



COMUNE DI LASTRA A SIGNA

Regolamento urbanistico

NORME

DEFINIZIONI

Testo unificato con le modificazioni
derivanti dalle determinazioni assunte in merito
alle osservazioni presentate

Il Sindaco

Carlo Nannetti

Il Responsabile del
Servizio Urbanistica

Arch. Marina Gargiulo

Maggio 2008

Elementi primari di riferimento

Unità di spazio: le porzioni di spazio che gli strumenti di pianificazione individuano e delimitano come tali, riconoscendone la distinta identità, e riferendo a esse le proprie prescrizioni; esse si articolano in unità edilizie e unità di spazio scoperto, queste ultime a loro volta distinte in unità di spazio scoperto concluse e unità di spazio scoperto non concluse.

Unità immobiliare: la minima entità immobiliare, censita o censibile dal catasto, capace di assolvere autonomamente alle funzioni secondo cui essa è censita o censibile. Il frazionamento di unità immobiliari rurali in appartamenti agrituristici non determina la creazione di distinte unità immobiliari

Manufatto edilizio: qualsiasi opera edilizia fissata al suolo, anche se a scopo transitorio.

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

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

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

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

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

Parte accessoria: il manufatto edilizio che differisce dalla pertinenza in quanto non può risultare fisicamente separata dall'immobile principale. La parte accessoria, intimamente congiunta con l'immobile principale e formando con essa un insieme strutturale e organico, costituisce parte integrante del tutto. La realizzazione di parti accessorie comporta la trasformazione dell'immobile principale con incrementi di superfici e di volumi.

Volume tecnico: volume destinato a ospitare impianti aventi un rapporto di strumentalità necessaria con l'utilizzazione dell'immobile e che non possono essere sistemati all'interno della parte abitabile, o adibibile alle altre utilizzazioni principali (impianti idrici, termici, macchine degli ascensori, serbatoi del gas e

simili). Non sono considerati volume tecnico gli stenditoi, le soffitte e i locali di sgombero.

Lotto edificabile: la porzione di spazio che gli strumenti di pianificazione, o di attuazione della pianificazione, individuano come tale, riconoscendone la distinta identità, e riferendo a esso le proprie prescrizioni, relativamente alle trasformazioni di nuova edificazione in esso previste.

Lotto edificato: la porzione di spazio, dotata di distinta identità, nella quale sorge un edificio; esso è unitariamente costituito dall'area di sedime dell'edificio esistente e dai relativi spazi scoperti di pertinenza così come identificati nelle pratiche edilizie o, in subordine, negli atti catastali o nei contratti.

Allineamento: la linea su cui può svolgersi l'edificazione.

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

Elementi di riferimento attinenti il sistema viario

Autostrade (A): strade extraurbane o urbane a carreggiate indipendenti o separate da spartitraffico invalicabile, ciascuna con almeno due corsie di marcia, eventuale banchina pavimentata a sinistra e corsia di emergenza o banchina pavimentata a destra, priva di intersezioni a raso e di accessi privati, dotate di recinzione e di sistemi di assistenza all'utente lungo l'intero tracciato, riservate alla circolazione di talune categorie di veicoli a motore e contraddistinte da appositi segnali di inizio e fine; devono essere attrezzate con apposite aree di servizio e aree di parcheggio, entrambe con accessi dotati di corsie di decelerazione e di accelerazione.

Strade extraurbane principali (B): strade a carreggiate indipendenti o separate da spartitraffico invalicabile, ciascuna con almeno due corsie di marcia e banchina pavimentata a destra, prive di intersezioni a raso, con accessi alle proprietà laterali coordinati, contraddistinte dagli appositi segnali di inizio e fine, riservate alla circolazione di talune categorie di veicoli a motore, mentre per eventuali altre categorie di utenti devono essere previsti opportuni spazi; devono essere attrezzate con apposite aree di servizio, che comprendano spazi per la sosta, con accessi dotati di corsie di decelerazione e di accelerazione.

Strade extraurbane secondarie (C): strade a unica carreggiata con almeno una corsia per senso di marcia e banchine.

Strade urbane di scorrimento (D): strade a carreggiate indipendenti o separate da spartitraffico, ciascuna con almeno due corsie di marcia, e una eventuale corsia riservata ai mezzi pubblici, banchina pavimentata a destra e marciapiedi, con le eventuali intersezioni a raso semaforizzate; per la sosta sono previste apposite aree o fasce laterali esterne alla carreggiata, entrambe con immissioni e uscite concentrate.

Strade urbane di quartiere (E): strade a unica carreggiata con almeno due corsie, banchine pavimentate e marciapiedi; per la sosta sono previste aree attrezzate con apposita corsia di manovra, esterna alla carreggiata.

Strade urbane locali (F1): strade urbane opportunamente sistemate ai fini della circolazione dei pedoni, dei veicoli e degli animali, aventi caratteristiche diverse da quelle degli altri tipi di strade urbane.

Strade extraurbane locali (F2): strade extraurbane opportunamente sistemate ai fini della circolazione dei pedoni, dei veicoli e degli animali, aventi caratteristiche diverse da quelle degli altri tipi di strade extraurbane.

