



**Città di Eboli**  
(Provincia di Salerno)

Piano regolatore generale  
21.nta - Norme tecniche di attuazione

Parte IV  
Definizioni

Variante normativa  
Approvata con Decreto del Presidente della Provincia  
n.66/08 del 13/10/2008

**Ampliamento:** la realizzazione di aumenti delle dimensioni di un manufatto edilizio, e precisamente, ove riguardi un edificio, di incrementi della superficie lorda di pavimento, i quali possono dare luogo a volumi aggiuntivi, realizzati in aderenza, mediante addizione orizzontale o verticale.

**Altezza di interpiano:** misura in metri la distanza tra i pavimenti di due piani di un edificio immediatamente sovrapposti. Ove le disposizioni degli strumenti di pianificazione, o di attuazione della pianificazione, stabiliscano il numero di piani degli edifici, ma non le altezze espresse in misura lineare, è stabilita convenzionalmente un'altezza di interpiano pari a metri 3,20.

**Altezza di un edificio:** misura in metri la distanza tra la quota del terreno e la linea di gronda; la quota del terreno è quella naturale o, se più bassa, quella del terreno sistemato; sulle vie o sui terreni in pendenza l'altezza si misura in corrispondenza del punto mediano della facciata.

**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, e non sia diversamente disposto, non devono comportare incrementi né della superficie lorda di pavimento né del volume. La ricostruzione può avvenire anche su sedime non coincidente con quello sul quale insisteva il manufatto edilizio demolito, purché, ove non sia diversamente disposto, 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.

**Distanza:** la misura in metri che intercorre fra due edifici, ovvero fra un edificio e il confine di proprietà, ovvero fra un edificio e il confine stradale. La distanza è misurata in proiezione orizzontale fra gli elementi che si considerano, comprendendo i balconi aperti e chiusi, ma escludendo i cornicioni e le gronde se sporgenti meno di 70 centimetri.

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

**Edificio esistente:** l'edificio legittimamente esistente alla data di adozione del piano regolatore generale, 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, ancorché in data successiva a quella di adozione del presente piano regolatore generale.

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

**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 utilizzazione fondiaria:** il rapporto tra la superficie lorda di pavimento degli edifici e la superficie fondiaria, espresso in mq/mq.

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

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

**Indice 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.

**Manufatto edilizio:** qualsiasi immobile risultante da attività realizzativa umana, artificialmente unito ad altri immobili, e in particolare al suolo, anche se a scopo transitorio.

Manutenzione ordinaria: consiste nelle opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie a integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti. Essa non riguarda gli elementi strutturali.

Le opere interne di manutenzione ordinaria sono:

- la sostituzione dei pavimenti e le relative opere per la finitura e conservazione;
- la sostituzione e costruzione di rivestimenti, le riprese di intonaci, le opere di pittura e la sostituzione degli infissi e dei serramenti;
- la riparazione e sostituzione degli impianti tecnici esistenti (idraulico, elettrico, termico, di ventilazione e fognario, ancorché sia richiesto per talune opere il “nulla osta” sanitario), sempreché tali lavori non comportino alterazioni dei locali, aperture fisse nelle facciate e creazione o modifica di volumi tecnici.

Le opere esterne di manutenzione ordinaria sono:

- la pulitura degli intonaci e dei rivestimenti, il ripristino degli intonaci, il consolidamento e la riparazione degli elementi tecnici e di finitura esterni (elementi decorativi, infissi) eseguiti senza modificare aggetti preesistenti, ornamenti o partizioni architettoniche; le opere devono riguardare in ogni caso l'intero prospetto dell'edificio;
- la tinteggiatura, la riparazione e la sostituzione degli infissi e dei serramenti senza modificare materiali e pitture;
- la sostituzione di pavimentazioni delle terrazze e degli elementi non strutturali della copertura (manto, gronda, pluviali, canne fumarie e camini, soglie e copertine, compresa l'impermeabilizzazione), senza alcuna alterazione dell'aspetto e delle caratteristiche originarie;
- l'installazione di impianti solari e di pompe di calore destinate alla produzione di acqua e aria calda, come estensione dell'impianto idro-sanitario già in opera.

