



COMUNE DI CONSELICE

(Provincia di Ravenna)

Piano Regolatore Generale

VARIANTE GENERALE

Adottata con delibera di C.C. N. 60 del 30.07.1997

Controdedotta con delibera di C.C. N. 29 del 26.05.1998

Approvata dalla Giunta provinciale con delibera N. 886 del 23.09.1998

TESTO COORDINATO

con l'approvazione della variante n. 15 in data 16\11\07
redatta dall'Ufficio Pianificazione Urbanistica Comunale

ELABORATO N. 14.1

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

PARTE I[^] - Definizioni e parametri

Novembre 2007

VARIANTI SPECIFICHE

- 1^ VARIANTE** - *Modifica tracciato SS 610 Selice Montanara Imolese e SS 16 Adriatica.*
- Adottata con deliberazione di C.C. n. 20 del 16.04.98
 - Approvata con deliberazione di C.C. n. 54 del 15 .09.98
- 2^ VARIANTE** - *Modifica norme di attuazione in materia di installazione di distributori di carburante.*
- Adottata con deliberazione di C.C. n. 35 del 23.06.98
 - Approvata con deliberazione di C.C. n. 63 del 09. 11.98
- 3^ VARIANTE** - *Modifica per individuazione di nuove aree produttive in Lavezzola.*
- Adottata con deliberazione di C.C. n. 68 del 30.11.98
 - Approvata con deliberazione di C.C. 10 del 12.03.99
- 4^ VARIANTE** - *Modifica destinazione di zona del comparto urbanistico 21 "Quadrante San Patrizio".*
- Adottata con deliberazione di C.C. n. 1 del 12.02.99
 - Approvata con deliberazione di C.C. n. 28 del 03.05.99
- 5^ VARIANTE** - *Eliminazione destinazione scolastica dell'edificio "Ex Scuole Elementari" della frazione di San Patrizio.*
- Adottata con deliberazione di C.C. n. 17 del 14.04.99
 - Approvata con deliberazione di C.C. n. 46 del 13.07.99
- 6^ VARIANTE** - *Cabina primaria Enel in Via Gardizza.*
- Adottata con deliberazione di C.C. n. 86 del 09.12.99
 - Approvata con deliberazione di C.C. n. 20 del 10.03.2000
- 7^ VARIANTE** - *Adeguamenti normativi e correzione errori cartografici.*
- Adottata con deliberazione di C.C. n. 97 del 06.12.2000
 - Approvata con deliberazione di C.C. n. 19 del 19.04.01
- 8^ VARIANTE** – *Modifiche cartografiche e normative.*
- Adottata con deliberazione di C.C. n. 50 del 25.10.2001
 - Controdedotta con deliberazione di C.C. n. 12 del 27.03.2002
 - Approvata dalla G. P. con deliberazione n. 345 del 31.05.2002
- 9^ VARIANTE** - *Assestamento previsioni cartografiche e normative, errori materiali, adeguamenti a normative sovraordinate*
- adottata con deliberazione di C.C. n. 55 del 22.9.03
 - approvata con deliberazione di C.C. n. 6 del 11.3.04
- 10^ VARIANTE** – *Modifica di tipologia di intervento di due edifici della zona A)*
- Adottata con deliberazione di C.C. n. 56 del 22.9.03
 - Controdedotta con deliberazione di C.C. n. 7 del 11.3.04
 - Approvata dalla G. P. con deliberazione n. 267 del 12.05.04
- 11^ VARIANTE** – *Modifiche normative e cartografiche*
- Adottata con deliberazione di C.C. n. 13 del 11.4.05
 - Controdedotta con deliberazione di C.C. n. 57 del 28.11.05
 - Approvata dalla Giunta Provinciale con deliberazione n. 68 del 24.2.2006
- 12^ VARIANTE** – *Modifiche cartografiche non significative e correzione di errori cartografici*
- Adottata con deliberazione di C.C. n. 14 del 11.4.05
 - Approvata con deliberazione di C.C. n. 40 del 14.9.05
- 13^ VARIANTE** – *Progetto per la produzione di energia elettrica con biomasse L.R. 18..5.99 N. 9 – ART. 17*
- Ratificata con deliberazione di C.C. n. 52 del 21.12.06
- 14^ VARIANTE** – *modifiche cartografiche e normative, previsione\variazione siti produttivi*
- Adottata con deliberazione di C.C. n. 50 del 29.11.06
 - Approvata con deliberazione di C.C. n. 10 del 7.3.07
- 15^ VARIANTE** – *modifiche cartografiche e normative, modifica aree residenziali per riduzione capacità insediativa, incentivi edilizia bioclimatica*
- Adottata con deliberazione di C.C. n.. 26 del 28.6.07
 - Approvata con controdeduzioni, delibera C.C. n. 46 del 16.11.07

SOMMARIO PARTE I

CAPITOLO I^ - DELLE DISPOSIZIONI GENERALI	6
Art. 1 - Finalità della Variante Generale	6
Art. 2 - Area di Pertinenza e Ambito di Applicazione	6
Art. 3 - Elaborati costitutivi del P.R.G.....	6
CAPITOLO II^ - DEI PARAMETRI URBANISTICI	7
Art. 4 - Centro abitato	7
Art. 5 - Territorio urbanizzato.....	7
Art. 6 - Comparto urbanistico di attuazione (CA).....	7
Art. 7 - Superficie territoriale (ST)	7
Art. 8 - Superfici e opere di urbanizzazione primaria (U1)	8
Art. 8.1 – Opere per il controllo degli apporti d’acqua - protezione idraulica (P.I.) degli insediamenti.....	8
Art. 8.2 - Opere per la fognatura e la depurazione.....	8
Art. 9 - Superfici e opere di urbanizzazione secondaria (U2).....	9
Art. 10 - Standards urbanistici	10
Art. 11 - Superficie per opere di urbanizzazione generale (UG).....	10
Art. 12 - Potenzialità edificatoria (PE)	10
Art. 13 - Carico urbanistico (CU)	10
Art. 14 - Categoria e classe catastale	10
Art. 15 - Capacità insediativa (CI)	11
Art. 16 - Superficie fondiaria (SF)	11
Art. 17 - Unità minima di intervento (UM).....	11
Art. 18 - Area dell’insediamento (AI)	11
CAPITOLO III^ - DEGLI INTERVENTI URBANISTICI.....	12
Art. 19 -Interventi urbanistici preventivi.....	12
Art. 19.1 - Elaborati e adempimenti dei Piani di Recupero; particolareggiati, di utilizzo	12
Art. 20 - Richiesta di intervento urbanistico	14
Art. 21 - Perimetri dei comparti urbanistici di attuazione	14
Art. 22 - Unità minima di intervento urbanistico	14
Art. 23 - Aree destinate agli standards urbanistici	14
Art. 24 - Iniziativa dei proprietari	15
Art. 25 - Inerzia dei proprietari.....	15
Art. 26 - Disegno urbano coordinato (DUC)	15
Art. 27 - Studio di impatto ambientale (S.I.A.).....	16
Art. 28 - Piano di sviluppo aziendale (P.S.A.).....	16
Art. 29 - Superficie agricola utilizzata (S.A.U.).....	17
Art. 30 - Imprenditore agricolo a titolo principale.....	17
CAPITOLO IV^ - DEI PARAMETRI EDILIZI	17
Art. 31 - Edificio, unità edilizia (UE)	17
Art. 32 - Area di pertinenza	17
Art. 33 - Area cortiliva.....	18
Art. 34 - Edificio residenziale	18
Art. 35 - Edificio unifamiliare.....	18
Art. 36 - Unità immobiliare (UI).....	18
Art. 37 – Alloggio.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Art. 38 - Pertinenza edilizia, Pergolati, strutture leggere, arredi da giardino.....	18
Art. 39 - Parti comuni condominiali	20
Art. 40 - Superfetazione edilizia	20
Art. 41 - Superficie lorda (SL).....	20
Art. 42 - Superficie utile (SU).....	20
Art. 43 - Parti che non costituiscono superficie utile	21
Art. 44 - Superficie principale (S.pr.)	21
Art. 45 - Superficie accessoria (S.ac.).....	21
Art. 45 bis - Superficie di vendita degli esercizi commerciali (SV).....	22