Strade vicinali: strade extraurbane private a uso pubblico.

Sentiero (o mulattiera o tratturo): strada a fondo naturale, frequentemente formata per effetto del passaggio di pedoni o di animali.

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

Bosco: qualsiasi area, di estensione non inferiore a 2 mila 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, compresi i castagneti da frutto e le sugherete, in qualsiasi stadio di sviluppo, che abbia una densità non inferiore a cinquecento piante per ettaro oppure tale da determinare, con la proiezione orizzontale delle chiome, una copertura del suolo pari ad almeno il venti per cento. La continuità della vegetazione forestale non è considerata interrotta dalla presenza di infrastrutture o aree di qualsiasi uso e natura che ricadano all'interno del bosco o che lo attraversino e che abbiano ampiezza inferiore a 2 mila metri quadrati e larghezza mediamente inferiore a 20 metri. E' considerata bosco l'area già boscata, nella quale l'assenza del soprassuolo arboreo o una sua copertura inferiore al venti per cento abbiano carattere temporaneo e siano ascrivibili a interventi selvicolturali o d'utilizzazione oppure a danni per eventi naturali, accidentali o per incendio. Sono assimilate al bosco le formazioni costituite da vegetazione forestale arbustiva esercitanti una copertura del suolo pari ad almeno il quaranta per cento, fermo restando ogni altro requisito. Non sono comunque considerati bosco:

- a) i parchi urbani, i giardini, gli orti botanici e i vivai;
- b) gli impianti per arboricoltura da legno, i noceti, i nocioleti specializzati e le altre colture specializzate realizzate con alberi e arbusti forestali e soggette a pratiche agronomiche;
- c) le formazioni arbustive e arboree insediatesi nei terreni già destinati a colture agrarie e a pascolo, abbandonate per un periodo inferiore a quindici anni.

Gli alberi e gli arbusti che costituiscono la vegetazione forestale sono elencati nell'Allegato A delle presenti Norme. Appartengono inoltre alla vegetazione forestale le specie esotiche impiegate nei rimboschimenti e negli impianti per l'arboricoltura da legno, ancorché non espressamente indicate in tale Allegato.

Prateria: l'area coperta da associazioni vegetali spontanee prevalentemente erbacee.

Azienda agricola: unità tecnico-economica titolare di terreni agrari e forestali, anche di appezzamenti non contigui, che formano una struttura fondiaria, accorpando anche partite diverse, e organizzati per la produzione colturale, silvicolturale, zootecnica, acquacolturale.

Fondi rustici: i terreni appartenenti a una azienda agricola, e cioè utilizzati con la stessa forma di conduzione e con lo stesso parco macchine, ovvero collegati fra loro con nesso funzionale tecnico-economico.

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

- a) depositi di attrezzi, materiali, sementi, fertilizzanti, antiparassitari e simili;
- b) magazzini per lo stoccaggio dei prodotti agricoli;
- c) rimesse per il ricovero e la manutenzione delle macchine agricole;
- d) cantine, intese come le strutture edilizie per la lavorazione, conservazione, commercializzazione diretta dei derivati dell'uva;
- e) caseifici, intesi come le strutture edilizie per la lavorazione, conservazione, commercializzazione diretta dei derivati del latte;
- f) altre strutture edilizie per la lavorazione, conservazione, commercializzazione diretta dei prodotti agricoli;
- g) ricoveri per animali di allevamento;
- h) strutture edilizie per la macellazione e la lavorazione delle carni degli animali di allevamento;
- i) lagoni di accumulo per la raccolta di liquami di origine zootecnica, con conseguente smaltimento o riutilizzo ai sensi della normativa vigente;
- 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.

Insedimento rurale: il complesso di manufatti edilizi e di aree di pertinenza sito nei fondi rustici e distinto dai terreni agrari.

Superficie agricola utilizzata (SAU): tutta l'estensione del fondo, o dei fondi, rustici che costituiscono l'azienda agricola, con l'esclusione dell'area occupata dall'insediamento rurale, o dagli insediamenti rurali.

Superficie agricola totale (SAT): tutta l'estensione del fondo, 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 selvicolture.

Elementi e parametri edilizi

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

Piano fuoriterra: il piano di un edificio il cui pavimento si trovi in almeno il 50 per cento dei suoi punti perimetrali a una quota inferiore di non più di metri 0,30, o uguale, o superiore, a quella del terreno circostante come risulta modificato a seguito delle opere di sistemazione, tra queste ultime essendo escluse le realizzazioni di rilevati artificiali.

Piano interrato: il piano di un edificio l'intradosso del cui soffitto si trovi in ogni suo punto perimetrale a una quota uguale o inferiore a metri 0,90 sopra la quota del terreno circostante come risulta modificato a seguito delle opere di sistemazione, tra queste ultime essendo escluse le realizzazioni di rilevati artificiali.

Piano seminterrato: il piano di un edificio il cui pavimento si trovi in almeno il 50 per cento dei suoi punti perimetrali a una quota inferiore di più di metri 0,30 rispetto a quella del terreno circostante come risulta modificato a seguito delle opere di sistemazione, tra queste ultime essendo escluse le realizzazioni di rilevati artificiali, e l'intradosso del cui soffitto si trovi in ogni suo punto perimetrale a una quota uguale o superiore a metri 0,90 rispetto alla predetta quota del terreno circostante.