Per gli edifici destinati alla produzione di beni e servizi sono interventi di manutenzione ordinaria le riparazioni degli impianti e dei macchinari utilizzati per la produzione che incidano sull'edificio attraverso l'esecuzione di opere sopra richiamate e gli interventi tesi ad assicurare la funzionalità e l'adeguamento tecnologico, sempreché tali interventi, in rapporto alle dimensioni dello stabilimento, non ne modifichino le caratteristiche complessive, siano interne al suo perimetro e non incidano sulle sue strutture e sul suo aspetto.

Gli interventi di manutenzione ordinaria riferiti agli spazi aperti sono:

- la riparazione di manufatti (pozzi, cisterne, vasche, fontane, chioschi) e di elementi e attrezzature di arredo urbano (pavimentazioni, panche, fontane, elementi di arredo urbano, attrezzature delle aree verdi);
- la tinteggiatura, la riparazione, la sistemazione e la sostituzione di recinzioni, parapetti, muretti, senza modificare materiali, posizione, forma, dimensioni, assetto e aperture;
- la pulitura, la riparazione e la sostituzione delle opere di sistemazione idraulica e delle sponde degli alvei dei fossi.

Manutenzione straordinaria: consiste nelle opere e nelle modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare e integrare i servizi igienico sanitari e tecnologici, sempreché non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche d'uso. Essa non riguarda il mutamento della struttura tipologica e distributiva delle singole unità, e quindi l'impianto planimetrico e tipologico interno dell'organismo edilizio. Il rinnovo e la sostituzione delle parti strutturali deve avvenire mantenendo la funzione e la posizione precedente di queste all'interno del sistema strutturale e distributivo.

Le opere interne di manutenzione straordinaria sono:

- il consolidamento, la sostituzione, il rifacimento di parti strutturali deteriorate delle strutture di fondazione, di quelle verticali portanti, di quelle orizzontali (solai, balconi e volte) e delle scale; per le strutture orizzontali e le scale è possibile la modifica dei materiali ma senza modifica di quota;
- il rifacimento dell'armatura minuta del tetto senza modifica di forme e di quote (d'imposta e di colmo), con o senza modifica dei materiali;
- la modifica dell'apertura e della chiusura di porte;
- la demolizione con ricostruzione di tramezzi (murature verticali con sola funzione dividente);
- l'adeguamento delle murature perimetrali, delle coperture e dei solai ai fini della coibentazione termica e acustica;

- la realizzazione e l'integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici, purché non comportino modifiche dell'organismo edilizio.

Le opere esterne di manutenzione straordinaria sono:

- il rifacimento e la realizzazione di tinteggiature, intonaci, rivestimenti e pavimenti, anche con caratteristiche diverse da quelle esistenti;
- la realizzazione di sistemi di protezione (isolamento termico, acustico, impermeabilizzazioni), finalizzati all'eliminazione dell'umidità; anche con interventi di adeguamento delle fondazioni, delle murature perimetrali, delle coperture, dei solai, da effettuarsi nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e formali dell'edificio.

Gli interventi di manutenzione straordinaria riferiti agli spazi aperti sono:

- la modifica e il rifacimento di manufatti (vasche, fontane, piscine scoperte, recinzioni, parapetti e muretti) senza intervenire sull'assetto complessivo dello spazio aperto;
- il rifacimento delle pavimentazioni e delle superfici in terra con sostituzione dei materiali senza alterare l'assetto complessivo dello spazio aperto e la superficie permeabile;
- la realizzazione e la modifica della rete di convogliamento e smaltimento delle acque di superficie nonché delle opere di consolidamento dei terreni in pendio.