Art. 46 - Involucri leggeri rimuovibili	23
Art. 47 - Indice di utilizzazione territoriale (UT).....	23
Art. 48 - Indice di utilizzazione fondiaria (UF)	23
Art. 49 - Volume lordo (VOL).....	23
Art. 50 - Volume utile (VU)	23
Art. 51 - Indice di densità territoriale (DT).....	23
Art. 52 - Indice di densità fondiaria (DF)	24
Art. 53 - Superficie coperta (SC)	24
Art. 54 - Rapporto di copertura (RC).....	24
Art. 55 - Superficie permeabile (SP).....	24
CAPITOLO V^ - DELLE ALTEZZE E DELLE DISTANZE.....	25
Art. 56 - Sagoma dell'edificio	25
Art. 57 - Fronte dell'edificio	25
Art. 58 - Aperture: luci e vedute	25
Art. 59 - Parete finestrata	25
Art. 60 - Pareti prospicienti.....	25
Art. 61 - Altezza del fronte (AF).....	26
Art. 62 - Distanza di un edificio (D)	26
Art. 63 - Indice di visuale libera (VL)	26
Art. 64 - Quota media del terreno	27
Art. 65 - Piano di un edificio	27
Art. 66 -Altezza interna di piano (AP).....	27
Art. 67 - Altezza interna del locale (AL)	27
Art. 68 - Soppalco.....	28
Art. 69 - Altezza di un edificio (<i>H max</i>)	28
Art. 70 - Misura della distanza.....	28
Art. 71 - Distanza da un confine di proprietà (D1)	28
Art. 72 - Distanza da un confine di zona (D2)	29
Art. 73 - Distanza da un'altro edificio (D3).....	31
Art. 74 - Riduzione delle distanze.....	31
CAPITOLO VI^ - DEGLI INTERVENTI EDILIZI DI MANUTENZIONE (M).....	32
Art. 75 - Manutenzione ordinaria (MO).....	32
Art. 76 - Manutenzione straordinaria (MS).....	33
CAPITOLO VII^ - DEGLI INTERVENTI EDILIZI DI RECUPERO PER CONSERVAZIONE (R).....	34
Art. 77 - Restauro (R1).....	34
Art. 78 - Risanamento conservativo (R2).....	34
Art. 79 -Ristrutturazione tipologica (R3).....	35
Art. 80 - Ripristino tipologico (R4)	36
Art. 81 - Cambio della destinazione d'uso (R5)	36
CAPITOLO VIII^ - DEGLI INTERVENTI EDILIZI DI RECUPERO PER TRASFORMAZIONE (T)	37
Art. 82 -Ristrutturazione edilizia (T1)	37
Art. 83 - Ristrutturazione con ampliamento (T2).....	38
Art. 84 - Opere interne di adeguamento igienico-funzionale (T3).....	38
Art. 85 - Eliminazione delle barriere architettoniche (T4).....	39
Art. 86 - Adeguamento di impianti tecnologici (T5).....	39
Art. 87 - Realizzazione di parcheggi pertinenziali interrati (T6)	40
Art. 88 - Ristrutturazione urbanistica (T7).....	40
Art. 89 - Demolizione e recupero del sedime (T8)	41
CAPITOLO IX^ - DEGLI INTERVENTI EDILIZI DI NUOVA COSTRUZIONE (C).....	41
Art. 90 - Demolizione e ricostruzione (C1)	41
Art. 91 - Ampliamento di edificio esistente (C2).....	41
Art. 92 - Nuovo impianto edilizio (C3).....	42
Art. 93 - Attrezzatura del territorio (C4).....	42
Art. 94 - Modificazione del suolo (C5).....	43
Art. 95 - Depositi a cielo aperto (C6)	43
Art. 96 - Costruzioni temporanee (C7)	43
Art. 97 - Arredo urbano (C8).....	44
Art. 98 - Allestimento del verde (C9)	45

Art. 99 - Campi per attività sportive e ricreative (C10)	45
Art. 100 - Recinzioni, passi carrai e rampe (C11).....	45
Art. 101 - Opere cimiteriali (C12)	46
Art. 102 – Distribuzione di carburante (C13)	46
Art. 103 - Centri per il recupero e/o trattamenti rifiuti (C14)	48
Art. 104 - Coltivazione di cave (C15).....	48
Art. 105 - Campeggi (C16)	48
Art. 106 - Occupazione di suolo pubblico (C17).....	49
Art. 107 - Impianti di pubblicità o propaganda (C18)	49
CAPITOLO X^ - DEI PARCHEGGI E DEL VERDE.....	49
Art. 108 - Parcheggi e verde di urbanizzazione primaria (P1 - V1).....	49
Art. 109 - Parcheggi e verde di urbanizzazione secondaria (P2 - V2)	51
Art. 110 - Parcheggi e autorimesse di pertinenza degli edifici (P3).....	52
CAPITOLO XI^ - DEGLI USI URBANISTICI	54
Art. 111 - Usi residenziali (1)	54
Art. 112 - Usi sociali a livello di quartiere (2).....	54
Art. 113 - Usi terziari diffusi (3).....	55
Art. 114 - Usi terziari specializzati (4).....	55
Art. 115 - Usi produttivi urbani (5).....	57
Art. 116 - Usi produttivi agricoli (6).....	58
Art. 117 - Usi speciali (7)	58

CAPITOLO I^ - DELLE DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Finalità della Variante Generale

La Variante Generale (VG - PRG) al Piano Regolatore Generale vigente di Conselice contiene un insieme di norme, programmi, e proposte volti alla tutela e alla riqualificazione dei caratteri ambientali e architettonici del territorio e dell'impianto urbano di Conselice e delle Frazioni, nel contesto dello scenario generale di riferimento dei vigenti Piano Territoriale Regionale della Regione Emilia Romagna e Piano Infraregionale della Provincia di Ravenna.

Art. 2 - Area di Pertinenza e Ambito di Applicazione

L'area di pertinenza disciplinata dalla Variante Generale è l'intero territorio comunale.

L'uso del suolo e le trasformazioni urbanistico-edilizie sono soggetti alle leggi vigenti, alla disciplina delle presenti norme nonché degli altri regolamenti comunali per quanto non in contrasto con il dettato delle norme stesse.

Art. 3 - Elaborati costitutivi del P.R.G.