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

Piano terra (o primo piano fuori terra): il primo piano fuori terra di un edificio sotto al quale non esistano altri piani, o esistano solamente piani interrati.

Piano rialzato (o piano terra rialzato, o primo piano fuori terra rialzato): il primo piano fuori terra di un edificio sotto al quale esista un piano seminterrato, anche se assimilato ai piani interrati.

Piano ammezzato (o ammezzato, o mezzanino): il piano di un edificio interposto tra due piani fuori terra, di norma tra il primo e il secondo, di altezza interna generalmente inferiore a quella degli altri piani fuori terra.

Piano attico: il piano soprastante altri piani fuoriterra di un edificio e caratterizzato da un assetto strutturale e distributivo almeno parzialmente diverso da quello dei piani sottostanti, e soprattutto dall'essere, almeno su di un lato, arretrato rispetto ai fili esterni delle fronti, cioè rispetto ai muri perimetrali dell'edificio, così da consentire la formazione di terrazzi in corrispondenza degli arretramenti. Il piano attico può coincidere con il piano sottotetto, o essere soprastato da quest'ultimo, che in tal caso ha la medesima superficie, e i medesimi fili esterni, del piano attico.

Piano sottotetto (o sottotetto): l'ultimo piano fuori terra di un edificio, avente come soffitto la copertura dell'edificio medesimo.

Piano sottotetto (o sottotetto) abitabile: il piano sottotetto adibibile a funzioni abitative ovvero ad altre funzioni comportanti la presenza continuativa di persone in attività lavorativa, inteso come il piano sottotetto l'altezza media dei cui locali sia pari almeno a metri 2,70, fatte salve le eventuali eccezioni espressamente disposte; l'altezza media di ogni locale sottotetto è calcolata escludendo dal computo le sue parti aventi altezza media inferiore a metri 1,50.

Soppalco: il solaio praticabile, anche parzialmente aperto, realizzato con qualunque materiale e utilizzato per suddividere in altezza un unico vano.

Soppalco abitabile: il soppalco adibibile a funzioni abitative ovvero ad altre funzioni comportanti la presenza continuativa di persone in attività lavorativa, inteso come il soppalco l'altezza media dei cui locali sia pari almeno a metri 2,70, fatte salve le eventuali eccezioni espressamente disposte; l'altezza media di ogni locale è calcolata escludendo dal computo le sue parti aventi altezza media inferiore a metri 1,50.

Altezza netta del piano: la misura della distanza tra il pavimento e l'intradosso del soffitto di un piano di un edificio, ovvero tra il pavimento e l'intradosso delle

strutture orizzontali emergenti dal soffitto quando il loro interasse risulti inferiore a metri 2. Nei casi di soffitti inclinati o curvi l'altezza netta è convenzionalmente intesa come altezza media, la quale è misurata su tre punti ove si tratti di volte a tutto sesto o a sesto ribassato.

Altezza lorda del piano (o altezza di interpiano): la misura della distanza tra il pavimento di un piano di un edificio e il pavimento del piano superiore ad esclusione dello spessore dei solai interpiano per la parte eccedente i 30 cm (al fine di migliorare le condizioni ambientali e ridurre i consumi energetici.)

Superficie di pavimento: la superficie di tutti i piani entroterra e fuori terra, compreso il sottotetto, dei manufatti edilizi coperti, misurata al netto delle murature perimetrali, ed esclusa quella:

- dei cavedi e delle chiostrine;
- dei portici e delle gallerie di uso pubblico;
- dei ballatoi se aperti sul lato lungo;
- dei balconi aperti:
- delle terrazze;
- delle tettoie;
- delle logge coperte;
- dei piani interrati e seminterrati l'altezza media dei cui locali sia inferiore o uguale a metri 2,20;
- dei piani interrati e seminterrati destinati ad autorimessa collettiva per più di nove posti auto la cui altezza non superi m. 2,40 e la cui destinazione d'uso sia garantita da atto unilaterale d'obbligo ;
- dei piani sottotetto l'altezza media dei cui locali sia inferiore a metri 1,50
- dei volumi tecnici.

Superficie lorda di pavimento: la superficie di tutti i piani entroterra e fuori terra, compreso il sottotetto, dei manufatti edilizi coperti, misurata al lordo delle murature, ed esclusa quella:

- dei cavedi e delle chiostrine;
- dei portici e delle gallerie di uso pubblico;
- dei ballatoi se aperti sul lato lungo;
- dei balconi aperti:
- delle terrazze;
- delle tettoie;
- delle logge coperte;
- dei piani interrati e seminterrati l'altezza media dei cui locali sia inferiore o uguale a metri 2,20;
- dei piani interrati e seminterrati destinati ad autorimessa collettiva per più di nove posti auto la cui altezza non superi m. 2,40 e la cui destinazione d'uso sia garantita da atto unilaterale d'obbligo ;
- dei piani sottotetto l'altezza media dei cui locali sia inferiore a metri 1,50.
- dei volumi tecnici.