Nuova costruzione (o nuova edificazione): la realizzazione di un manufatto edilizio su suolo libero.

Parti accessorie: i manufatti edilizi che differiscono dalle pertinenze in quanto non possono risultare fisicamente separate dalla cosa principale. Le parti accessorie, intimamente congiunte con la cosa principale e formando con essa un insieme strutturale e organico, costituiscono parte integrante del tutto. La realizzazione di parti accessorie comporta la trasformazione della cosa iniziale con incrementi di volume e di superfici utili.

Pertinenze: i manufatti edilizi che, pur conservando la propria natura e individualità fisica, sono assoggettate in modo attuale e durevole al servizio o all'ornamento di un'altra cosa immobile, cosiddetta principale, per rendere possibile una sua migliore utilizzazione. Sono pertanto pertinenze: i magazzini-attrezzi, i ripostigli, le autorimesse, i box, gli spazi a parcheggio.

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 ad 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.

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.

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, e l'intradosso del cui soffitto si trovi in ogni suo punto perimetrale ad una quota uguale o superiore a metri 0,90 rispetto alla predetta quota del terreno circostante.

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

Restauro e risanamento conservativo: consiste negli interventi volti 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, ne consentano utilizzazioni compatibili. Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo comprendono la pulitura, la tinteggiatura, la riparazione, il risanamento, il consolidamento, il rinnovamento, il rifacimento, la sostituzione di qualsiasi finitura ed elemento esistente, anche costitutivo, del manufatto edilizio, nonché l'eliminazione di superfetazioni e l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso. Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo comprendono inoltre il ripristino del manufatto edilizio, o di sue parti, crollate o demolite, ove sussista adeguata documentazione dello stato di fatto originario, che ne consenta il rifacimento, riproducendone le

caratteristiche, e con l'utilizzazione dei medesimi materiali, e delle medesime tecnologie, preesistenti.

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono altresì finalizzati ad adeguare tipologicamente, strutturalmente, funzionalmente e sotto l'aspetto igienico sanitario, l'organismo edilizio. Essi pertanto comprendono:

- il consolidamento delle strutture di fondazione;
- il consolidamento, il rifacimento, la sostituzione delle strutture verticali portanti, delle principali strutture orizzontali, delle strutture di copertura e delle strutture di collegamento verticale;
- l'inserimento di elementi accessori (soffittature, scale interne, soppalchi, e simili);
- le installazioni di impianti tecnici che non comportino aumenti di volume;
- l'inserimento di impianti tecnici riguardanti l'intero edificio (ascensori, montacarichi) senza aumento di volume,
- il consolidamento e il recupero dell'efficienza delle opere di sostegno a secco per la stabilità e la regimentazione delle acque superficiali;

Le operazioni di restauro escludono i seguenti interventi:

- l'impiego diffuso di elementi o materiali consolidanti con caratteristiche meccaniche estranee a quelle degli elementi o dei materiali originari;
- l'uso di materiali dei quali non è nota la compatibilità con i materiali originari;
- l'eccessivo incremento dei carichi portanti sulle strutture originarie con pregiudizio per la resistenza del fabbricato o di alcune sue parti;
- l'uso di elementi costruttivi con rigidità superiore a quella delle parti collaboranti adiacenti da indurre lesioni e comportamenti anomali delle parti strutturali.

Il restauro e risanamento conservativo degli spazi aperti comporta:

- interventi di sostegno dei terreni in pendio e delle scarpate e sui terrazzamenti;
- interventi sui percorsi, sulle recinzioni, sui muri, sulle gradinate, su spazi pavimentati o superfici sterrate, e su elementi di arredo;
- l'eliminazione di elementi e parti incongruenti con lo spazio aperto (pensiline, tettoie, verande, vetrine, baracche, costruzioni precarie, e simili).

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.