1. Relazione illustrativa
2. Tavola di progetto 1: 5000 " Settore Lavezzola"
3. Tavola di progetto 1: 5000 " Settore Forese"
4. Tavola di progetto 1: 5000 " Settore Conselice"
5. Tavola di progetto 1: 5000 " Settore S. Patrizio"
6. Tavola di progetto 1: 2000 " Quadrante nord di Lavezzola"
7. Tavola di progetto 1: 2000 " Quadrante sud di Lavezzola"
8. Tavola di progetto 1: 2000 " Quadrante nord di Conselice"
9. Tavola di progetto 1: 2000 " Quadrante sud di Conselice"
10. Tavola di progetto 1: 2000 " Quadrante Chiesanuova"
11. Tavola di progetto 1: 2000 " Quadrante S.Patrizio"
12. Tavola di progetto 1: 1000 " Zone A"
13. Tavola di progetto 1: 25000 " Sintesi schematica"
- 14.1. Norme tecniche di Attuazione - Parte I Definizioni e Parametri
- 14.2 Norme tecniche di Attuazione - Parte II Norme di zonizzazione e legenda
15. Relazione Geologica con elaborati grafici

CAPITOLO II^ - DEI PARAMETRI URBANISTICI

Art. 4 - Centro abitato

1. Il perimetro di un centro abitato è quello che risulta delimitato dal Piano Regolatore Generale (P.R.G.) vigente, anche ai fini dell'applicazione del D.P.R. n° 147/1993, in esecuzione del Nuovo Codice della Strada.
2. In assenza di tale delimitazione, ed ai fini del suo aggiornamento, per centro abitato si intende un aggregato continuo di non meno di venticinque unità edilizie servite da strade e/o altri spazi di uso pubblico.

Art. 5 - Territorio urbanizzato

1. Il perimetro di un territorio urbanizzato è quello che risulta delimitato dal P.R.G. vigente, anche ai fini dell'applicazione della L.R. n° 47/1978 modificata e integrata. Coincide con il "centro edificato" di cui all'Art. 18 della L. n° 865/1971.
2. In assenza di tale delimitazione, ed ai fini del suo aggiornamento, per territorio urbanizzato si intende un aggregato continuo di tutte le aree edificate compresi i lotti interclusi e le relative aree di urbanizzazione primaria, secondaria e generale.

Art. 6 - Comparto urbanistico di attuazione (CA)

1. Il comparto urbanistico di attuazione CA è la porzione di territorio destinata all'attuazione di un intervento urbanistico preventivo, pubblico o privato. Esso può comprendere, al suo interno, aree di diverse proprietà e con diverse destinazioni d'uso, edificate e non.
2. Il comparto CA, in generale, comprende, al suo interno:
 - . la superficie per opere di urbanizzazione primaria,
 - . la superficie per opere di urbanizzazione secondaria,
 - . la superficie fondiaria.
3. Inoltre, ove del caso, il comparto CA può comprendere, al suo interno:
 - . la superficie per opere di urbanizzazione generale,
 - . la superficie sottoposta a particolari vincoli di rispetto.
4. Ai fini della sua attuazione, il comparto CA è sempre delimitato da un perimetro continuo, o da più perimetri continui individuanti parti disgiunte.

Art. 7 - Superficie territoriale (ST)

1. La superficie territoriale ST è la superficie complessiva lorda di un comparto urbanistico di attuazione CA. Ad essa si applica l'indice di utilizzazione territoriale o l'indice di densità territoriale,

o altro parametro edilizio stabilito dagli strumenti urbanistici vigenti.

Art. 8 - Superfici e opere di urbanizzazione primaria (U1)

1. La superficie per opere di urbanizzazione primaria U1 è la somma di tutte le superfici complessivamente destinate alle diverse opere di urbanizzazione primaria, e cioè alle opere necessarie per assicurare ad un'area edificabile l'idoneità insediativa in senso tecnico.

2. Le opere di urbanizzazione primaria sono:

- . strade di distribuzione e di servizio, e relativi svincoli;
- . piazze e parcheggi pubblici (P1);
- . percorsi e spazi pedonali attrezzati;
- . piste ciclabili;
- . verde di arredo e di protezione delle strade e degli altri spazi pubblici (U1);
- . fognature per lo smaltimento delle acque bianche e nere (possibilmente in reti separate ove esiste la possibilità tecnica);
- . impianti di depurazione e smaltimento;
- . barriere di protezione dal rumore;
- . reti tecnologiche di distribuzione di acqua, gas, energia elettrica, pubblica illuminazione, telefono, linee telematiche, teleriscaldamento, e simili;
- . sottostazioni e centraline delle reti tecnologiche;
- . spazi attrezzati per la raccolta dei rifiuti solidi;
- . spazi attrezzati per la fermata dei mezzi di trasporto pubblico;
- . altri allacciamenti ai pubblici servizi, di diretta pertinenza dell'insediamento;
- . opere per il controllo degli apporti d'acqua (protezione idraulica) degli insediamenti.

3. Le opere di U1 e le loro aree di pertinenza sono vincolate ad uso pubblico, e come tali vengono cedute gratuitamente al Comune; fatte salve, ove del caso, le possibilità di monetizzazione sostitutiva ai sensi dell'Art. 46 della L.R. n°47/1978 modificata e integrata.

Le opere di parcheggio P1 e di verde U1 concorrono alla quantificazione del relativo standard.

Art. 8.1 – Opere per il controllo degli apporti d'acqua - protezione idraulica (P.I.) degli insediamenti

1. Fatte salve diverse dotazioni derivanti da pianificazione sovraordinate e le prescrizioni delle tabelle dei comparti di attuazione (parte II), nelle zone di espansione dovrà essere prevista la realizzazione di sistemi di raccolta delle acque piovane per un volume complessivo di almeno 500 mc/ha di S.T. ad esclusione delle superfici permeabili destinate a verde compatto o a parco .

Detti sistemi potranno essere ubicati anche in area esterna al comparto, con esclusione delle zone F1, F2, G1, G2, G3 purchè funzionalmente connesse al Comparto stesso.

Art. 8.2 - Opere per la fognatura e la depurazione

1°Ogni insediamento previsto dalla attuale pianificazione dovrà essere dotato di adeguati sistemi per la rete fognante di tipo separato e per la depurazione dei reflui.

2°. Fatte salve diverse dotazioni derivanti dalla pianificazione sovraordinata, l'attuazione dei comparti urbanisti previsti dalla pianificazione (v. tabella comparti di attuazione) è sottoposta alle

seguenti prescrizioni:

a) comparti per insediamenti residenziali

Gli scarichi afferenti ai comparti attualmente previsti dalla pianificazione sono sempre ammessi ed è fatto obbligo al soggetto attuatore del collegamento alla rete fognaria pubblica ed al depuratore.

b) comparti per insediamenti produttivi\commerciali\terziari

I comparti per i quali le norme di pianificazione prevedono l'obbligo del collegamento al depuratore (v. Tabella comparti di attuazione), non necessitano di potenziamento o modifica del sistema esistente di depurazione e della rete fognaria nera, purchè gli insediamenti rientrino nel limite complessivo di 65 abitanti equivalenti (a.e.) per ha. di S.T., dei quali almeno 20 a.e. ha da assegnare sempre in quota agli scarichi domestici di ciascun insediamento.

Qualora invece gli insediamenti producano liquami di scarico in quantità superiore al suddetto limite, il soggetto attuatore dovrà procedere ad un accordo con l'Ente gestore del servizio idrico integrato per il potenziamento della rete fognaria nera e del depuratore, sostenendone gli oneri occorrenti.

Per gli insediamenti da realizzarsi nei comparti urbanistici per i quali non'è previsto l'obbligo del collegamento al depuratore pubblico, si dovranno osservare le norme del D.Lgs. 152/99 e s.m., prevedendo un idoneo sistema depurativo dei reflui, oppure sostenendo in accordo con l'Ente gestore gli oneri occorrenti per il collegamento al depuratore.

3°. Il sistema fognario delle acque bianche afferenti gli insediamenti sarà da valutare sulla base delle norme e regolamenti locali e regionali in materia.

4°. Per le definizioni e le caratteristiche tipologiche degli scarichi di cui ai precedenti commi, si farà riferimento al D.Lgs 152\99 e successive modificazioni nonché alle Leggi e Direttive regionali in materia.