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

Volume di un edificio: la somma dei prodotti delle superfici di pavimento dei piani entroterra e/o fuori terra di un edificio per le rispettive altezze lorde, a eccezione dell'ultimo piano, di cui è considerata l'altezza netta. I volumi interrati degli edifici

esistenti vengono calcolati nel volume solo per la parte eccedente l'altezza di ml 2,20

Altezza di un edificio: espressa alternativamente:

a) come la misura in metri della differenza tra la quota del più basso dei piani di utilizzo esterni circostanti l'edificio (cioè dei piani dei terreni sistemati ai piedi dei suoi fronti, essendo comunque escluse tra le opere di sistemazione le realizzazioni di rilevati artificiali) e la quota della linea di gronda per gli edifici con copertura piana o a terrazzo, o con copertura inclinata fino al 40 per cento, ovvero alla linea di colmo più alta per coperture con inclinazione superiore al 40 per cento anche per una sola falda;

b) con riferimento al numero dei piani, stabilendo convenzionalmente per essi un'altezza di interpiano pari a metri 3,20, e computando anche i sottotetti e i piani seminterrati con altezza netta superiore a ml 2,40.

Linea di gronda: linea d'intersezione tra la facciata e l'intradosso della copertura, piana od inclinata (intendendosi come intradosso il piano di imposta di strutture monolitiche quali solette o solai oppure il piano di imposta dell'orditura minuta nel caso di strutture composte quali quelle in legno o assimilabili)

Distanza tra i manufatti: la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, tra le superfici coperte di manufatti edilizi diversi.

Distanza dai confini: la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, della superficie coperta di un manufatto edilizio dai confini del lotto del quale gli strumenti di pianificazione riconoscono la distinta identità, oppure, in mancanza di tale riconoscimento, dai confini di proprietà.

Distanza dalle strade: la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, della superficie coperta di un manufatto edilizio dal confine stradale, ovvero dal limite degli altri spazi scoperti, pubblici o di uso pubblico, esistenti o previsti.

Loggia: spazio coperto prospettante direttamente l'esterno delimitato da pareti, pilastri od altri elementi della costruzione ed aperto verso l'esterno su almeno un lato del perimetro complessivo.

Porticato: loggia posta a livello del terreno circostante l'edificio a sistemazione avvenuta.

Tettoia o pensilina: spazio coperto delimitato da colonne, pali o pilastri.

Elementi e parametri urbanistici

Superficie territoriale: la superficie totale di una porzione di territorio delimitata dagli strumenti di pianificazione generali, misurata al lordo delle aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria relative alla porzione di territorio considerata, e di eventuali fasce di rispetto.

Superficie fondiaria: la superficie residua della superficie territoriale, detratte le aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Superficie coperta: l'area rappresentata dalla proiezione sul piano orizzontale dei fili esterni di tutti gli elementi perimetrali di un manufatto edilizio, compresi quelli dei suoi aggetti, esclusi quelli senza sovrastanti corpi chiusi e con sbalzo non

superiore a metri 2,00 (balconi, terrazze, sporti di gronda e simili) ed i volumi tecnici. Per i manufatti edilizi realizzati con le tecniche proprie dell'impiantistica industriale (quali impianti tecnologici scoperti, condotti, nastri trasportatori e simili) la superficie coperta è comunque data dalla loro proiezione sul piano orizzontale.

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

Tasso di impermeabilizzazione: il rapporto, espresso in valore percentuale, tra la superficie territoriale o fondiaria e la superficie impermeabilizzata.

Indici urbanistici territoriali: l'indice di utilizzazione territoriale, l'indice di fabbricabilità territoriale, il rapporto territoriale di copertura.

Indici urbanistici fondiari: l'indice di utilizzazione fondiaria, l'indice di fabbricabilità fondiaria, il rapporto fondiario di copertura.

Indice di utilizzazione territoriale: il rapporto tra la superficie di pavimento degli edifici e la superficie territoriale, espresso in mq/mq o in mq/ha.

Indice di utilizzazione fondiaria: il rapporto tra la superficie di pavimento degli edifici e la superficie fondiaria, espresso in mq/mq o in mq/ha.

Indice di fabbricabilità territoriale: il rapporto tra il volume degli edifici e la superficie territoriale, espresso in mc/mq o in mc/ha.

Indice di fabbricabilità fondiaria: il rapporto tra il volume degli edifici e la superficie fondiaria, espresso in mc/mq o in mc/ha.

Rapporto territoriale di copertura: il rapporto tra la superficie coperta e la superficie territoriale, espresso in mq/mq o in mq/ha, ovvero in valore percentuale con riferimento alla superficie territoriale.

Rapporto fondiario di copertura: il rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria, espresso in mq/mq o in mq/ha, ovvero in valore percentuale con riferimento alla superficie fondiaria.

Trasformazioni

Trasformazione fisica: qualsiasi modificazione dello stato di fatto fisico di un immobile.

Trasformazione funzionale (o mutamento dell'uso): qualsiasi modificazione dell'utilizzazione in atto di un immobile.

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) la realizzazione di arredi esterni (quali sedili, divisori, tavoli e sedie, ombrelloni, gazebo appoggiati, tende, fioriere, fontane, barbecue, giochi bambini).