Ristrutturazione edilizia: consiste in un insieme sistematico di opere diretto a trasformare l'organismo edilizio in un altro, in tutto o in parte diverso da quello preesistente. Gli interventi di ristrutturazione edilizia, ove non sia diversamente disposto, non devono comportare incrementi né della superficie lorda di pavimento né del volume dell'edificio. Essi inoltre non devono 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 edificio.

Ristrutturazione urbanistica: consiste in un insieme sistematico di interventi volto a sostituire il tessuto urbanistico-edilizio esistente con altro diverso, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Superficie coperta: misura in metri quadrati la superficie ottenuta attraverso la proiezione a terra del perimetro esterno del manufatto edilizio, compresi i cavedi, le chiostrine, i portici, le gallerie anche di uso pubblico, i ballatoi, le logge, le terrazze, con esclusione dei balconi se aperti e con sbalzo non superiore a metri 1,50.

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

Superficie lorda di pavimento: misura in metri quadrati la somma delle superfici, computate al lordo delle murature perimetrali e strutturali, dei piani che fanno parte dell'edificio, escluse quelle:

- dei cavedi e delle chiostrine,
- dei portici e delle gallerie di uso pubblico,
- dei ballatoi se aperti sul lato lungo,
- dei balconi aperti,
- delle logge coperte,
- delle superfici destinate a dehors ovvero a pertinenze (queste ultime realizzate in applicazione del Disciplinare per l'installazione di manufatti e strutture precarie cosiddetti dehors e di pertinenze relative agli edifici residenziali, approvato con deliberazione di CC n. 101 del 17/3/2005);

- dei piani interrati;
- dei piani seminterrati l'altezza media dei cui locali sia inferiore a metri 2,20;
- dei piani sottotetto l'altezza media dei cui locali sia inferiore a metri 2,20;
- delle superfici di cui agli indirizzi vigenti regionali in materia di risparmio energetico.

Superficie territoriale: la superficie totale di una porzione del territorio (zona, sottozona, ambito di intervento unitario) delimitata dal piano regolatore generale, comprensiva anche delle aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

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

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

Unità di spazio: le porzioni di spazio che gli strumenti di pianificazione, o di attuazione della 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 urbano, capace di assolvere autonomamente alle funzioni secondo cui essa è censita o censibile.

Utilizzazioni (l'indicazione, quale utilizzazione compatibile o prescritta, senza ulteriori precisazioni, di una delle utilizzazioni principali di seguito elencate, ammette tutte le relative sue articolazioni; per le utilizzazioni di seguito non espressamente considerate si procede per analogia, assimilando l'utilizzazione di 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. attività escursionistiche, intese come le attività di cammino nel territorio, osservazione della flora, della fauna, dei beni culturali, e simili;
2. ordinaria coltivazione del suolo, intesa come 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;
3. attività selvicolturali, intese come l'insieme delle attività connesse con l'impianto, la conservazione e l'utilizzazione dei boschi, e comprensive della raccolta dei prodotti secondari;
4. attività di pascolo, intese come le attività di allevamento di speci faunistiche terrestri basate sul brucamento, da parte degli esemplari allevati, di vegetali presenti sul terreno;
5. zootecnia, intesa come attività di allevamento di speci faunistiche terrestri, normalmente svolta mediante l'utilizzo di specifici annessi rustici 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:
  - 5.1. zootecnia di carattere familiare, nella quale l'alimentazione degli animali avviene almeno per il 50 per cento utilizzando prodotti dell'azienda agricola familiare, che dispone di terreni sufficienti per effettuare lo spandimento agronomico dei liquami a norma delle relative vigenti disposizioni, e nella quale non si superano in ogni caso i 15 quintali di peso vivo allevato per ettaro di superficie agricola utilizzata dell'azienda;
  - 5.2. 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, che dispongono di terreni sufficienti per effettuare lo spandimento agronomico dei liquami a norma delle relative vigenti disposizioni, e nella quale non si superano in ogni caso i 40 quintali di peso vivo allevato per ettaro di superficie agricola utilizzata dell'azienda;
  - 5.3. zootecnia di carattere industriale, nella quale si eccedono i limiti definiti al precedente punto 5.2;