Art. 9 - Superfici e opere di urbanizzazione secondaria (U2)

1. La superficie per opere di urbanizzazione secondaria U2 è la somma di tutte le superfici destinate alle diverse opere di urbanizzazione secondaria, e cioè alle opere necessarie per assicurare ad un'area edificabile l'idoneità insediativa in senso sociale.

2. Le opere di urbanizzazione secondaria sono:

- . asili nido e scuole materne;
- . scuole dell'obbligo elementari e medie;
- . mercati pubblici (permanenti o periodici) di quartiere;
- . uffici di delegazioni comunali ed altri uffici pubblici di quartiere;
- . chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
- . centri civici e sociali;
- . attrezzature culturali, ricreative e sanitarie di quartiere;
- . spazi pubblici attrezzati a parco, per il gioco e per lo sport;
- . parcheggi pubblici (P2).

3. Alla superficie U2 si applica lo standard delle opere di urbanizzazione secondaria. Detta superficie resta vincolata ad uso pubblico, e come tale viene ceduta gratuitamente al Comune nella misura corrispondente allo standard prescritto; fatte salve, ove del caso, le possibilità di monetizzazione sostitutiva ai sensi dell'Art. 46 della L.R. n° 47/1978 modificata e integrata.

Art. 10 - Standards urbanistici

1. Gli standards urbanistici rappresentano la dotazione minima inderogabile di opere e spazi pubblici necessari alla realizzazione degli interventi di urbanizzazione primaria (U1) e secondaria (U2). Essi sono stabiliti, per i diversi tipi di insediamento e di zona, dal P.R.G., ai sensi di legge, e sono riassunti nella tabella descrittiva dei comparti di attuazione di cui alla parte II.

Art. 11 - Superficie per opere di urbanizzazione generale (UG)

1. La superficie per opere di urbanizzazione generale UG è la somma di tutte le superfici destinate ad infrastrutture ed attrezzature tecniche, funzionali e sociali, che non sono al diretto servizio di uno specifico insediamento, ma sono preordinate invece ad un'utilizzazione pubblica di carattere generale.

Art. 12 - Potenzialità edificatoria (PE)

1. Si definisce potenzialità edificatoria PE di un'area la quantità edilizia massima - edificabile, trasformabile o conservabile - consentita dalla completa applicazione dei parametri urbanistico-edilizi stabiliti per quell'area dagli strumenti urbanistici vigenti. Essa può essere espressa in superficie o in volume, definiti come nel R.E, oppure in altra corrispondente unità di misura definita dagli strumenti urbanistici stessi.

2. La completa applicazione dei parametri urbanistico-edilizi degli strumenti vigenti su di un'area, ne esclude ogni ulteriore applicazione indipendentemente da frazionamenti e passaggi di proprietà successivi.

3. Ai fini del calcolo della PE di un'area, non vengono presi in considerazione i frazionamenti che siano stati effettuati in contrasto con le norme degli strumenti urbanistici vigenti al momento del frazionamento stesso.

Art. 13 - Carico urbanistico (CU)

1. Si definisce carico urbanistico CU di un insediamento, l'insieme delle esigenze urbanistiche che questo determina in ordine alle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e generale; tale CU si valuta applicando i relativi standards delle opere di urbanizzazione alle dimensioni ed alle attività funzionali dell'insediamento stesso.

2. E' pertanto aumento del CU, l'aumento dei parametri dimensionali e/o del numero di unità immobiliari; come pure il cambio della destinazione d'uso rispetto alla classificazione degli usi urbanistici o a quella delle categorie catastali, quando ciò comporta l'aumento delle esigenze di cui al precedente comma 1, semprechè tale cambio di destinazione riguardi più di 30 mq. o più del 30% della superficie utile SU dell'unità immobiliare.

Art. 14 - Categoria e classe catastale

1. Categoria catastale e classe catastale sono attribuzioni delle singole unità immobiliari (particelle catastali) operate dal Catasto (edilizio e rurale) a fini di perequazione fiscale.

Art. 15 - Capacità insediativa (CI)

1. Si definisce capacità insediativa CI di un intervento urbanistico o edilizio, il numero di abitanti teorici insediabili secondo il rapporto medio convenzionale di un abitante ogni mq. 30 mq. di SU. Risulta pertanto espresso dalla seguente formula:

$$CI = SU/30$$

Art. 16 - Superficie fondiaria (SF)

1. La superficie fondiaria SF è la superficie di un lotto direttamente destinato o destinabile all'uso edificatorio, oppure di un lotto su cui già insistono edifici, al netto di eventuali superfici per opere di urbanizzazione primaria, secondaria e generale. Ad essa si applica l'indice di utilizzazione fondiaria o l'indice di densità fondiaria, o altro parametro edilizio stabilito dagli strumenti urbanistici vigenti.

Art. 17 - Unità minima di intervento (UM)

1. L'unità minima d'intervento UM è la minima ST oppure la minima SF, stabilita dagli strumenti urbanistici vigenti, come condizione necessaria affinché sia ammesso effettuare l'intervento urbanistico-edilizio sulla superficie stessa.

2. Qualora la UM risulti ripartita fra diverse proprietà, l'intervento dovrà essere da queste richiesto congiuntamente, in ragione della rispettiva titolarità, fatta salva la facoltà di iniziativa che compete alla rappresentanza dei tre quarti del valore degli immobili.

3. L'obbligo di rispettare la UM non si applica nei casi in cui gli strumenti urbanistici vigenti stabiliscono una disciplina edilizia particolareggiata che consente interventi relativi alle singole unità immobiliari.

Art. 18 - Area dell'insediamento (AI)

1. Si definisce area dell'insediamento AI, la superficie fondiaria SF di un insediamento all'aperto comprendente attrezzature scoperte destinate ad attività sportive, ricreative, turistiche o comunque di interesse collettivo, delimitata da opere di recinzione e/o come tale individuata catastalmente o progettualmente.

2. La misura della AI si utilizza, nei casi di cui al comma 1, per la determinazione convenzionale dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, ai fini del calcolo del contributo di concessione afferente agli oneri di urbanizzazione stessi, in applicazione delle relative Tabelle Parametriche Regionali.

CAPITOLO III[^] - DEGLI INTERVENTI URBANISTICI

Art. 19 -Interventi urbanistici preventivi

1. Gli interventi urbanistici preventivi sono quelli disposti, per l'attuazione del Piano Regolatore Generale (P.R.G.), ed in base alle previsioni del relativo Programma Pluriennale di Attuazione (P.P.A.) quando esistente, mediante gli strumenti attuativi di dettaglio e cioè:

- . Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.);
- . Piani per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P);
- . Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica o privata (P.P.);
- . Piani di Recupero di iniziativa pubblica o privata (P.R.);
- . Programmi Integrati di Intervento (P.I.I.);
- . Programmi di recupero urbano (P.R.U.);
- . Programmi di riqualificazione urbana (P.R.U.);
- . Piani di utilizzo urbanistico con previsioni planovolumetriche.

2. I contenuti dei piani urbanistici di dettaglio di cui al comma precedente, i loro elaborati costitutivi, le relative procedure di formazione ed approvazione, ed i tempi di attuazione, sono stabiliti dalla legislazione urbanistica nazionale e regionale vigente, nonchè dal P.R.G. e dal P.P.A., nei casi di legge. Si applicano inoltre le norme del R.E., in quanto compatibili.