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 di risanamento, consolidamento, sostituzione di parti, anche strutturali, ove fatiscenti o collabenti, dei manufatti edilizi esistenti, sempreché non comportino modificazioni dei volumi, delle superfici, e dell'uso, delle singole unità immobiliari, nonché quelle volte a integrare o a realizzare gli impianti tecnologici o igienico-sanitari. Esse in particolare comprendono:

a) il risanamento, il consolidamento, la parziale sostituzione di strutture di fondazione;

b) il risanamento, il consolidamento, la parziale sostituzione di strutture verticali esterne, senza modificazione sostanziale del numero, della posizione, delle dimensioni e della forma delle aperture preesistenti, nonché di strutture verticali interne, con eventuale modificazione delle aperture, purché non sia variato l'impianto distributivo organizzativo delle singole unità immobiliari;

c) il risanamento, il consolidamento, la sostituzione parziale o totale dei collegamenti verticali, senza modificazione delle posizioni, delle dimensioni e delle pendenze;

d) il risanamento, il consolidamento, la sostituzione parziale o totale delle coperture, senza modificazione delle quote e delle pendenze;

e) il risanamento, il consolidamento, la sostituzione parziale o totale delle altre strutture orizzontali, senza modificazione delle quote di intradosso;

f) 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, ma con l'utilizzazione di materiali, tecnologie e tinte diverse da quelle preesistenti;

g) il rifacimento totale di intonaci o di rivestimenti esterni, con l'utilizzazione di materiali, tecnologie e tinte, diverse da quelle preesistenti;

h) il risanamento, il consolidamento, la sostituzione parziale o totale degli elementi non strutturali di partizione interna, con eventuale modificazione delle aperture, purché non sia variato l'impianto distributivo organizzativo delle singole unità immobiliari;

i) il rifacimento o l'installazione di materiali di isolamento qualora modifichino le distanze tra manufatti, dai confini e dalle strade, nonché di impianti tecnologici o igienico-sanitari, anche con la utilizzazione per servizi tecnologici o igienico-sanitari di uno o più locali esistenti precedentemente adibiti ad altro uso, purché non vengano alterate le strutture portanti o i profili altimetrici delle coperture;

j) la costruzione di vespai o scannafossi.

Nelle unità di spazio aventi utilizzazioni in atto per attività produttive esplicate mediante impianti tecnologici, è compresa nella manutenzione straordinaria qualsiasi opera di rifacimento totale o di installazione di impianti tecnologici, purché non comporti aumento del numero degli addetti, né modifiche o adeguamenti delle esistenti opere di urbanizzazione.

Restauro e risanamento conservativo: gli interventi rivolti a conservare il manufatto edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto delle caratteristiche strutturali, tipologiche e formali del manufatto edilizio stesso, ne consentano utilizzazioni con esse compatibili. Tali interventi comprendono, oltre alla pulitura, alla tinteggiatura, alla riparazione, al risanamento, al consolidamento, al rinnovamento, al rifacimento, alla sostituzione, di qualsiasi esistente finitura ed elemento, anche costitutivo, del manufatto edilizio, altresì i ripristini, nonché l'eliminazione delle superfetazioni e l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso. I ripristini consistono nella ricostruzione di finiture ed elementi fondatamente ritenuti comporre l'originario manufatto edilizio e crollate o demolite e non più presenti o sostituite da superfetazioni, ovvero alla ricostituzione di assetti fondatamente ritenuti propri del predetto originario manufatto edilizio. I rifacimenti e le sostituzioni di elementi, soprattutto se costitutivi del manufatto edilizio, o di loro parti, sono limitate a quegli elementi, o a quelle loro parti, il cui deterioramento comporti necessità di rifacimento o di sostituzione, di norma riproducendone le caratteristiche formali, e con l'utilizzazione dei medesimi materiali, e delle medesime tecnologie, preesistenti. Gli inserimenti di impianti devono comportare la minima indispensabile compromissione delle murature, essendo precluso ogni danneggiamento degli esistenti elementi architettonici significativi.

Ristrutturazione edilizia: gli interventi rivolti, mediante un insieme sistematico di opere, a trasformare un manufatto edilizio in un altro, in tutto o in parte diverso da quello preesistente. Tali interventi comprendono, oltre alla pulitura, alla tinteggiatura, alla riparazione, al risanamento, al rifacimento, alla sostituzione, di qualsiasi esistente finitura ed elemento, anche costitutivo, del manufatto edilizio, altresì la modifica, l'eliminazione, l'inserimento di finiture e di elementi, anche costitutivi, nonché di impianti. Configurano comunque ristrutturazione edilizia gli interventi comportanti variazioni della quota di intradosso dei solai, o della posizione e forma delle strutture verticali, o del numero e della posizione dei collegamenti verticali e orizzontali, ogniquale volta non abbiano finalità e caratteristiche ripristinatorie, e non rientrino in un insieme sistematico di trasformazioni definibile come restauro e risanamento conservativo. Gli interventi

di ristrutturazione edilizia non devono comunque comportare il rifacimento di più del 50 per cento delle strutture verticali perimetrali del manufatto edilizio; oltre tale limite, gli interventi sono considerati di demolizione e ricostruzione dell'intero manufatto edilizio. Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono distinti in:

Ristrutturazione edilizia di tipo A: gli interventi non possono comportare di per sé, cioè ove non sia espressamente ammesso dagli strumenti di pianificazione il loro abbinamento con trasformazioni di ampliamento, incrementi della superficie di pavimento, né del volume, del manufatto edilizio, eccezione fatta per la possibilità di elevare la linea di gronda degli edifici di non più di metri 0,30, e di attuare ogni altra opera volta ad adattare i sottotetti al fine di renderli abitabili, purché non come unità immobiliari autonome, ed eccezione fatta per l'aggiunta di volumi tecnici ove sia dimostrata l'impossibilità tecnica della loro collocazione entro la sagoma planivolumetrica dell'edificio esistente;

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;

Ristrutturazione edilizia di tipo C: gli interventi comprendono le addizioni funzionali di nuovi elementi agli organismi edilizi esistenti - da realizzarsi nel rispetto degli indici di zona - che non si configurino come nuovi organismi edilizi, ma ivi comprese le pertinenze, e limitati interventi necessari per l'adeguamento alla normativa antisismica, nonché le addizioni con le quali si realizzino i servizi igienici, i volumi tecnici e le autorimesse legate da vincolo pertinenziale a unità immobiliari esistenti all'interno dei perimetri dei centri abitati. Tali ultimi interventi non sono computati ai fini dell'applicazione degli indici di fabbricabilità fondiaria e territoriale se contenuti nei seguenti limiti:

- servizi igienici: dimensioni max. 10 mq slp
- volumi tecnici: secondo le caratteristiche indicate nelle presenti definizioni
- autorimesse pertinenziali interrate o seminterrate: da realizzarsi nel sottosuolo dell'area di sedime dell'edificio o dell'area di sua pertinenza aventi una altezza max di m. 2,20 e nei limiti di 1 mq ogni 10 mc.

Ristrutturazione edilizia di tipo D: gli interventi si configurano come demolizioni con fedele ricostruzione degli edifici, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con gli stessi materiali o con materiali analoghi prescritti dagli strumenti di pianificazione, nonché nella stessa collocazione e con lo stesso ingombro planivolumetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

Demolizione: l'eliminazione di un manufatto edilizio, o di sue parti.

Demolizione e ricostruzione: la realizzazione di un manufatto edilizio, o di sue parti, precedentemente demoliti, mediante intervento senza soluzione di continuità con la demolizione. Gli interventi di demolizione e ricostruzione, ove riguardino un edificio, non possono comportare di per sé, cioè ove non sia espressamente ammesso dagli strumenti di pianificazione il loro abbinamento con operazioni di ampliamento, incrementi della superficie di pavimento né del volume complessivo del manufatto edilizio, con l'unica eventuale eccezione dell'aggiunta di volumi tecnici ove sia dimostrata l'impossibilità tecnica della loro collocazione entro l'edificio di prevista ricostruzione. La ricostruzione può avvenire, in conformità alle disposizioni degli strumenti di pianificazione, sullo stesso sedime, o comunque nella medesima collocazione, del manufatto edilizio preesistente, oppure su sedime non coincidente con quello del manufatto edilizio preesistente, e anche in

diversa collocazione rispetto a quest'ultimo, purché, ove non sia diversamente ammesso o previsto da espresse disposizioni dei medesimi strumenti di pianificazione, all'interno del medesimo lotto, o del medesimo fondo rustico, o complesso di fondi rustici appartenenti alla stessa azienda agricola, o ad aziende agricole associate.

Ricostruzione: la realizzazione di un manufatto edilizio, anche su suolo reso libero, o di parti di un manufatto edilizio, fondatamente ritenuti preesistenti a crolli o demolizioni più o meno remote.

Ampliamento: la realizzazione di incrementi della superficie di pavimento di un manufatto edilizio; essi possono dare luogo a volumi aggiuntivi, realizzati in aderenza, mediante addizione orizzontale o verticale.

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, rimpelli di muratura, contraffortature e simili.

Utilizzazioni

Utilizzazione in atto di un immobile:

- l'utilizzazione conforme a quella stabilita da una licenza, o concessione, o autorizzazione, rilasciata ai sensi delle disposizioni vigenti all'atto del rilascio;
- nei casi di assenza dei suddetti provvedimenti abilitativi, o di loro indeterminatezza, l'utilizzazione risultante dalla classificazione catastale, ovvero dalla richiesta di revisione della stessa legittimamente formulata prima del momento considerato;
- in assenza della predetta documentazione, l'utilizzazione effettiva in corso al momento considerato, comprovabile, da chiunque vi abbia interesse, anche mediante legittimi atti contrattuali concernenti l'immobile interessato.