6. acquacoltura, intesa come attività di allevamento di speci faunistiche acquatiche, essa é distinta in:

6.1. acquacoltura estensiva, praticata in invasi non realizzati allo specifico scopo, e utilizzante la catena alimentare naturale;

6.2. acquacoltura intensiva, praticata in invasi realizzati allo specifico scopo, e utilizzante apporti estranei alla catena alimentare naturale e/o tecniche artificiali di selezione e moltiplicazione delle speci e degli esemplari;

6.3. acquacoltura integrata, praticata, in contiguità fisica e in connessione funzionale, mediante il supporto fornito da elementi tipici dell'acquacoltura intensiva a un'attività ittica estensiva largamente predominante;

7. attività connesse con l'agricoltura o l'acquacoltura, comprensive di ogni attività connessa al diretto svolgimento di attività agricole, selvicolturali, pastorali, zootecniche, acquacolturali, tra cui quelle volte alla trasformazione dei prodotti, distinte in:

7.1. attività connesse con l'agricoltura o l'acquacoltura aziendali o interaziendali, intendendosi quelle organicamente ordinate alla produttività di un'azienda, o di più aziende associate, ovvero alla lavorazione, conservazione e commercializzazione, di prodotti provenienti, dalla medesima azienda, o dalle medesime aziende;

7.2. attività produttive agro-industriali, intendendosi quelle al servizio delle produzioni agricole ma non legate a particolari aziende agricole singole o associate, e quelle volte alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti non propri;

8. attività estrattive, intendendosi per tali tutte la attività volte allo scavo e all'estrazione e all'asporto di minerali;

9. raccolta, depurazione e distribuzione d'acqua;

10. orticoltura; per essa intendendosi la coltura a scopo produttivo di ortaggi, fiori e piante ornamentali, al di fuori delle zone adibite all'attività agricola;

11. cura e fruizione di sistemazioni vegetali; essa si riferisce a:

11.1. giardini di pertinenza di unità edilizie;

11.2. giardini autonomi;

11.3. parchi di quartiere e urbani;

12. abitazioni ordinarie;

13. abitazioni rurali; per esse si intendono le abitazioni organicamente ordinate al soddisfacimento delle necessità abitative degli addetti alle attività agricole, selvicolturali, pastorali, zootecniche, acquacolturali, nonché dei loro nuclei familiari;

14. abitazioni specialistiche; per esse si intendono le abitazioni riservate a una pluralità di soggetti appartenenti a specifiche categorie della popolazione (anziani, disabili e simili).

15. abitazioni collettive; per esse si intendono 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:

15.1. conventi e simili;

15.2. collegi;

15.3. convitti;

15.4. studentati;

15.5. ospizi;

15.6. ricoveri;

15.7. caserme;

15.8. sedi carcerarie e assimilabili;

16. manifatture; per esse si intendono 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:

16.1. attività artigianali;

17. commercio all'ingrosso; per esso si intendono 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/o 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:

17.1. esercizi commerciali all'ingrosso, intesi come esercizi singoli e non integrati;

17.2. centri commerciali all'ingrosso, intesi come 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;

17.3. mercati all'ingrosso, intesi come strutture specialistiche finalizzate alla commercializzazione all'ingrosso di prodotti, per gli obiettivi e nei termini stabiliti dalle vigenti leggi;

18. commercio al dettaglio, comprensivo di tutte le attività attinenti la vendita al dettaglio di qualsiasi prodotto; esso si articola in:

18.1. esercizi di vicinato, intesi come i locali, di esercizi di vendita al dettaglio singoli e non integrati, con superficie di vendita non superiore a 250 metri quadrati;