Art. 19. 1 - Elaborati e adempimenti dei Piani di Recupero; particolareggiati, di utilizzo

1. Il Piano particolareggiato di iniziativa privata deve contenere tutti gli opportuni elaborati grafici e nominativi necessari da definire:

- a) le aree destinate all'edificazione, alle strade, al verde e alle attrezzature di servizio;
- b) la rete stradale di accesso ai lotti e il suo collegamento con le reti ausiliarie esistenti;
- c) la delimitazione dei singoli lotti e le relative prescrizioni planovolumetriche;
- d) la destinazione d'uso degli edifici;
- e) la rete degli impianti tecnici afferenti gli spazi pubblici con relative modalità di allacciamento ai servizi relativi;
- f) la precisa ubicazione delle alberature, nel verde pubblico, da mettere a dimora, con l'indicazione delle quantità e delle varietà.

2. L'autorizzazione per l'attuazione è subordinata, oltre che alla rispondenza alle previsioni di P.R.G. e ai programmi dell'Amministrazione, anche alla stipula di una convenzione tra il Comune e la proprietà interessata.

3. In base a quanto previsto dalla legge urbanistica nazionale e regionale, la convenzione deve prevedere tra l'altro:

- a) la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree e delle opere di urbanizzazione primaria, nonchè la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria nella misura indicata dalle presenti norme;
- b) secondaria in proporzione all'entità e alle caratteristiche degli insediamenti;
- c) i termini di ultimazione delle opere di urbanizzazione,

- d) l'impegno da parte della proprietà alla manutenzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria fino a quando tali opere non vengono acquisite dall'Amministrazione Comunale;
- e) la garanzia finanziaria per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione che deve essere proporzionale al costo stimato per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione;

4. La sostituzione della cessione delle aree di urbanizzazione secondaria con il pagamento del costo corrispondente è ammessa solo nei casi in cui le opere di urbanizzazione o parte di esse siano da realizzarsi in aree diverse da quelle interessate dal piano particolareggiato. E' anche ammesso l'accordo tra i diversi proprietari, mediante stipula di apposita convenzione tra questi e il Comune. In caso di monetizzazione il Consiglio Comunale determinerà il corrispettivo in denaro dovuto dal lottizzante per la mancata cessione di aree, riferendosi ai valori di analisi predisposte annualmente sulla base dei costi reali di realizzazione.

5. La convenzione è da trascriversi a cura e spese della proprietà e deve essere approvata con deliberazione consiliare nei modi e forme di legge.

6. I piani di iniziativa privata dovranno essere rispondenti oltre che alle indicazioni e prescrizioni contenute nel P.R.G., anche nelle scelte di indicazione temporale dei programmi pluriennali di attuazione (PPA), se esistenti.

7. *Il piano di utilizzo urbanistico* deve contenere tutti gli elaborati progettuali e normativi propri del P.P., salvo che le procedure di formazione ed approvazione avverranno con semplice atto dell'A.C. Per tali piani, in sostituzione della convenzione, gli impegni potranno essere assunti con atto unilaterale d'obbligo reso in forma pubblica il quale conterrà tutti gli elementi costitutivi della convenzione.

8. Per i *Piani di utilizzo*, se all'interno della *Zona A*, è inoltre richiesto:

- . analisi delle trasformazioni storiche del tessuto urbanistico e della struttura degli isolati;
- . scheda di rilievo;
- . l'assunzione a carico del proprietario degli oneri relativi a tutte le opere di urbanizzazione primaria inerenti il piano nonché, degli oneri per le aree di urbanizzazione o di ciascun fabbricato esistente;
- . planimetrie dello stato di fatto nella scala minima di 1:500;
- . planimetrie di progetto nella scala minima di 1:500;
- . sezioni e profili in scala 1:200 dei fronti dei principali edifici recuperati e progettati;
- . progetto con indicazione degli spazi riservati a servizi collettivi o impianti di interesse pubblico, delle aree destinate a verde pubblico e a verde residenziale di vicinato, delle aree cortilive interne, dello schema degli impianti tecnici e del progetto di massima dell'impianto di illuminazione pubblica.

9. I piani di iniziativa privata approvati hanno validità coincidente con i termini della convenzione.

10. Per tutti i comparti di attuazione che sono a forte rischio di allagamenti e precisamente per tutti quelli in cui vi è il divieto di piani interrati e l'obbligo di adeguato rialzo topografico, la relazione geologica dovrà contenere uno studio dettagliato del rischio idraulico

11. L'indagine geologica sui comparti di attuazione dovrà essere estesa ai possibili rischi di liquefazione dei terreni, al rischio sismico ed il calcolo dei cedimenti differenziali.

Art. 20 - Richiesta di intervento urbanistico

1. Per gli interventi urbanistici preventivi di iniziativa privata, il proponente presenta al Sindaco la richiesta di intervento ai sensi della L.R. n° 47/1978 modificata e integrata.

2. Tale richiesta deve contenere le generalità e la titolarità del Richiedente, l'abilitazione professionale del Progettista e l'elenco degli allegati che costituiscono il piano urbanistico di dettaglio. Salvo diversa indicazione del P.R.G., gli allegati minimi richiesti sono quelli di cui all'Art. 49 della L.R. n° 47/1978 modificata e integrata.

Art. 21 - Perimetri dei comparti urbanistici di attuazione

1. I perimetri dei comparti urbanistici di attuazione CA, entro i quali si applica un piano urbanistico di dettaglio, sono graficamente individuati dal P.R.G..

2. In sede di elaborazione del progetto di dettaglio relativo al CA, qualora le indicazioni grafiche del P.R.G. riguardanti il perimetro e le suddivisioni interne del CA cadano in prossimità - ma non coincidano - con elementi di suddivisione reale del territorio rilevabili sul posto o su mappe in scala maggiore (quali ad esempio i confini catastali e di proprietà, le recinzioni, i fossati, i manufatti esistenti, i limiti di rispetto obbligatori, ecc.), dette linee grafiche di perimetrazione e di suddivisione possono essere portate a coincidere con i corrispondenti elementi di suddivisione reale del territorio.

3. Nei casi di cui al comma precedente, l'approvazione del piano urbanistico di dettaglio del CA vale come approvazione della corrispondente variante di rettifica delle indicazioni di P.R.G., ai sensi dell'Art. 15 della L.R. n° 47/1978 modificata e integrata.

Art. 22 - Unità minima di intervento urbanistico

1. I comparti urbanistici di attuazione CA individuati dal P.R.G. ai fini dell'intervento urbanistico preventivo, debbono essere considerati unità minime di intervento. Per la loro attuazione, è sempre prescritta la elaborazione e l'approvazione di un progetto completo ed unitario, salvo quanto previsto dallo strumento urbanistico vigente.

2. In sede di approvazione degli strumenti urbanistici attuativi del PRG, con esclusione dei piani di utilizzo, il Consiglio Comunale può apportare rettifiche non sostanziali delle perimetrazioni delle zone e delle aree e dei comparti di attuazione, attivando le procedure dell'art. 3 della L.R. 8.11.88 n. 46 e s.m.

3.° Sulla base del progetto approvato, i CA possono essere attuati per parti, attraverso stralci funzionali, secondo un programma di attuazione approvato contestualmente al progetto ed inserito quale parte integrante della convenzione fra Comune e soggetto attuatore.

Art. 23 - Aree destinate agli standards urbanistici

1. Le aree destinate agli standards urbanistici sono generalmente ricavate e attrezzate all'interno del comparto urbanistico di attuazione CA.

2. Nei casi in cui il P.R.G. lo prevede, tali aree possono anche essere reperite al di fuori del CA, purchè in conformità alle previsioni del P.R.G. stesso, fermo restando l'obbligo di localizzare all'interno del CA almeno gli standards relativi ai parcheggi pubblici.

