

- a) autorimesse collettive;
- b) porticati privati, androni di ingresso, scale e vani ascensore condominiali, passaggi coperti carrabili o pedonali, ballatoi, lavatoi comuni, nonché altri locali e spazi coperti di servizio condominiali o di uso comune;
- c) locali motore ascensore, cabine idriche, centrali termiche, ed altri vani tecnici consimili;
- d) porticati e altri spazi coperti consimili asserviti a uso pubblico.

4. La superficie non residenziale o accessoria (Snr) corrisponde alla parte residua della superficie utile (Su), una volta detratta la superficie utile abitabile o agibile (Sua).

5. La superficie non residenziale o accessoria (Snr) concorre alla determinazione della superficie convenzionale complessiva (Scc) di cui all'Articolo 13, costituente parametro di riferimento per il calcolo del contributo per costo di costruzione di cui all'articolo 185 della l.r. 65/2014.

#### Articolo 13.

##### *Superficie convenzionale complessiva*

1. Si definisce “superficie convenzionale complessiva” (Scc) il quantitativo, espresso in metri quadrati, ottenuto sommando la superficie utile abitabile o agibile (Sua) con il 60 per cento della superficie non residenziale o accessoria (Snr).

2. La superficie convenzionale complessiva (Scc) costituisce parametro di riferimento per il calcolo del contributo per il costo di costruzione di cui all'articolo 185 della l.r. 65/2014.

#### Articolo 14. *Superficie coperta*

1. Si definisce “superficie coperta” (Sc) la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale dell'ingombro planimetrico massimo dell'edificio fuori terra, delimitato dagli elementi verticali esterni dell'edificio medesimo, quali pareti perimetrali, pilastri, setti portanti.

2. Sono compresi nel computo della superficie coperta (Sc), le logge, i portici, i porticati, le tettoie ed i ballatoi, compresi quelli posti in aggetto rispetto al filo delle pareti perimetrali dell'edificio.

3. Sono esclusi dal computo della superficie coperta (Sc):

a) i balconi aventi aggetto dalle pareti esterne del fabbricato non superiore a ml 2,00. Non determina incremento di superficie coperta (Sc) l'eventuale installazione di infissi vetrati per la realizzazione di verande;

b) gli sporti di gronda con aggetto non superiore a ml 2,00;

c) gli elementi aggettanti dalle pareti perimetrali esterne del fabbricato, quali pensiline a sbalzo o altri elementi consimili con funzione di copertura privi di sostegni verticali, purché con aggetto non superiore a ml 2,00;

d) le scale esterne all'involucro edilizio, ove prive di copertura e non delimitate da tamponamenti perimetrali;

e) le scale di sicurezza, comunque configurate, poste all'esterno dell'involucro edilizio, purché adibite esclusivamente a tale funzione;

f) i volumi tecnici realizzati in tutto o in parte fuori terra nei casi in cui, per esigenze dettate dalle norme di sicurezza, gli stessi non possano essere totalmente interrati o collocati all'interno dell'involucro edilizio;

g) le opere, interventi e manufatti comunque privi di rilevanza urbanistico-edilizia.

4. Sono esclusi dal computo della superficie coperta (Sc) tutti i maggiori spessori, volumi e superfici, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali, nell'ambito dei procedimenti ordinati alla formazione dei titoli abilitativi edilizi, le norme in materia consentono di derogare a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici. In ogni caso sono esclusi, quali incentivi urbanistici in applicazione delle norme regionali in materia di edilizia sostenibile:

a) lo spessore delle murature esterne per la parte eccedente i minimi fissati dai regolamenti edilizi, e comunque per la parte eccedente i 30 centimetri;

b) i sistemi bioclimatici, quali pareti ventilate, rivestimenti a cappotto e simili, capaci di migliorare le condizioni ambientali e ridurre i consumi energetici, nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici definiti dalle norme regionali in materia di edilizia sostenibile;

c) le serre solari di cui alla Parte II dell'Allegato A del Regolamento regionale n. 64/R 2013 di cui al D.P.G.R. dell'11 novembre 2013, come disciplinate dalle norme regionali in materia di edilizia sostenibile.

5. Gli ingombri planimetrici sul terreno dei manufatti esclusi dal calcolo della superficie coperta (Sc) ai sensi della presente disciplina rilevano comunque ai fini della verifica del rispetto delle disposizioni in materia di riduzione dell'impermeabilizzazione superficiale di cui alle norme regionali.

#### Articolo 15.

##### *Rapporto di copertura*

1. Si definisce “rapporto di copertura” (Rc) la proporzione, espressa in percentuale, tra la superficie coperta (Sc) massima ammissibile e la superficie fondiaria (Sf).

#### Articolo 16.

##### *Rapporto di occupazione del sottosuolo*

1. Si definisce “rapporto di occupazione del sottosuolo” (Ros) la proporzione massima consentita, espressa in percentuale, tra la superficie dei piani o locali totalmente o prevalentemente interrati, misurata al lordo delle pareti perimetrali, e la superficie fondiaria (Sf) del lotto urbanistico di riferimento.

2. Nel computo del rapporto di occupazione del sottosuolo (Ros) sono compresi tutti i manufatti totalmente o prevalentemente interrati ricadenti nel lotto urbanistico di riferimento, ivi compresi volumi tecnici ed intercapedini.

#### Articolo 17.

##### *Altezza massima*

1. Si definisce “altezza massima” (Hmax) dell'edificio la maggiore tra le altezze dei vari prospetti, misurate con riferimento:

- a) in alto, alla linea d'intersezione tra il filo della parete perimetrale esterna e la quota di imposta della copertura, comunque configurata. Sono considerate anche le eventuali porzioni di edificio arretrate rispetto al filo della facciata principale, laddove emergenti dal profilo della copertura. In caso di copertura inclinata a struttura composta è presa a riferimento la quota d'imposta dell'orditura secondaria o, in mancanza, la quota di imposta della struttura continua;
- b) in basso, alla linea di base di ciascun prospetto, corrispondente alla quota del terreno, del marciapiede, o della pavimentazione, posti in aderenza all'edificio.