18.2. medie strutture di vendita, comprensive delle superfici di vendita, dei magazzini, degli spazi di servizio e di supporto, degli uffici per l'organizzazione, la gestione e la promozione delle attività, degli spazi per funzioni atte a soddisfare esigenze degli addetti e dei clienti, articolate in:

- M1 A/M: medie strutture inferiori, per prodotti alimentari o misti, aventi superficie netta di vendita compresa tra 250 e 1.500 metri quadrati;

- M1 E: medie strutture inferiori, per prodotti extralimentari, aventi superficie netta di vendita compresa tra 250 e 1.500 metri quadrati;

- M2 A/M: medie strutture superiori, anche in forma di centro commerciale, per prodotti alimentari o misti, aventi superficie netta di vendita compresa tra 1.500 e 2.500 metri quadrati;

- M2 E: medie strutture superiori, anche in forma di centro commerciale, per prodotti extralimentari, aventi superficie netta di vendita compresa tra 1.500 e 2.500 metri quadrati;

18.3. grandi strutture di vendita, comprensive delle superfici di vendita, dei magazzini, degli spazi di servizio e di supporto, degli uffici per l'organizzazione, la gestione e la promozione delle attività, degli spazi per funzioni atte a soddisfare esigenze degli addetti e dei clienti, con superficie di vendita superiore a quella delle medie strutture di vendita, e articolate in:

- G1 A/M: ipermercati, cioè strutture di vendita per prodotti alimentari e non alimentari, con superficie di vendita fino a 5.000 metri quadrati;

- G1 E: strutture di vendita di soli prodotti non alimentari, con superficie di vendita fino a 15.000 metri quadrati;

18.4. centri commerciali al dettaglio, intesi come 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, della quale almeno il 40 per cento deve essere utilizzato da esercizi di vicinato; essi sono articolati in:

- G2 CQ: centri commerciali di quartiere/interquartiere, cioè strutture commerciali di almeno sei esercizi commerciali in diretta comunicazione tra loro, o posti all'interno di una struttura funzionale unitaria articolata lungo un percorso pedonale di accesso comune, con superficie di vendita fino a 4.000 metri quadrati;

- G2 CI: centri commerciali inferiori, cioè strutture commerciali di almeno otto esercizi commerciali in diretta comunicazione tra loro, o posti all'interno di una struttura funzionale unitaria articolata lungo un percorso pedonale di accesso comune, con superficie di vendita fino a 15.000 metri quadrati;



- G2 CS: centri commerciali superiori, cioè strutture commerciali di almeno dodici esercizi commerciali in diretta comunicazione tra loro, o posti all'interno di una struttura funzionale unitaria articolata lungo un percorso pedonale di accesso comune, con superficie di vendita superiore a 15.000 metri quadrati, fino ad un massimo di 25.000 metri quadrati;

- G2 ACP: centri commerciali costituiti da aggregazioni commerciali polifunzionali, costituite da almeno sei esercizi appartenenti alle grandi e medie strutture di vendita, con singole superfici di vendita fino a 5.000 metri quadrati, nonché di esercizi di vicinato e di spazi per artigianato di produzione di beni artistici o connessi con le persone e le abitazioni, artigianato di servizio e uffici aperti al pubblico, posti tutti all'interno di una struttura funzionale unitaria articolata lungo un percorso pedonale di accesso comune;

18.5. commercio al dettaglio di carburanti, intesi come 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;

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

18.6.1. bar, caffè, gelaterie, bottiglierie ed enoteche con somministrazione;

18.6.2. osterie; ristoranti; trattorie; pizzerie;

18.6.3. tavole calde, rosticcerie, fast-food;

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

18.8. commercio al dettaglio ambulante in aree pubbliche, inteso come 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;

19. attività di supporto al commercio; esse si articolano in:

19.1. magazzini, intesi come 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;

19.2. depositi a cielo aperto, intesi come 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;

19.3. esposizioni merceologiche, intese come 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;

20. 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:

20.1. alberghi, motel, villaggi-albergo;