3. Nei casi in cui il P.R.G. lo prevede, quando trattasi di zona territoriale omogenea di tipo B o di altra zona di completamento assimilabile, ai sensi dell'Art. 13 della L.R. n° 47/1978 modificata e integrata, la cessione delle aree destinate agli standards urbanistici può essere sostituita dal pagamento di un corrispondente onere monetario stabilito, per i vari casi, dall'apposita Deliberazione Consiliare, e destinato al fondo per l'attuazione delle opere di urbanizzazione e del piano dei servizi.

Art. 24 - Iniziativa dei proprietari

1. I Piani Particolareggiati di iniziativa privata ed i Piani di Recupero di iniziativa privata, sono promossi solidalmente e pro-quota da tutti i proprietari degli immobili compresi nel relativo CA, i quali ne propongono il progetto all'approvazione comunale.

2. In caso di disaccordo fra i proprietari, è data facoltà di iniziativa, per la promozione, ai proprietari di aree e di edifici che rappresentino, in base all'imponibile catastale, almeno i tre quarti del valore degli immobili compresi nel CA. In tal caso i promotori dovranno comunque, nella proposta di Piano, fare salvi i diritti reali degli altri proprietari in base all'applicazione delle norme urbanistiche ed edilizie.

3. I proponenti attueranno il Piano per le quote di loro competenza; sulle restanti parti, in caso di perdurante inerzia dei proprietari, si procederà con interventi sostitutivi.

Art. 25 - Inerzia dei proprietari

1. In caso di inerzia dei proprietari nella formazione e/o attuazione di un Piano Particolareggiato o Piano di Recupero o di utilizzo, le procedure di intervento sostitutivo, previste dalla legge, risultano come di seguito specificato.

2. Nel caso di inerzia nella formazione di un Piano Particolareggiato, o di utilizzo urbanistico, o di Recupero di iniziativa privata (facente parte delle previsioni dell'eventuale P.P.A.), il Comune può procedere alla adozione del Piano Particolareggiato o di Recupero di iniziativa pubblica, per il medesimo comparto, secondo quanto previsto dall'Art. 25 della L.R. n° 47/1978 e dall'Art. 28 della L. n° 457/1978.

3. Nel caso di inerzia nell'attuazione del piano (facente parte delle previsioni dell'eventuale P.P.A.), il Comune può procedere, nei confronti dei proprietari inadempienti, all'attuazione pubblica delle previsioni del Piano, secondo quanto previsto dall'Art. 23 della L. n° 1150/1942, dall'Art. 13 della L. n° 10/1977 e dall'Art. 28 della L. n° 457/1978.

Art. 26 - Disegno urbano coordinato (DUC)

1. Il Piano Regolatore Generale può individuare ambiti territoriali per i quali la stessa formazione ed approvazione dei Piani attuativi di dettaglio è subordinata alla preventiva approvazione di un elaborato di inquadramento generale che è il Disegno Urbano Coordinato, avente lo scopo di

coordinare le previsioni di diversi Piano attuativi, sotto il profilo dell'impianto, della morfologia, dell'organizzazione e dell'attuazione.

2. All'interno del perimetro di un ambito territoriale preordinato all'approvazione del DUC, possono essere compresi i CA di più Piani attuativi di dettaglio pubblici e/o privati, nonché altre aree destinate ad infrastrutture, attrezzature e servizi pubblici e di interesse pubblico.

3. Il DUC può essere formato ad iniziativa del Comune, ovvero dei proprietari che intendano attuare un Piano Particolareggiato o di Recupero compreso entro l'ambito del DUC stesso; è poi approvato con la stessa procedura prevista per l'approvazione dei Piani Particolareggiati.

4. I contenuti del DUC sono tutti quelli necessari a stabilire gli elementi di coordinamento urbanistico, infrastrutturale, edilizio ed architettonico per le fasi di progettazione successive, nel rispetto delle previsioni del P.R.G., mediante elaborati di tipo planivolumetrico redatti in scala 1:2.000 o 1:1.000, ed altre indicazioni tipologiche, morfologiche e di indirizzo.

5. Il DUC approvato ha valore di coordinamento e di indirizzo nei confronti delle progettazioni dei singoli CA dei Piani Particolareggiati o di Recupero, dei quali costituisce un allegato; qualora questi prevedano una modifica del DUC, la loro approvazione costituisce approvazione della correlativa variante al DUC stesso.

6. In particolare, il DUC può costituire lo strumento di coordinamento urbanistico da porre alla base dei Programmi Integrati di Intervento di cui all'Art. 16 della L. n° 179/1992 ed all'Art. 20 della L.R. n° 6/1995, dei Programmi di Recupero Urbano di cui all'Art. 11 della L. n° 493/1993, dei Programmi di Riquilificazione Urbana di cui al D.M. 21/12/1994, nonché degli Studi di fattibilità di cui alla Delib. Reg. E.R. n° 1036/1986.

Art. 27 - Studio di impatto ambientale (S.I.A.)

1. Lo studio di impatto ambientale (S.I.A.) è lo strumento tecnico specifico che consente la valutazione della compatibilità ambientale di un progetto urbanistico, edilizio o infrastrutturale, in un determinato contesto, anche secondo ipotesi progettuali alternative, e con possibili soluzioni di mitigazione degli effetti.

2. Lo studio S.I.A., articolato nei tre quadri di riferimento Programmatico, Progettuale ed Ambientale, è redatto in conformità alle norme tecniche di cui al D.P.C.M. 27/12/1988, ai fini della formulazione del giudizio di compatibilità di cui all'Art. 6 della L. n° 349/1986.

Art. 28 - Piano di sviluppo aziendale (P.S.A.)

1. Il Piano di Sviluppo Aziendale (o interaziendale) P.S.A. è lo strumento di programmazione economica dell'azienda agricola singola o associata, compilato ed approvato in conformità a quanto previsto dal Regolamento C.E.E. 2328/1991 e dal testo coordinato di deliberazione della Giunta Regionale E.R. pubblicato sul B.U.R. n° 85/1988.

2. Il P.S.A. può essere anche utilizzato solo a fini urbanistico-edilizi, in attuazione dell'Art. 40 della L.R. n° 47/1978 modificata e integrata. In tal caso la sua redazione ed approvazione, quando ciò è previsto dal P.R.G. vigente, può essere semplificata, ma comunque deve dimostrare esaurientemente

le caratteristiche dell'azienda agricola prima e dopo gli interventi urbanistico-edilizi richiesti, e la loro utilità aziendale.

3. Quando il P.S.A. è utilizzato a fini urbanistico-edilizi, i relativi interventi sono subordinati alla stipula di un'apposita convenzione, registrata e trascritta.

Art. 29 - Superficie agricola utilizzata (S.A.U.)

1. La superficie agricola utilizzata S.A.U. di un'azienda agricola, è la superficie fondiaria complessiva di tutti i terreni agricoli di proprietà dell'azienda e sottoposti a gestione tecnico-economica unitaria, al netto dei sedimi catastalmente classificati come improduttivi.

2. Ai fini urbanistico-edilizi, la S.A.U. non può comunque risultare inferiore alla minima unità colturale di cui all'art. 846 del Codice Civile.

3. Quando l'azienda agricola è costituita da fondi disgiunti, la consistenza della S.A.U. deve essere dimostrata dal Titolare mediante convenzione o atto unilaterale d'obbligo con vincolo di servitù immobiliare registrata e trascritta.

Gli appezzamenti dovranno comunque essere compresi all'interno del territorio comunale.

Sono nel caso di PSA gli appezzamenti potranno essere ubicati esternamente al territorio comunale purchè compresi nell'ambito dei Comuni dell'Associazione Intercomunale.