2. In ambiti dichiarati a pericolosità idraulica elevata o molto elevata, la linea di riferimento in basso per il computo dell'altezza massima (Hmax) è quella del battente idraulico di riferimento calcolato per eventi con tempo di ritorno duecentennale.

3. Non si considerano ai fini del computo dell'altezza massima (Hmax):

- a) i prospetti la cui linea di base sia posta ad una quota inferiore a quella del piano di campagna naturale o originario;
- b) i parapetti continui posti a delimitare coperture piane praticabili;
- c) i volumi tecnici, gli impianti e gli apparati tecnologici.

4. Fatta eccezione per gli edifici posti ad una quota altimetrica superiore a 1000 metri s.l.m., nel caso di coperture inclinate con pendenza superiore al 30 per cento deve essere aggiunta, ai fini del computo dell'altezza massima ( $H_{max}$ ), la maggiore altezza raggiunta al colmo dalla falda inclinata rispetto all'altezza raggiungibile con la pendenza del 30 per cento.

5. Sono esclusi dal computo dell'altezza massima ( $H_{max}$ ) tutti i maggiori spessori, volumi e superfici, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali, ai sensi delle norme in materia, è permesso derogare, nell'ambito dei procedimenti ordinati alla formazione dei titoli abilitativi edilizi, a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici.

#### Articolo 18.

##### *Altezza interna netta*

1. Si definisce "altezza interna netta" ( $H_{in}$ ) di un piano o di un locale l'altezza effettiva misurata tra il piano finito di calpestio e l'intradosso della struttura soprastante, sia essa di interpiano o di copertura.

2. Ai fini della determinazione dell'altezza interna netta ( $H_{in}$ ) non si considerano i controsoffitti di qualsivoglia tipologia, ancorché realizzati in corrispondenza della struttura di copertura al fine di renderla conforme alle norme in materia di risparmio energetico.

3. In presenza di coperture voltate, inclinate o comunque irregolari, l'altezza interna netta ( $H_{in}$ ) è determinata come media ponderale delle altezze rilevate, o previste dal progetto, prendendo a riferimento per il calcolo il filo interno delle pareti che delimitano il piano, o il singolo locale, oggetto di misurazione, fatto salvo quanto disposto dall'Articolo 22, comma 1, per il calcolo del volume ( $V$ ) del piano sottostante una copertura inclinata.

4. Non rilevano ai fini del computo dell'altezza interna netta ( $H_{in}$ ):

a) il maggior spessore di eventuali elementi appartenenti all'orditura principale del solaio o della copertura;

b) il maggior spessore dei solai finalizzato al conseguimento di un ottimale isolamento termico e acustico, purché realizzati nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi definiti dalle norme regionali in materia di edilizia sostenibile.

5. Le altezze minime prescritte dalle norme igienicosanitarie per i locali e ambienti di abitazione e di lavoro sono verificate tenendo conto dei controsoffitti di cui al comma 2.

6. Ai fini del calcolo del volume ( $V$ ) degli edifici con copertura inclinata l'altezza interna netta ( $H_{in}$ ) minima del piano sottostante la copertura è determinata con le modalità specificate all'Articolo 22, comma 1.

#### Articolo 19.

##### *Altezza virtuale*

1. Si definisce "altezza virtuale" ( $H_v$ ) la misura convenzionale di altezza dell'edificio ( $H_{ve}$ ) o dell'unità immobiliare ( $H_{vui}$ ), da utilizzarsi ai fini del computo del relativo volume virtuale ( $V_v$ ). Essa è fissata nella misura di:



a) ml 3,50 per le seguenti destinazioni d'uso: commerciale al dettaglio, commerciale all'ingrosso e depositi, industriale e artigianale, nonché per le destinazioni d'uso ad esse assimilate dalla disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni approvata dal comune ai sensi dell'articolo 98 della l.r. 65/2014;

b) ml 3,00 per le altre destinazioni d'uso.

2. Per edifici con pluralità di funzioni l'altezza virtuale dell'edificio (Hve) è individuata con riferimento alla destinazione d'uso prevalente.

#### Articolo 20.

##### *Numero dei piani*

1. Si definisce "numero dei piani" (Np) il parametro numerico corrispondente ai livelli calpestabili fuori terra o seminterrati della costruzione. Sono compresi nel computo del numero dei piani (Np):

a) gli attici e i piani abitabili o agibili comunque denominati ricavati al di sopra della copertura principale dell'edificio, comunque configurata. Non sono compresi nel computo del numero dei piani (Np) i livelli calpestabili costituiti in via esclusiva o prevalente da terrazze o lastrici solari e nei quali non siano presenti spazi o locali costituenti superficie utile abitabile o agibile (Sua);

b) i piani sottotetto, i piani ammezzati, i piani seminterrati, nei quali siano presenti spazi o locali costituenti superficie utile abitabile o agibile (Sua) o superficie non residenziale o accessoria (Snr).

#### Articolo 21.

##### *Volume lordo*

1. Si definisce "volume lordo" (VI) dell'edificio l'ingombro volumetrico nello spazio occupato dalla sagoma del medesimo, delimitata:

a) nella parte superiore dall'estradosso della copertura, comunque configurata;

b) nelle parti laterali dal filo esterno delle pareti perimetrali dell'edificio fuori terra, compresi eventuali bow-window e ballatoi in aggetto ed al lordo di spazi praticabili aperti quali logge, portici o porticati;

c) nella parte inferiore dalla quota del terreno, del marciapiede o della pavimentazione, posti in aderenza all'edificio.

2. E' esclusa dal computo del volume lordo (VI) la porzione interrata dell'edificio, di qualsiasi destinazione e consistenza.

#### Articolo 22.

##### *Volume*

1. Si definisce "volume" (V) dell'edificio la cubatura ricavata moltiplicando la superficie utile lorda (Sul) complessiva dei singoli piani per l'altezza interna netta (Hin) di ciascun piano o locale. Negli edifici con copertura inclinata l'altezza interna netta (Hin) minima del piano sottostante la copertura da utilizzarsi per il calcolo della media ponderale delle altezze rilevate o previste dal progetto, è determinata con riferimento all'intersezione tra il piano di imposta dell'orditura secondaria della copertura medesima e il filo esterno della parete perimetrale.