20.2. residenze turistico-alberghiere;

20.3. ostelli;

20.4. campeggi;

20.5. villaggi turistici;

20.6. agriturismo;

21. attività direzionali, comprensive delle funzioni di rappresentanza, di direzione, di amministrazione, pubbliche o private, che abbiano autonomia insediativa; essa include le funzioni di supporto e di servizio e quelle volte a soddisfare le esigenze degli addetti, ma esclude le attività di diretta erogazione di servizi rivolti al grande pubblico;

22. erogazioni dirette di servizi, comprensive di tutte le attività, pubbliche e private, direttamente erogatrici di servizi, alle persone o alle imprese, che non siano incluse in altri numeri del presente comma; esse sono relative sia agli spazi per l'esercizio di tali attività che a quelli di servizio e di supporto; esse si articolano in:

- 22.1. 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 giudiziari; gli uffici postelegrafonici; i posti telefonici pubblici; gli sportelli bancari e assicurativi;
- 22.2. 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;
- 22.3. studi professionali (consulenti legali, commerciali e fiscali; notai; medici; ingegneri; architetti; artisti e letterati; altri esercenti libere professioni);
- 22.4. centri di calcolo, intesi come spazi prevalentemente adibiti alla produzione di servizi di acquisizione e di elaborazione elettronica di dati;
23. strutture per l'istruzione, pubbliche e private, comprensive di ogni attrezzatura complementare, di servizio e di supporto; esse si articolano in:
- 23.1. asili nido, scuole materne;
- 23.2. scuole primarie, scuole secondarie inferiori;
- 23.3. scuole secondarie superiori, scuole di formazione e di perfezionamento professionale;
- 23.4. università, comprensive, oltre che di ogni altra attrezzatura complementare, di servizio e di supporto, peculiarmente delle attrezzature di pertinenza per la ricerca;
24. strutture culturali, pubbliche e private, comprensive di ogni attrezzatura complementare, di servizio e di supporto; esse si articolano in:
- 24.1. centri di ricerca, intesi come strutture per lo svolgimento di attività di studio e di ricerca aventi autonomia insediativa e funzionale;
- 24.2. musei, intesi come luoghi di raccolta ed esposizione permanente di beni culturali, nonché di svolgimento di ogni connessa attività di ricerca, manutenzione e divulgazione;
- 24.3. sedi espositive, intese come luoghi di effettuazione di mostre o esposizioni, di norma temporanee e/o periodiche, non finalizzate alla vendita diretta o promozionale degli oggetti esposti;
- 24.4. biblioteche, intese come strutture per la conservazione e la consultazione di libri e simili, aventi autonomia insediativa e funzionale;
- 24.5. archivi, intesi come strutture per la conservazione e la consultazione di documenti e simili, aventi autonomia insediativa e funzionale;
- 24.6. centri congressuali polivalenti;
25. strutture associative, intese come le sedi di associazioni e/o 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;
26. strutture ricreative, pubbliche e private, comprensive, oltre che degli spazi direttamente funzionali all'effettuazione delle specifiche attività e/o destinati agli utenti e agli spettatori, delle attrezzature complementari, di servizio e di supporto; sono partitamente considerate le utilizzazioni per:
- 26.1. teatri;
- 26.2. cinematografi;
- 26.3. locali di spettacolo, diversi da quelli di cui ai due numeri precedenti;
- 26.4. sale di ritrovo e da gioco;
- 26.5. locali da ballo;
- 26.6. grandi strutture di intrattenimento, quali grandi discoteche e simili;
- 26.7. parchi di divertimento;
- 26.8. impianti per attività ricreative ed espositive temporanee;
- 26.9. impianti scoperti per la pratica sportiva;
- 26.10. impianti coperti per la pratica sportiva, quali palestre, piscine e simili;
- 26.11. impianti per lo spettacolo sportivo, quali stadi, palasport e simili;
- 26.12. aree attrezzate per il gioco;
- 26.13. ricoveri connessi alle attività escursionistiche;
27. strutture religiose, intese come i luoghi di esercizio dei culti, comprensivo delle funzioni direttamente complementari, di servizio e di supporto;