Art. 30 - Imprenditore agricolo a titolo principale

1. Si definisce imprenditore agricolo a titolo principale chi secondo la propria posizione fiscale - dedica all'attività agricola almeno il 50% del tempo di lavoro e ne ricava almeno il 50% del reddito complessivo.

CAPITOLO IV^ - DEI PARAMETRI EDILIZI

Art. 31 - Edificio, unità edilizia (UE)

1. Edificio è una costruzione immobile che delimita uno spazio fruibile.

2. Si definisce unità edilizia UE, con la relativa area di pertinenza, l'entità edilizia individuata o individuabile come edificio autonomo e unitario dal punto di vista tipologico, statico, funzionale ed architettonico. La definizione non comprende quei manufatti minori che abbiano un mero carattere accessorio e/o tecnologico di servizio.

Art. 32 - Area di pertinenza

1. Si definisce area di pertinenza di un'unità edilizia la superficie fondiaria, catastalmente o progettualmente individuata, la cui potenzialità edificatoria PE sia almeno pari alla consistenza - legittimata o legittimabile - dell'unità edilizia stessa, in applicazione dei parametri urbanistici vigenti al momento della sua individuazione.

Art. 33 - Area cortiliva

1. Si definisce area cortiliva di una o più unità edilizie la superficie scoperta, catastalmente o progettualmente individuata, posta al diretto servizio delle unità edilizie stesse ed a tale scopo attrezzata per la ricreazione, i movimenti, i depositi, ecc.. Pertanto l'area cortiliva può essere minore o maggiore dell'area di pertinenza.

Art. 34 - Edificio residenziale

1. Si definisce edificio residenziale un'unità edilizia comprendente più unità immobiliari, destinate o destinabili ad abitazioni private per una quota parte prevalente, cioè superiore alla metà della SU dell'unità edilizia; mentre la restante parte della SU può essere destinata o destinabile ad usi non residenziali, purchè compatibili.

Art. 35 - Edificio unifamiliare

1. Si definisce edificio unifamiliare, anche ai sensi della delibera Cons. Reg. n° 1706/1978, un'unità edilizia destinata o destinabile prevalentemente ad abitazione di un solo nucleo familiare; tale unità edilizia può essere isolata oppure aggregata in una schiera; in quest'ultimo caso presenta almeno un proprio fronte esterno completo, da terra a cielo.

2. Ai fini della gratuità della concessione edilizia per interventi di recupero e ampliamento fino al 20%, l'edificio unifamiliare deve essere tale sia prima che dopo l'intervento.

Art. 36 - Unità immobiliare (UI)

1. Si definisce unità immobiliare UI, con o senza area di pertinenza, la minima entità edilizia, come censita nel Catasto, che risulti idonea ad assolvere con autonomia le funzioni alle quali è destinata catastalmente.

Art. 37 – Alloggio

1. Si definisce alloggio un'unità immobiliare destinata o destinabile prevalentemente ad abitazione di un nucleo familiare (anche di un solo componente), che presenti almeno i requisiti tecnici e dimensionali minimi richiesti dalle norme vigenti per l'uso residenziale. In particolare i requisiti minimi sono fissati dal D.M. 5/7/1975. Inoltre l'alloggio deve sempre essere dotato di spazi accessori di servizio (cantina, ripostiglio, ecc.), in misura proporzionata, e comunque non inferiore al 10% del totale della superficie principale S.pr per alloggi aventi una S.pr fino a mq 60, incrementata del 5% per la S.pr eccedente i mq 60. Tale dotazione è vincolante nelle nuove costruzioni e quando preesistente.

Ogni alloggio derivante da interventi di nuova costruzione e ristrutturazione urbanistica, deve essere sempre dotato di autorimessa pertinenziale della superficie di mq 15,00.

Art. 38 - Pertinenza edilizia, Pergolati, strutture leggere, arredi da giardino

1. **DEFINIZIONE:** Si definisce pertinenza edilizia quell'opera che, pur avendo una propria individualità ed autonomia, è posta in durevole rapporto di subordinazione con un'unità immobiliare

di cui fa parte per renderne più agevole e funzionale l'uso, o anche per scopi ornamentali. La sua superficie utile ha generalmente il carattere di superficie accessoria.

Fatto salvo le tipologie di cui al 2° comma, detti interventi sono qualificati di nuova costruzione e qualora non compresi tra quelli di cui all'art. 8 della L.R. n. 31/02, essi sono sottoposti al regime del permesso a costruire.

2.° Le seguenti opere o installazioni in relazione alla modesta rilevanza ambientale ed edilizia non sono qualificate quali interventi di nuova costruzione e potranno essere eseguiti nel rispetto delle sottoriportate norme ed in qualsiasi zona omogenea destinata agli usi privati purchè non vincolata dal punto di vista ambientale, previo deposito della dichiarazione di inizio attività di cui all'art. 8 della L.R. 31/02:

PERGOLATI E ALTRE STRUTTURE LEGGERE: tali manufatti potranno essere installati nel rispetto delle norme del Codice Civile, nel numero di 1 tipologia per ogni unità edilizia. Nei confronti della viabilità potranno essere posti alla distanza di ml 3,00 misurati dalla proiezione di massimo ingombro.

I manufatti dovranno essere realizzati con le seguenti caratteristiche geometriche e tipologiche:

A) pergolati e gazebi: sono strutture aperte ed ombreggianti, realizzate esclusivamente in legno o metallo verniciato (esclusa zincatura a vista) di altezza non superiore a ml. 3.00 e superficie indicativa della proiezione di massimo ingombro pari a mq 25,00 con copertura non rigida e sensibilmente piana, divieto di tamponamento delle pareti perimetrali se non con un grigliato in legno;

B) strutture leggere per deposito attrezzi: sono costituite da piccoli manufatti per la custodia degli attrezzi o il deposito di materiale vario realizzate esclusivamente in legno e semplicemente appoggiate al terreno; l'altezza di gronda non dovrà superare ml 1.80, la sagoma in pianta non superiore a mq. 10. Tali manufatti non costituiscono superficie.

C) arredi permanenti da giardino quali:

- serre per ricovero piante uso domestico (escluse quelle per tecniche agronomiche) che potranno essere costituite da struttura leggera infissa al suolo con tamponamento e copertura trasparente (superficie massima mq. 4 e altezza ml. 2,20)

- voliere o ricoveri animali da affezione costituiti da perimetro in rete metallica e copertura impermeabile e ombreggiante (superficie mq. 4 e altezza ml. 1,80)

- piscine scoperte ad uso privato (escluso quelle per attività sportive e ricreative) purchè realizzate completamente interrate o con struttura semplicemente appoggiata al suolo, compreso gli impianti necessari al trattamento dell'acqua anch'essi da interrare; per detti manufatti non è prescritto alcun vincolo di superficie e di ubicazione fatto salvo solamente il rispetto delle norme di Codice Civile e di quelle per la distanza dalla viabilità.

I MANUFATTI PERTINENZIALI AD ESERCIZI COMMERCIALI E PUBBLICI ESERCIZI NON INSISTENTI SU SUOLO PUBBLICO E DI USO PUBBLICO: potranno essere realizzati con le caratteristiche idonee alle esigenze dell'attività sulla base di un progetto che osservi criteri di pregio e qualità previo valutazione preventiva dell'intervento, sulla base delle caratteristiche dell'ambito di installazione; in ogni caso la superficie dei manufatti non potrà essere superiore al 50% della superficie dedicata allo svolgimento dell'attività principale.