2. Nel computo del volume (V) realizzabile in applicazione delle previsioni degli strumenti ed atti comunali vanno detratti i volumi, calcolati ai sensi del comma 1, già legittimamente esistenti sul lotto urbanistico di riferimento interessato dall'intervento, con esclusione delle consistenze che dovessero essere demolite preventivamente o contestualmente alle opere da realizzarsi in base al nuovo titolo abilitativo.
3. All'interno di un involucro edilizio non rileva ai fini del computo del volume (V) l'eventuale eliminazione di solai esistenti, oppure la riduzione di spessore dei medesimi in caso di rifacimento.
4. Sono esclusi dal computo del volume (V) tutti i maggiori spessori, volumi e superfici, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali, nell'ambito dei procedimenti ordinati alla formazione dei titoli abilitativi edilizi, le norme in materia consentono di derogare a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici.
5. Sono consentiti, anche in deroga ai limiti di volume (V) stabiliti per specifici immobili o aree, adeguamenti dell'altezza interna netta ( $H_{in}$ ) di vani legittimati ai fini urbanistico-edilizi come locali o ambienti di abitazione o di lavoro, nella misura strettamente necessaria al raggiungimento dell'altezza minima prescritta dalle norme igienico-sanitarie.
6. Il volume (V) costituisce parametro per il calcolo del numero di abitanti convenzionalmente insediati o insediabili sul territorio comunale, in applicazione dell'indice insediativo residenziale ( $I_r$ ) di cui all'articolo 1. Il volume (V) concorre altresì al calcolo del contributo per oneri di urbanizzazione di cui all'articolo 184 della l.r. 65/2014.

### Articolo 23.

#### *Volume virtuale dell'edificio e volume virtuale dell'unità immobiliare*

1. Si definisce "volume virtuale dell'edificio" ( $V_{ve}$ ) la cubatura ricavata moltiplicando la superficie coperta ( $S_c$ ) dell'edificio per l'altezza virtuale del medesimo ( $H_{ve}$ ), oppure per l'altezza massima ( $X_{max}$ ), se inferiore.
2. Si definisce "volume virtuale dell'unità immobiliare" ( $V_{vui}$ ) la cubatura ricavata moltiplicando la superficie utile lorda ( $S_{ul}$ ) dell'unità immobiliare per l'altezza virtuale della medesima ( $H_{vui}$ ).
3. Il volume virtuale dell'edificio ( $V_{ve}$ ) di cui al comma 1 può essere utilizzato dalla disciplina comunale come parametro di riferimento per il dimensionamento di interventi di sostituzione edilizia, parziale o totale, oppure di ristrutturazione urbanistica.
4. Il volume virtuale dell'unità immobiliare ( $V_{vui}$ ) di cui al comma 2 può essere utilizzato dalla disciplina comunale come parametro di riferimento:
  - a) ai fini del calcolo delle dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale, relativamente agli esercizi commerciali al dettaglio nonché alle altre attività ad essi assimilate dagli strumenti o atti comunali, oppure dalla disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni approvata dal comune ai sensi dell'articolo 98 della l.r. 65/2014, limitatamente ai casi in cui l'altezza virtuale ( $H_{vui}$ ) risulti inferiore all'altezza interna netta ( $H_{in}$ ). A tal fine non rileva la tipologia di

esercizio definita in applicazione delle norme regionali o statali in rapporto al parametro della superficie di vendita;

b) ai fini della determinazione del contributo per oneri di urbanizzazione di cui all'articolo 120 della l.r. 1/2005, limitatamente a specifiche fattispecie e destinazioni d'uso individuate dal regolamento edilizio per le quali l'utilizzo del volume (V) come parametro di riferimento possa dar luogo ad importi eccedenti il contributo obiettivamente commisurato all'incremento di carico urbanistico effettivamente prodotto dall'intervento o dal mutamento della destinazione d'uso.

#### Articolo 24.

##### *Superficie di vendita*

1. Ai sensi dell'articolo 15, comma 1, lettera c), della legge regionale 7 febbraio 2005, n. 28 (Codice del Commercio. Testo Unico in materia di commercio in sede fissa, su aree pubbliche, somministrazione di alimenti e bevande, vendita di stampa quotidiana e periodica e distribuzione di carburanti), si definisce "superficie di vendita" (Sv) di un esercizio commerciale, l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature, vetrine, cabine di prova e simili e le aree di esposizione della merce, se accessibili alla clientela. Non costituisce superficie di vendita, anche se accessibile alla clientela, l'area scoperta, purché adiacente all'esercizio commerciale e di dimensioni non superiori al 20 per cento della superficie di vendita e quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, servizi, spazi collocati oltre le casse, uffici se non accessibili alla clientela.

#### Articolo 25.

##### *Superficie di somministrazione*

1. Ai sensi dell'articolo 41, comma 1, lettera b), della l.r. 28/2005, si definisce "superficie di somministrazione" (Ss), la superficie appositamente attrezzata per essere utilizzata per la somministrazione. Rientra in essa l'area occupata da banchi, scaffalature, tavoli, sedie, panche e simili, nonché lo spazio funzionale esistente tra dette strutture. Non vi rientra l'area occupata da magazzini, depositi, locali di lavorazione, cucine, uffici e servizi.

#### Articolo 26.

##### *Superficie permeabile di pertinenza*

1. Si definisce "superficie permeabile di pertinenza" di un edificio (Spp) la porzione della superficie fondiaria (Sf) non impegnata da pavimentazioni, manufatti permanenti o costruzioni, fuori terra o interrate, e che consente l'assorbimento almeno parziale delle acque meteoriche da parte del terreno, contribuendo all'alimentazione delle falde acquifere.

2. La superficie permeabile di pertinenza (Spp) comprende le pavimentazioni autobloccanti prefabbricate posate su massiciata, sabbia o terra, a condizione che:

- a) ai livelli sottostanti non siano presenti strati impermeabili quali massetti in calcestruzzo o simili;
- b) non si tratti di corsie di percorrenza o di spazi di manovra di autoveicoli o di automezzi pesanti.