Utilizzazioni considerate delle unità di spazio *(negli strumenti di pianificazione le utilizzazioni principali di seguito indicate possono essere ulteriormente arricchite nelle loro articolazioni, le quali ultime possono essere ulteriormente articolate, purché non ostino disposizioni aventi forza di legge; alla medesima condizione può farsi riferimento unitario a raggruppamenti delle predette utilizzazioni principali, purché siano affini, e sia esplicitato il loro comprendere molteplici utilizzazioni principali; non possono invece essere costruiti raggruppamenti di utilizzazioni scomponendo e ricomponendo diversamente quelli di seguito indicati; l'indicazione, in uno strumento di pianificazione, quale utilizzazione compatibile o prescritta, senza ulteriori precisazioni, di una delle utilizzazioni principali di seguito indicate, 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 speci faunistiche terrestri basate sul brucamento, da parte degli esemplari allevati, di vegetali presenti sul terreno;

7. **zootecnia**: le attività di allevamento di speci 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, e distinta in:

7.1. **zootecnia di carattere familiare**, nella quale la produzione è volta all'autoconsumo e non è destinata al mercato né ricompresa all'interno di attività agricole più ampie;

7.2. **zootecnia di carattere aziendale o interaziendale**, nella quale l'alimentazione degli animali avviene almeno per il 50 per cento utilizzando prodotti dell'azienda agricola, o delle aziende agricole associate e nella quale non si superano in ogni caso i 40 quintali di peso vivo allevato per ettaro di superficie agricola utilizzata dell'azienda, o delle aziende agricole associate, calcolando il peso vivo in riferimento alla Tabella seguente la presente voce;

7.3. **zootecnia di carattere industriale**, nella quale non sussistono i requisiti, e si eccedono i limiti, definiti al precedente punto 7.2.;

TABELLA - PARAMETRI PER IL CALCOLO DEL PESO VIVO DI BESTIAME

BESTIAME		PESO MEDIO (in Kg)	MQ/CAPO
SUINI	capo adulto	80	1,2
	scrofa	180	3
	verro	200	3
	magrone	30	0,6
	lattonzolo	14	0,3
BOVINI	capo adulto	500	12
	vitellone o manza	300	10
	vitello o manzetta	100	5
EQUINI	fattrice o stallone	700	10
	puledro da ingrasso	200	10
OVINI	pecora o capra	50	1,2
	agnellone	18	1
CUNICOLI	coniglio riproduttore	3,5	0,3
	coniglio da ingrasso	1,8	0,3
AVICOLI	gallina ovaioia	2	0,3
	pollo da ingrasso	1	0,3

N. B. Per gli animali non compresi si può impostare il calcolo seguendo criteri di analogia o parametri oggettivi desunti dalla manualistica esistente in materia.

8. **attività connesse con l'agricoltura**, comprensive di ogni attività connessa al diretto svolgimento di attività agricole, selvicolturali, pastorali, zootecniche e acquicolturali, tra cui anche l'agriturismo, come definito dalle leggi in materia, e le attività volte alla trasformazione dei prodotti agricoli provenienti, per almeno il 70 %, dalla medesima azienda o, in caso di più aziende associate, dalle medesime aziende;

8. bis **attività produttive agro-industriali**: quelle al servizio delle produzioni agricole ma non attuate da aziende agricole singole o associate, e quelle volte alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli ma non comprese nella definizione precedente;

9. **attività estrattive**: tutte la 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;

11.bis **verde attrezzato**: spazio scoperto sistemato a verde corredato dalle attrezzature di cui al successivo punto 12

12. **realizzazione, cura e fruizione di sistemazioni vegetali** la sistemazione di spazi scoperti con essenze vegetali, nonché, eventualmente, con percorsi pedonali e manufatti di arredo o di servizio (panchine, pergole, fontane, gazebi, chioschi, servizi igienici e simili) a scopi di riposo e ricreativi;

13. **abitazioni ordinarie**: le abitazioni adibite al soddisfacimento delle necessità abitative della generalità dei cittadini e dei relativi nuclei familiari;

14. **abitazioni rurali**: le abitazioni organicamente ordinate al soddisfacimento delle necessità abitative degli addetti alle attività agricole, silvocolturali, pastorali, zootecniche, nonché dei loro nuclei familiari;

15. **abitazioni specialistiche**: le abitazioni che, per essere riservate a una pluralità di soggetti appartenenti a specifiche categorie della popolazione (anziani, disabili e simili) oppure per essere funzionalmente connesse a sedi di attività produttive, sono caratterizzate da particolari dotazioni di spazi comuni o di servizi di pertinenza agli alloggi, oppure di ambienti di lavoro strutturalmente connessi agli alloggi;

16. **abitazioni collettive**: le abitazioni volte principalmente a dare alloggio, e a consentire lo svolgimento di peculiari attività, a determinate comunità o gruppi, e pertanto caratterizzate da particolari dotazioni di spazi comuni di soggiorno e di ritrovo, nonché di servizi funzionali e connessi; esse si articolano in:

- 16.1. **conventi e simili**;
- 16.2. **collegi**;
- 16.3. **convitti**;
- 16.4. **studentati**;
- 16.5. **ospizi**;
- 16.6. **ricoveri**;
- 16.7. **caserme**;
- 16.8. **sedi carcerarie e assimilabili**;

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 (rimessaggio) e noleggio di piccole imbarcazioni; è compresa l'eventuale vendita al minuto di carburanti e lubrificanti per le imbarcazioni a motore;

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: i locali di esercizi di vendita al dettaglio con superficie di vendita non superiore a 250 metri quadrati;