28. 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:

- 28.1. ospedali, cliniche, case di cura;
- 28.2. ospedali diurni e altre strutture diurne;
- 28.3. poliambulatori;
- 28.4. ambulatori e centri di primo soccorso;
- 28.5. cliniche e ambulatori veterinari;
- 28.6. ricoveri per animali;

29. attrezzature cimiteriali, intese come impianti e strutture per la inumazione, la tumulazione e il culto dei defunti, comprensivi degli spazi tecnici e funzionali alla loro gestione, nonché di servizio al pubblico;

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

- 30.1. percorsi carrabili;
- 30.2. spazi di sosta;
- 30.3. parcheggi attrezzati di relazione, comprensivi delle attrezzature di servizio e di supporto;
- 30.4. parcheggi attrezzati di scambio, comprensivi delle attrezzature di servizio e di supporto;
- 30.5. aree di sosta per camper e simili, comprensive delle attrezzature di servizio e di supporto;
- 30.6. 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;
- 30.7. autostazioni;

31. mobilità ferroviaria, comprensiva di ogni attività cinematica mediante vettori a propulsione meccanica in sede fissa, quali quelli ferroviari, anche di tipo metropolitano; sono partitamente considerate le utilizzazioni per:

- 31.1. percorsi ferroviari;
- 31.2. scali;
- 31.3. stazioni;
- 31.4. altre attrezzature ferroviarie, quali i caselli, i servizi e gli impianti generali, e simili;

32. mobilità aerea, comprensiva di ogni attività cinematica mediante aeromobili; sono partitamente considerate le utilizzazioni per:

- 32.1. aeroporti;
- 32.2. eliporti;
- 32.3. altre attrezzature aeroportuali;

31bis. mobilità acquarea, comprensiva di ogni attività cinematica mediante natanti; sono partitamente considerate le utilizzazioni per:

- 31bis.1. percorsi acquei;
- 31bis.2. spazi d'ormeggio;
- 31bis.3. spazi d'ormeggio attrezzati, comprensivi degli spazi di manovra e delle attrezzature direttamente funzionali alla sosta prolungata e vigilata dei natanti;

33. strutture intermodali, intese come i centri attrezzati per il trasferimento delle merci tra due o più modi di trasporto, e comunque tra diversi tipi di vettori, inclusivi degli spazi per il temporaneo deposito delle merci stesse, per la sosta, la manutenzione e il rifornimento dei vettori, per soddisfare esigenze dei conducenti dei vettori (preparazione e consumo di cibo, servizi igienico-sanitari e di assistenza, pernottamento e simili), per le connesse attività di organizzazione e gestione, e per ogni altra attività di servizio e di supporto specificamente richiesta.

34. attrezzature tecnologiche, intese come 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 e/o il trattamento di rifiuti solidi, e simili, in ogni caso comprensivi degli elementi complementari, di servizio e di supporto specificamente richiesti.

Volume di un edificio: misura in metri cubi la somma del prodotto delle superfici lorde di pavimento di ogni piano per la corrispettiva altezza di interpiano.

Volumi tecnici: volumi destinati a ospitare impianti aventi un rapporto di strumentalità necessaria con l'utilizzazione dell'immobile e che non possono essere sistemati all'interno della parte abitata (impianti idrici, termici, macchine degli ascensori, serbatoi a gas e simili). Non sono considerati volumi tecnici gli stenditoi, le soffitte e i locali di sgombero. Per gli immobili a destinazione produttiva possono essere considerati volumi tecnici quelle parti degli stabilimenti destinati ad ospitare impianti tecnologici necessari ai cicli produttivi, purché non prevedano la permanenza stabile di addetti (celle frigorifere e simili).