## Articolo 27.

### *Rapporto di permeabilità*

1. Si definisce “rapporto di permeabilità” (Rp) la proporzione, espressa in percentuale, tra la superficie permeabile di pertinenza (Spp) e la superficie fondiaria (Sf).
2. Nella realizzazione di nuovi edifici, ancorché derivanti da interventi di sostituzione edilizia, e negli interventi di ampliamento di edifici esistenti comportanti incremento di superficie coperta (Sc), è garantito il mantenimento di un rapporto di permeabilità pari ad almeno il 25 per cento della superficie fondiaria (Sf).
3. Nelle aree già urbanizzate il soddisfacimento dei requisiti minimi di permeabilità dei suoli di cui al comma 2 può essere assicurato ricorrendo in parte a sistemi di autocontenimento o di ritenzione temporanea:
  - a) ove sussistano obiettivi impedimenti al reperimento dei quantitativi minimi di superficie permeabile di pertinenza (Spp);
  - b) ove sussistano rischi di inquinamento degli acquiferi sotterranei.
4. I sistemi di autocontenimento o di ritenzione temporanea di cui al comma 3 possono essere adottati ove sia garantito il rispetto di tutte le seguenti condizioni:
  - a) sia assicurato, previa idonea depurazione, il recapito controllato delle acque meteoriche nel sottosuolo, o in corsi d'acqua superficiali, oppure in fognatura, in misura equivalente al quantitativo di superficie permeabile di pertinenza (Spp) non reperito;
  - b) non siano prevedibili danni o problematiche conseguenti ad eventuali fenomeni di ristagno;
  - c) non sussistano rischi di inquinamento del suolo e del sottosuolo.

## Articolo 28.

### *Densità arborea*

1. Si definisce “densità arborea” (Da) il parametro che indica il numero di alberi di alto fusto da mettere a dimora in proporzione alla superficie fondiaria (Sf) del lotto urbanistico di riferimento, oppure alla superficie per attrezzature e spazi pubblici (Sap) interessata dall'intervento. Per i filari alberati la densità arborea (Da) è definita in proporzione all'estensione lineare dell'area di intervento.

## Articolo 29.

### *Distanza tra gli edifici*

1. E' il segmento minimo congiungente il limite che definisce la superficie coperta di manufatti diversi.

## Articolo 30.

### *Distanza dai confini*

1. E' il segmento minimo congiungente il limite che definisce la superficie coperta (Sc) di un manufatto 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.

Articolo 31.  
*Distanza dalle strade*

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

Articolo 32.  
*Mitigazione paesistica*

1. 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.

Articolo 33.  
*Disposizioni transitorie*

1. I presenti parametri edilizi e urbanistici non si applicano:
  - a) ai piani attuativi che, alla data di entrata in vigore del regolamento edilizio adeguato oppure decorso inutilmente il termine di cui all'articolo 32, comma 1, del Regolamento n. 64/R di cui al D.P.G.R. dell'11 novembre 2013, siano stati già adottati o approvati, nonché alle relative varianti;
  - b) alle istanze di permesso di costruire e alle SCIA che, alla data di entrata in vigore del regolamento edilizio adeguato oppure decorso inutilmente il termine di cui all'articolo 32, comma 1, del Regolamento n. 64/R di cui al D.P.G.R. dell'11 novembre 2013, siano già state presentate, nonché alle relative varianti in corso d'opera di cui all'articolo 143, della l.r. 65/2014.
2. Per i piani cui alla lettera a), del comma 1, continuano a valere i parametri in vigore al momento della loro adozione o della loro approvazione. Per le istanze di permesso di costruire e per le Scia di cui alla lettera b), del comma 1, continuano a valere i parametri in vigore al momento della loro presentazione.
3. Fatto salvo quanto previsto al precedente comma 2, i parametri edilizi e urbanistici, nonché le definizioni tecniche di riferimento di cui alla Parte II, prevalgono su eventuali e diversi parametri e definizioni contenute negli strumenti, nei regolamenti e negli atti del Comune di Gavorrano.

## **Parte II. Addendum - Definizioni tecniche di riferimento**

### **Capo I. Elementi di riferimento attinenti alla disciplina del territorio rurale e aperto e delle attività agricole**

#### **Superficie agraria utilizzabile**

Si definisce “superficie agraria utilizzabile” (Sau) la porzione del fondo agricolo effettivamente destinata a produzioni aziendali o a coltivazioni da parte di soggetti non professionali, con esclusione delle superfici forestali, delle tare agricole, degli incolti e dei fabbricati.

#### **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:

- c) depositi di attrezzi, materiali, sementi, fertilizzanti, antiparassitari e simili;
- d) magazzini per lo stoccaggio dei prodotti agricoli;
- e) rimesse per il ricovero e la manutenzione delle macchine agricole;
- f) cantine, intese come le strutture edilizie per la lavorazione, conservazione, commercializzazione diretta dei derivati dell'uva;
- g) caseifici, intesi come le strutture edilizie per la lavorazione, conservazione, commercializzazione diretta dei derivati del latte;
- h) altre strutture edilizie per la lavorazione, conservazione, commercializzazione diretta dei prodotti agricoli;
- i) ricoveri per animali di allevamento;
- j) strutture edilizie per la macellazione e la lavorazione delle carni degli animali di allevamento;
- k) lagoni di accumulo per la raccolta di liquami di origine zootecnica, con conseguente applicazione delle tecniche di spandimento agronomico;
- l) vasche per la produzione di concime di tipo compost, a fini di sua utilizzazione aziendale o interaziendale;
- m) ogni analoga costruzione di servizio che risulti funzionale alle esigenze dell'azienda agricola singola o associata;
- n) 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 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.



## **Capo II. Definizioni di elementi costitutivi o di corredo delle costruzioni**

### **Manufatto edilizio**

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

### **Complesso edilizio**

Insieme di edifici, pertinenze e parti di uso comune, caratterizzato da autonomia funzionale obiettivamente riconoscibile.