19.2. medie strutture di vendita: locali di esercizi di vendita al dettaglio con superficie di vendita superiore a 250 metri quadrati e fino a 2.500 metri quadrati;

19.3. grandi strutture di vendita: come i locali di esercizi di vendita al dettaglio con superficie di vendita superiore a 2.500 metri quadrati, articolate in:

- grandi strutture di vendita di tipologia "C": gli esercizi di vendita al dettaglio con superficie di vendita superiore a 2.500 metri quadrati e fino a 5.000 metri quadrati;

- grandi strutture di vendita di tipologia "B": gli esercizi di vendita al dettaglio con superficie di vendita superiore a 5.000 metri quadrati e fino a 10.000 metri quadrati;

- grandi strutture di vendita di tipologia "A": gli esercizi di vendita al dettaglio con superficie di vendita superiore a 10.000 metri quadrati;

19.4. centri commerciali al dettaglio: i complessi, di superficie di vendita superiore almeno a quella di una media struttura di vendita, di più distinti esercizi di vendita al dettaglio, concepiti e realizzati secondo un progetto unitario, che dispongano in misura adeguata di infrastrutture e servizi comuni, gestiti

unitariamente, potendo la prevalente utilizzazione commerciale al dettaglio essere integrata da utilizzazioni per servizi all'utenza diversi, compresi quelli di svago e di intrattenimento, ma essendo comunque escluso il commercio all'ingrosso; per superficie di vendita di un centro commerciale si intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti;

19.5. **commercio al dettaglio di carburanti**: esercizi singoli e non integrati e complementari con altre, prevalenti, attività; ove volti solamente o prevalentemente alla distribuzione di carburanti e lubrificanti a veicoli terrestri, essi comprendono le attrezzature di assistenza e di lavaggio dei veicoli, nonché le piccole attività di vendita al dettaglio di articoli connessi alla mobilità su gomma;

19.6. **pubblici esercizi** di vendita e consumo di alimenti e bevande, i quali si articolano in:

19.6.1. **bar, caffè, gelaterie, bottiglierie ed enoteche con somministrazione**;

19.6.2. **osterie; ristoranti; trattorie; pizzerie**;

19.6.3. **tavole calde, rosticcerie**;

19.6.4. **fast-food**;

19.7. **mense**, costituenti autonoma attività economica ovvero aventi, almeno, autonomia insediativa e funzionale;

19.8. **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 giudiziari;**

23.3. **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;

23.4. **studi professionali** (consulenti legali, commerciali e fiscali; notai; medici; ingegneri; architetti; artisti e letterati; altri esercenti libere professioni);

23.5. **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;**

24.4. **università**, comprensive, oltre che di ogni altra attrezzatura complementare, di servizio e di supporto, peculiarmente delle attrezzature di pertinenza per la ricerca;

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. **sedi 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 partitamente 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. **stabilimenti balneari**;

27.9. **impianti scoperti per la pratica sportiva**;

27.10. **maneggi**, per la pratica dell'equitazione;

27.11. **impianti coperti per la pratica sportiva**, quali palestre, piscine e simili;

27.12. **impianti per lo spettacolo sportivo**, quali stadi, *palasport* e simili;

27.13. **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. **attrezzature militari**: gli impianti direttamente funzionali alla difesa armata del territorio nazionale, quali batterie, fortificazioni, rifugi e simili;

32. **mobilità meccanizzata**, comprensiva di ogni attività mediante vettori a propulsione meccanica non in sede fissa; sono partitamente considerate le utilizzazioni per:

- 32.1. **percorsi carrabili**;
- 32.2. **spazi di sosta**;
- 32.3. **parcheggi di pertinenza**;
- 32.4. **parcheggi attrezzati di relazione**, comprensivi delle attrezzature di servizio e di supporto;
- 32.5. **parcheggi attrezzati di attestamento**, comprensivi delle attrezzature di servizio e di supporto;
- 32.6. **parcheggi attrezzati di scambio**, comprensivi delle attrezzature di servizio e di supporto;
- 32.7. **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;
- 32.8. **autostazioni**;

33. **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:

- 33.1. **percorsi ferroviari**;
- 33.2. **stazioni**;
- 33.3. **fermate**;

33.4. **altre attrezzature ferroviarie**, quali i caselli, i servizi e gli impianti generali, e simili;

34. **mobilità acquea**, comprensiva di ogni attività mediante natanti fluviali; sono partitamente considerate le utilizzazioni per:

34.1. **percorsi acquei**;

34.2. **spazi d'ormeggio**;

34.3. **spazi d'ormeggio attrezzati**, comprensivi degli spazi di manovra e delle attrezzature direttamente funzionali alla sosta prolungata e vigilata dei natanti;

35. **attrezzature tecnologiche** gli impianti di gestione delle reti tecnologiche e di erogazione di servizi tecnologici, non inclusi in altri numeri della presente voce, quali centrali di trasformazione, di decompressione, di pompaggio e simili, impianti di regolazione, adduzione, distribuzione e smaltimento delle acque, impianti per lo stoccaggio o il trattamento di rifiuti solidi, e simili, in ogni caso comprensivi degli elementi complementari, di servizio e di supporto specificamente richiesti.