### **Edificio (o fabbricato)**

Costruzione stabile dotata di autonomia morfotipologica e funzionale, costituita da una o più unità immobiliari e da eventuali parti di uso comune.

Si considerano edifici unifamiliari, ai fini dell'esenzione dalla quota di contributo relativo al costo di costruzione di cui all'articolo 188, comma 2, legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 (Norme per il governo del territorio), le costruzioni composte da una sola unità immobiliare, aventi superficie convenzionale complessiva (Scc) pari o inferiore a mq 105, e che nella loro interezza, dalle fondazioni alla copertura, risultino completamente autonome, anche nella configurazione eventualmente modificata dall'intervento edilizio. L'ampliamento del 20% può essere riferito sia al volume (V) sia alla superficie convenzionale complessiva (Scc) dell'edificio. E' ammissibile l'aumento concomitante di entrambi i parametri, sempre che l'incremento di ciascuno di essi resti contenuto entro la misura del 20%.

### **Unità immobiliare**

Insieme di locali e spazi tra loro collegati, avente autonomo accesso e indipendenza funzionale, capace di soddisfare autonomamente specifiche esigenze di utilizzo, siano esse di tipo residenziale o di tipo diverso dalla residenza. Costituiscono parte integrante dell'unità immobiliare le sue eventuali pertinenze o spazi accessori di uso esclusivo.

Il dimensionamento di ciascuna unità immobiliare presuppone il rispetto delle disposizioni legislative e regolamentari riferite ai diversi tipi di utilizzo o di attività da insediare.

### **Organismo edilizio**

Unità immobiliare, o edificio, oppure complesso edilizio, interessato dall'intervento urbanistico-edilizio e/o dal mutamento della destinazione d'uso.

### **Involucro edilizio**

Figura solida di involucro che delimita tutte le parti chiuse dell'edificio, comprese eventuali porzioni interrato, di qualsiasi destinazione e consistenza.

L'involucro edilizio è delimitato nella parte superiore dall'estradosso della copertura, comunque configurata, nelle parti laterali dal filo esterno delle pareti perimetrali dell'edificio, al lordo di eventuali bow-window e verande, nella parte inferiore dall'intradosso del piano di calpestio più basso, ancorché parzialmente o totalmente interrato.

Non concorrono alla determinazione dell'involucro edilizio:

- a) le logge, i portici, i porticati, gli spazi praticabili aperti in genere;
- b) i ballatoi aperti, i balconi, gli oggetti ornamentali, gli sporti di gronda, le pensiline ed altre coperture a sbalzo comunque denominate;
- c) le eventuali tettoie poste in aderenza all'edificio o a parti di esso;
- d) le scale esterne, ivi comprese le scale di sicurezza, fatta eccezione per gli eventuali spazi chiusi e coperti posti in aderenza all'edificio da esse delimitati;
- e) gli eventuali pilastri o setti portanti posti in posizione esterna rispetto al filo delle pareti perimetrali;
- f) i volumi tecnici posti in aderenza all'edificio o sulla copertura del medesimo, ivi compresi gli abbaini, fatta eccezione per i volumi tecnici totalmente integrati con l'edificio medesimo dal punto di vista morfotipologico e strutturale;
- g) lo spessore delle pareti esterne per la parte eccedente i minimi fissati dai regolamenti edilizi, e comunque per la parte eccedente i 30 cm, costituente incentivo urbanistico ai sensi delle norme regionali in materia di edilizia sostenibile;
- h) tutti i maggiori spessori, volumi e superfici, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali, nell'ambito dei procedimenti ordinati alla formazione dei titoli abilitativi edilizi, le norme in materia consentono di derogare a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici.

## **Sagoma**

Figura solida di inviluppo che delimita l'ingombro volumetrico nello spazio occupato da un edificio, escluse eventuali porzioni interrata.

La sagoma è delimitata nella parte superiore dall'estradosso della copertura, comunque configurata, nelle parti laterali dal filo esterno delle pareti perimetrali dell'edificio fuori terra, compresi eventuali bow-window e ballatoi in aggetto ed al lordo di spazi praticabili aperti quali logge, portici o porticati; nella parte inferiore dalla quota del terreno, del marciapiede o della pavimentazione, posti in aderenza all'edificio.

Non concorrono alla determinazione della sagoma:

- a) la porzione interrata dell'edificio, di qualsiasi destinazione e consistenza. Relativamente alla determinazione della quota del piano di campagna in aderenza all'edificio - e alla conseguente individuazione delle sue porzioni interrata - non rileva la presenza puntuale di manufatti di accesso a locali interrati quali scale esterne o rampe;
- b) i balconi, gli oggetti ornamentali, gli sporti di gronda, le pensiline ed altre coperture a sbalzo comunque denominate;
- c) le eventuali tettoie poste in aderenza all'edificio, ove obiettivamente autonome rispetto al medesimo dal punto di vista morfotipologico o strutturale e come tali aventi sagoma distinta;
- d) gli eventuali pilastri o setti portanti posti in posizione esterna rispetto al filo delle pareti perimetrali;
- e) le scale esterne, ivi comprese le scale di sicurezza, fatta eccezione per gli eventuali spazi chiusi e coperti posti in aderenza all'edificio da esse delimitati;

- f) i volumi tecnici posti in aderenza all'edificio o sulla copertura del medesimo, ivi compresi gli abbaini, fatta eccezione per i volumi tecnici totalmente integrati con l'edificio medesimo dal punto di vista morfotipologico e strutturale;
- g) lo spessore delle pareti esterne per la parte eccedente i minimi fissati dai regolamenti edilizi, e comunque per la parte eccedente i 30 cm, costituente incentivo urbanistico ai sensi delle norme regionali in materia di edilizia sostenibile;
- h) tutti i maggiori spessori, volumi e superfici, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali, nell'ambito dei procedimenti ordinati alla formazione dei titoli abilitativi edilizi, le norme in materia consentono di derogare a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, vin merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici.

Non costituiscono modifiche della sagoma:

le eventuali modeste rotazioni o traslazioni dell'edificio o manufatto rispetto all'area di sedime assentita;

l'installazione di infissi vetrati per la realizzazione di verande, ove ricavate delimitando con infissi vetrati, parzialmente o totalmente apribili, spazi accessori quali una loggia o portico, una terrazza o parte di essa, un balcone (sottostante o meno ad altro balcone o sporto di gronda), una tettoia direttamente accessibile da una unità immobiliare, o parte di essa.

### **Lotto urbanistico di riferimento**

Porzione di terreno la cui relazione qualificata con un edificio o complesso edilizio, esistente o da realizzare, assume rilevanza ai fini dell'applicazione delle previsioni contenute negli strumenti ed atti comunali.

Il lotto urbanistico di riferimento comprende l'area di sedime dell'edificio o complesso edilizio e i relativi spazi di pertinenza; possono farne parte anche eventuali porzioni di terreno ubicate nelle immediate vicinanze, purché funzionalmente correlate a titolo permanente all'edificio o complesso edilizio medesimo.

Ai fini dell'individuazione del lotto urbanistico di riferimento assumono rilevanza elementi quali:

la destinazione dei suoli definita dagli strumenti e atti comunali;

per gli edifici di recente origine, la porzione di superficie fondiaria (Sf) originariamente presa a riferimento per l'edificazione e per il calcolo delle dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale, quale risulta da atti abilitativi di natura urbanistico-edilizia;

per gli edifici di origine non recente, la posizione catastale del fabbricato alla data di adozione dello strumento urbanistico, oppure, in mancanza, quella desumibile dal catasto d'impianto o dalla documentazione maggiormente risalente nel tempo tra quella disponibile.

### **Area di sedime**

Impronta a terra della sagoma dell'edificio o manufatto edilizio.

Il perimetro dell'area di sedime è pertanto delimitato dal filo esterno delle pareti perimetrali dell'edificio (o manufatto edilizio), al lordo di spazi praticabili aperti quali logge, portici o porticati, nonché di eventuali tettoie poste in aderenza all'edificio medesimo, ove obiettivamente autonome dal punto di vista morfotipologico o strutturale e come tali aventi

sagoma distinta.

Sono esclusi dal perimetro dell'area di sedime:

- a) lo spessore delle pareti esterne per la parte eccedente i minimi fissati dai regolamenti edilizi, e comunque per la parte eccedente i 30 cm, costituente incentivo urbanistico ai sensi delle norme regionali in materia di edilizia sostenibile;
- b) le scale esterne, ivi comprese le scale di sicurezza, fatta eccezione per gli eventuali spazi chiusi e coperti posti in aderenza all'edificio da esse delimitati;
- c) i volumi tecnici posti in aderenza all'edificio, salvo quelli totalmente integrati con il medesimo dal punto di vista morfotipologico e strutturale.

### **Dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale**

Quantitativi minimi di aree per parcheggio ad uso privato, comprensive dei relativi spazi di manovra, da reperirsi in relazione a specifiche categorie di intervento edilizio o mutamento della destinazione d'uso degli organismi edilizi in conformità con le norme statali o regionali.

La misura minima di tali dotazioni è definita dall'articolo 41 sexies, legge 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge urbanistica), oppure, se superiore, da specifiche disposizioni contenute in strumenti, atti o norme regolamentari comunali.

### **Dotazioni di parcheggio per la sosta di relazione**

Quantitativi minimi di aree per parcheggio ad uso privato, comprensive dei relativi spazi di manovra, da reperirsi in relazione alla creazione o ampliamento, anche mediante mutamento della destinazione d'uso, di esercizi commerciali, di esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico, o di altre attività ad essi assimilate dalla 'disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni' approvata dal comune ai sensi dell'articolo 58 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio).

La misura minima di tali dotazioni è definita ai sensi della legge regionale 7 febbraio 2005 n. 28 (Codice del Commercio. Testo unico in materia di commercio in sede fissa, su aree pubbliche, somministrazione di alimenti e bevande, vendita di stampa quotidiana e periodica e distribuzione di carburanti) e relativo regolamento di attuazione, con riferimento alle superfici di vendita dei singoli esercizi commerciali, oppure, se superiore, da specifiche disposizioni contenute in strumenti, atti o norme regolamentari comunali.

### **Dotazioni di parcheggio pubblico**

Quantitativi minimi di aree per parcheggi pubblici o ad uso pubblico, comprensive dei relativi spazi di manovra, da reperirsi e localizzarsi in sede di formazione del regolamento urbanistico, oppure, salva diversa disposizione del medesimo, in sede di formazione dei piani attuativi in esso previsti.

La misura minima di tali dotazioni è definita dal d.m. 2 aprile 1968, n. 1444 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della L. 6 agosto 1967, n. 765), oppure, se superiore, da specifiche disposizioni contenute in strumenti, atti o norme regolamentari comunali.

### **Incremento del carico urbanistico**

Aumento della sollecitazione prodotta dalle trasformazioni del sistema insediativo in termini di necessità di dotazioni territoriali, infrastrutture, attrezzature e spazi pubblici o di interesse pubblico.

Si ha comunque incremento di carico urbanistico in caso di:

- a) interventi di nuova edificazione, di ristrutturazione urbanistica, oppure addizioni volumetriche agli edifici esistenti, come definiti dalle norme regionali, ove comportanti incremento del numero di abitanti convenzionalmente insediati o insediabili, ai sensi dell'articolo 2 del presente regolamento, oppure reperimento di dotazioni aggiuntive di parcheggi per la sosta stanziale o di relazione;
- b) interventi comunque denominati dai quali derivi incremento del numero di unità immobiliari, anche in assenza di contestuale mutamento della destinazione d'uso;
- c) mutamenti della destinazione d'uso di organismi edilizi esistenti, ove comportanti il reperimento di dotazioni aggiuntive di parcheggi per la sosta stanziale o di relazione;
- d) incremento della superficie di vendita o della superficie di somministrazione di esercizi commerciali o di esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico esistenti;
- e) interventi comunque denominati dai quali derivi un aumento della superficie utile.

## **Capo III. Definizioni tecniche di riferimento per gli interventi urbanistico edilizi**

### **Abbaino**

Volume tecnico appositamente configurato e dimensionato per consentire l'accesso alla copertura, piana o inclinata. Le aperture in esso collocate possono concorrere alla verifica dei requisiti igienico-sanitari di locali e spazi sottotetto.

Non sono identificabili come abbaini le porzioni di copertura in contropendenza finalizzate all'illuminazione ed aerazione di spazi o locali posti al piano sottotetto.

### **Balcone**

Struttura edilizia a sviluppo orizzontale, aperta e praticabile, posta in aggetto rispetto alla sagoma dell'edificio, munita di ringhiera o di parapetto, direttamente accessibile dall'unità immobiliare o comunque di uso privato esclusivo, nonché priva di autonoma copertura, salva la parziale protezione dagli agenti atmosferici eventualmente offerta da soprastanti balconi, sporti di gronda o altri elementi aggettanti.

### **Ballatoio**

Spazio praticabile di uso comune finalizzato a distribuire l'accesso a più unità immobiliari, configurato come elemento a sviluppo orizzontale compreso entro il filo delle pareti perimetrali esterne dell'edificio, o posto in aggetto alle medesime.

Il ballatoio concorre alla determinazione della sagoma dell'edificio anche ove configurato come spazio aperto delimitato da semplice ringhiera o parapetto. Se provvisto di tamponamenti esterni, il ballatoio concorre altresì alla determinazione dell'involucro edilizio.

### **Bow-window**

Porzione finestrata di un locale, anche con sviluppo su più piani, sporgente dal filo delle pareti perimetrali esterne di un edificio.

### **Cantine o Scantinati**

Locali accessori, totalmente o prevalentemente interrati, generalmente adibiti ad uso di ricovero o ripostiglio di oggetti, merci o materiali, e comunque sprovvisti di requisiti e dotazioni atti a consentire la permanenza ancorché saltuaria di persone.

### **Copertura**

Delimitazione superiore di un edificio, o di altro manufatto edilizio comunque denominato provvisto o meno di tamponamenti laterali, atta ad assicurare protezione dagli agenti atmosferici. La copertura è costituita da una struttura portante e da un manto superficiale esterno e comprende anche gli eventuali strati di coibentazione e di impermeabilizzazione interposti tra i medesimi. Essa assume diverse denominazioni in ragione della sua configurazione strutturale e morfotipologica oppure in relazione al materiale usato per la struttura o per il manto superficiale.

### **Intercapedini**

Spazi variamente configurati delimitati da strutture portanti, pareti, pannellature fisse o controsoffitti, ed aventi esclusiva funzione igienico-sanitaria, finalizzata alla salubrità, al comfort igrometrico o alla climatizzazione dei locali dell'edificio, oppure esclusiva funzione tecnologica, finalizzata all'alloggiamento di tubazioni o impianti.

L'accessibilità alle intercapedini è limitata alle sole operazioni di ispezione e manutenzione.

Sono da considerarsi intercapedini spazi quali scannafossi, gattaiolati, cavedi, colonne per la ventilazione di locali tecnici o vani accessori, camini del vento, sottotetti non praticabili.

### **Intradosso**

Piano di imposta di strutture monolitiche quali solette o solai, oppure, nel caso di strutture composte quali quelle in legno o assimilabili, piano di imposta dell'orditura secondaria con interasse non superiore a cm 80.

Ai fini dell'individuazione dell'intradosso non rileva la presenza di eventuali controsoffitti, né l'eventuale maggior spessore dell'orditura principale.

### **Loggia o portico**

Spazio praticabile coperto, aperto sul fronte esterno su uno o più lati talora scanditi da pilastri o colonne, direttamente accessibile dall'unità immobiliare o comunque ad uso privato esclusivo. Laddove non collocati al piano terreno la loggia o il portico sono di norma delimitati da un parapetto o da una ringhiera.

Le logge o portici, pur non facendo parte dell'involucro edilizio, concorrono alla determinazione della sagoma dell'edificio.

### **Parti condominiali o di uso comune**

Locali o spazi variamente configurati non afferenti in via esclusiva a singole unità immobiliari,

quali ad esempio porticati privati, androni di ingresso, scale e vani ascensore condominiali, passaggi coperti carrabili o pedonali, ballatoi, autorimesse collettive, lavatoi comuni, cabine idriche, centrali termiche condominiali, chiostrine, cortili interni.

### **Pensilina**

Struttura accessoria di copertura, realizzata con materiali durevoli, posta in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.

### **Piano o locale fuori terra**

Piano dell'edificio - o singolo locale - il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota superiore a quella del terreno, del marciapiede o della pavimentazione, posti in aderenza all'edificio medesimo.

### **Piano o locale interrato**

Piano dell'edificio - o singolo locale - il cui soffitto, misurato all'intradosso, risulti in ogni sua parte ad una quota pari o inferiore a quella del terreno, del marciapiede, della pavimentazione, nonché di eventuali rampe o scale esterne, posti in aderenza all'edificio medesimo.

In caso di manufatti isolati, oppure di locali in tutto o in parte esterni all'area di sedime dell'edificio cui afferiscono, si considerano interrati solo i locali, o parti di essi, il cui estradosso di copertura non fuoriesca dalla quota del terreno, del marciapiede o della pavimentazione posti in aderenza all'edificio medesimo.

### **Piano o locale seminterrato o parzialmente interrato**

Piano dell'edificio - o singolo locale - posto ad una quota intermedia rispetto ai piani o locali fuori terra ed a quelli interrati.

Si considerano prevalentemente interrati i piani o i locali seminterrati la cui volumetria, misurata al lordo delle pareti perimetrali esterne, sia in prevalenza collocata al di sotto della quota del terreno, del marciapiede, della pavimentazione, nonché di eventuali rampe o scale esterne, posti in aderenza all'edificio.

### **Piano sottotetto**

Piano dell'edificio posto immediatamente sotto la copertura, comunque configurata, delimitato inferiormente da un solaio praticabile ed utilizzabile per spazi o locali destinati alla permanenza continuativa di persone, se provvisto di idonei requisiti igienico-sanitari, oppure per spazi o locali accessori, se sprovvisto dei suddetti requisiti.

I sottotetti non praticabili delimitati inferiormente da controsoffitti o elementi consimili, aventi esclusiva funzione igienico-sanitaria o tecnologica, sono da considerarsi intercapedini.

### **Porticato**

Spazio coperto situato al piano terreno o ad altro livello di accesso all'edificio, scandito da colonne o pilastri, aperto lungo il perimetro esterno dell'edificio, o verso spazi pertinenziali interni, e costituente spazio condominiale o di uso comune, oppure pubblico o asservito ad uso pubblico.

Non fanno parte del porticato le eventuali porzioni delimitate da pareti, infissi o altri elementi

suscettibili di determinare vani chiusi.

Il porticato, pur non facendo parte dell'involucro edilizio, concorre alla determinazione della sagoma dell'edificio.

### **Serra solare**

Elemento di architettura bioclimatica - dalle caratteristiche obiettivamente distinte da quelle delle comuni verande - costituito da una serra vera e propria finalizzata ad introitare la radiazione solare coadiuvando nella stagione invernale il riscaldamento dell'edificio o dell'unità immobiliare.

La serra solare deve essere posta in condizioni ottimali di irraggiamento e schermata all'irraggiamento durante la stagione estiva, per evitare il surriscaldamento dei locali contigui. La specifica finalità del risparmio energetico è certificata nella documentazione tecnica di progetto, nella quale è quantificata, attraverso i necessari calcoli energetici, la riduzione dei consumi di combustibile fossile per il riscaldamento invernale.

La serra solare costituisce volume tecnico e non può essere destinata alla permanenza continuativa di persone, né dotata a tal fine di climatizzazione artificiale. Essa concorre alla determinazione dell'involucro edilizio e della sagoma dell'edificio.

### **Soppalco**

Struttura orizzontale praticabile con la quale viene ricavata, all'interno di un locale principale di idonea altezza, un quantitativo aggiuntivo di superficie utile abitabile o agibile (Sua), oppure di superficie non residenziale o accessoria (Snr). Il soppalco ha almeno un lato aperto sul locale principale nel quale è collocato.

### **Terrazza**

Ripiano orizzontale esterno aperto e praticabile, delimitato da un parapetto o da una ringhiera, realizzato a copertura di parti dell'edificio, direttamente accessibile da un'unità immobiliare o da parti condominiali o di uso comune.

Laddove assolva in tutto o in parte alla funzione di copertura principale dell'edificio o di parti di esso la terrazza assume, secondo le diverse configurazioni, la denominazione di lastrico solare o di terrazza a tasca.

### **Tettoia**

Costruzione o struttura sorretta da pilastri, o altri elementi strutturali puntiformi, prevalentemente o totalmente priva di tamponamenti esterni e provvista di una copertura capace di offrire stabilmente riparo dagli agenti atmosferici. Adibita ad usi accessori ad un'attività principale di riferimento, oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali, la tettoia può essere:

- a) libera su tutti i lati;
- b) libera su due o tre lati e, per i restanti, posta in aderenza ad un fabbricato principale, dal quale può avere anche accesso diretto.

La tettoia di cui alla lettera b) ove configurata come struttura obiettivamente distinta dal fabbricato principale dal punto di vista morfotipologico e strutturale, costituisce fattispecie distinta dalla loggia o portico e dal porticato. La sagoma della tettoia così configurata è da considerarsi autonoma e distinta da quella del fabbricato principale al quale è posta in aderenza.



## **Veranda**

Locale o spazio praticabile coperto ricavato delimitando con infissi vetrati, parzialmente o totalmente apribili, spazi accessori quali una loggia o portico, una terrazza o parte di essa, un balcone (sottostante o meno ad altro balcone o sporto di gronda), una tettoia direttamente accessibile da una unità immobiliare, o parte di essa.

L'installazione di infissi vetrati per la realizzazione della veranda costituisce modifica dell'involucro edilizio, mentre non rileva ai fini della determinazione della sagoma dell'edificio.

## **Volimi tecnici**

Manufatti in genere finalizzati a contenere apparecchiature, macchinari o impianti tecnologici a servizio del complesso edilizio, dell'edificio o dell'unità immobiliare, aventi dimensioni non superiori a quelle indispensabili per l'alloggiamento e la manutenzione dei medesimi, o comunque non superiori ai minimi dettati dalle norme in materia di sicurezza.

I volumi tecnici hanno caratteristiche morfotipologiche che ne attestano in modo inequivocabile l'utilizzo, e possono essere sia esterni che interni all'involucro edilizio di riferimento, parzialmente o totalmente interrati, o collocati fuori terra, oppure posti al di sopra della copertura dell'edificio.

Sono esemplificativamente da considerarsi volumi tecnici manufatti quali: cabine elettriche; vani caldaia; locali in genere per impianti centralizzati di riscaldamento, climatizzazione, trattamento e deposito di acque idrosanitarie; extracorsa degli ascensori e relativi locali macchine; cisterne e serbatoi idrici; abbaini ed altri elementi consimili di accesso alla copertura; serre solari; contenitori di macchinari e impianti per attività produttive.

Concorrono alla determinazione dell'involucro edilizio e della sagoma dell'edificio di riferimento solo i volumi tecnici posti in aderenza o sulla copertura del medesimo, e che risultino totalmente integrati con esso dal punto di vista morfotipologico o strutturale.

# **Capo IV. Trasformazioni**

## **Trasformazione fisica**

Si definisce trasformazione fisica qualsiasi modificazione dello stato di fatto fisico di un immobile.

## **Mutamento della destinazione d'uso**

Il mutamento delle destinazioni d'uso da una all'altra delle seguenti categorie costituisce mutamento rilevante della destinazione:

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

La destinazione d'uso di un fabbricato o di una unità immobiliare è quella prevalente in termine di superficie utile.

### **Manutenzione ordinaria**

La 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'eliminazione, 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.

## **Capo V. 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 formatasi per effetto del passaggio di pedoni o di animali.

## **Capo VI. 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 statali 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 ri-

- poso 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 (amministrative, 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 corniciai; 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 produttivi 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; società 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 sup-

porto specificamente richiesti.