Art. 39 - Parti comuni condominiali

1. Nel condominio degli edifici, le parti comuni sono quelle elencate all'Art. 1117 del Codice Civile, e costituiscono generalmente superficie accessoria (S.ac.).
2. Tra i locali di servizio in comune, oltre a quelli tecnici, di collegamento e di deposito (in particolare per le biciclette), sono compresi quelli destinati al gioco dei bambini e ad altre varie attività collettive; tali locali ad uso sociale debbono essere previsti in tutte le nuove costruzioni condominiali che contengano più di cinque unità immobiliari residenziali, in misura non inferiore a 2 mq./alloggio, con un minimo di 20 mq..

Art. 40 - Superfetazione edilizia

1. Si definisce superfetazione edilizia quella parte aggiunta a un edificio, dopo la sua ultimazione, il cui carattere anomalo sia tale da compromettere la tipologia o da guastare l'aspetto estetico dell'edificio stesso, o anche dell'ambiente circostante.
2. Per analogia, rientrano fra le superfetazioni edilizie tutte le costruzioni improprie, precarie ed accessorie, anche se disgiunte dall'edificio principale, il cui carattere comprometta l'estetica o il decoro dell'ambiente.
3. Il PRG stabilisce per le zone A, l'obbligatorietà della eliminazione delle superfetazioni.

Art. 41 - Superficie lorda (SL)

1. La superficie lorda SL di un'unità edilizia o immobiliare, è data dalla somma di tutte le superfici costruite, comunque praticabili e utilizzabili, calcolate al lordo delle strutture e di tutte le altre componenti tecniche, ma escludendo le pensiline a sbalzo, i cornicioni e gli spioventi.

Art. 42 - Superficie utile (SU)

1. La superficie utile SU di un'unità edilizia o immobiliare, è una misura convenzionale, che dipende dalla sua superficie principale (S.pr.) e dalla sua superficie accessoria (S.ac.), rispettivamente definite come ai successivi Articoli, e che si calcola applicando la seguente formula:

$$\mathbf{SU = S.pr. + 0,6 S.ac.}$$

2. La SU si calcola escludendo comunque dal computo quelle parti dell'unità edilizia o immobiliare che per definizione non costituiscono superficie utile secondo quanto specificato all'articolo seguente.
3. La misura della SU si utilizza normalmente ai fini dell'applicazione dell'indice di utilizzazione territoriale UT e dell'indice di utilizzazione fondiaria UF, a meno dei casi in cui il P.R.G. stabilisca specificatamente un diverso criterio.
4. La misura della SU si utilizza sempre per la determinazione convenzionale del costo di costruzione, ai fini del calcolo del contributo di concessione afferente al costo di costruzione stesso. Infatti la SU corrisponde alla "superficie complessiva" di cui all'Art. 2 del D.M. 10/5/1977.

Art. 43 - Parti che non costituiscono superficie utile

1. Non costituiscono superficie utile SU, e quindi non entrano nel computo della superficie principale nè della superficie accessoria, i seguenti tipi di spazi costruiti:

- a) le superfici non praticabili o non utilizzabili;
- b) i lastrici solari non accessibili, oppure di uso comune;
- c) le scale e le rampe, con i relativi pianerottoli;
- d) i vani ascensore montacarichi e relativi locali macchine;
- e) gli spazi con altezza di piano AP < 1,80 mt.;
- f) gli aggetti e gli incassi di profondità < 0,60 mt., che costituiscono un semplice motivo architettonico, anche se praticabili;
- g) gli spazi aperti di collegamento, quali portici e gallerie, quando sono vincolati con servitù permanente di pubblico passaggio;
- h) gli spazi aperti di soggiorno, quali terrazze e loggiati, quando sono vincolati con servitù permanente di uso pubblico;
- i) le autorimesse di cui alla L. 122\89, necessarie per il soddisfacimento della dotazione minima di parcheggio pertinenziale "P3" richiesta dalle presenti norme (art. 110) per gli edifici da edificare nei comparti urbanistici (zone B6 e C) con convenzione vigente; dette autorimesse ai fini della esclusione dal computo della superficie per i soli fini urbanistici, dovranno essere asservite con atto pubblico all'abitazione, per una superficie massima di mq. 15, eventuale maggiore superficie verrà considerata accessoria;
- l) le superfici coperte da pensiline a sbalzo, pergolati, chioschetti ed altre simili costruzioni leggere da giardino, complementari ed ornamentali, purchè a carattere pertinenziale;
- m) le superfici del tutto e permanentemente scoperte, anche se attrezzate per attività sportive e ricreative, comprese le piscine, purchè a carattere pertinenziale;
- n) i serbatoi relativi a impianti tecnici di servizio.
- o) cabine elettriche.

Art. 44 - Superficie principale (S.pr.)

1. La superficie principale S.pr. di un'unità edilizia, altrimenti detta superficie abitabile, è data dalla somma di tutte le superfici nette di pavimento, a tutti i piani, utilizzate o utilizzabili per le funzioni principali dell'attività cui l'unità edilizia è destinata.

2. La S.pr. si calcola al netto degli ingombri di strutture, strati isolanti, intercapedini, cavedii impiantistici, sguinci, vani di porte e finestre; ed escludendo dal computo quelle parti che vengono definite superficie accessoria S.ac..

3. La misura della S.pr. si utilizza sempre per la determinazione convenzionale dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, ai fini del calcolo del contributo di concessione afferente agli oneri di urbanizzazione stessi. Infatti la S.pr. corrisponde alla "superficie utile abitabile" di cui all'Art. 3 del D.M. 10/5/1977, al quale fanno riferimento le relative Tabelle Parametriche Regionali.

Art. 45 - Superficie accessoria (S.ac.)

1. La superficie accessoria S. ac. di un'unità edilizia, è data dalla somma di tutte le superfici nette di pavimento. a tutti i piani, utilizzate o utilizzabili per le funzioni accessorie dell'attività cui l'unità

edilizia è destinata.

Da tale superficie sono escluse tutte quelle dell'art. 43.

2. Costituiscono pertanto S. ac.:

- a) tutti i locali condominiali ad uso di servizio, in comune;
- b) tutti i locali per impianti tecnici e di servizio, non suscettibili di altri usi;
- c) le cantine e gli altri locali di servizio posti al piano interrato;
- d) i locali di servizio ad uso privato posti al piano seminterrato ed al piano sottotetto, purchè non direttamente collegati con la S. pr.
- e) le autorimesse pertinenziali ad uso privato, ad esclusione di quelle che non costituiscono SU;
- f) gli androni, i porticati, i ballatoi, le gallerie e simili spazi aperti di collegamento;
- g) i balconi, le terrazze, le logge, le altane, e simili spazi aperti di soggiorno;
- h) un ripostiglio per ciascuna unità immobiliare, purchè privo di aperture sull'esterno ed avente superficie netta < 4,00 mq.;
- i) i serbatoi destinati allo stoccaggio di prodotti.

3. La S. ac. si calcola al netto degli ingombri di strutture, strati isolanti, intercapedini, caveddi impiantistici, sguinci, vani di porte e finestre; ed escludendo dal computo quelle parti che per definizione non costituiscono superficie utile.

Art. 45 bis - Superficie di vendita degli esercizi commerciali (SV)

1. La superficie di vendita di un esercizio commerciale ai fini della classificazione degli esercizi e per la dotazione degli standards è la misura dell'area o delle aree destinate alla vendita, comprese quelle occupate da banchi, scaffalature, vetrine e quelle dei locali frequentabili dai clienti adibite all'esposizione delle merci e collegate direttamente all'esercizio di vendita.

La superficie di vendita degli esercizi commerciali che hanno ad oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti non immediatamente amovibili e a consegna differita (concessionarie auto, rivendite di legnami, di materiali per l'edilizia e di mobili) è computata nella misura di 1/10 della superficie di vendita quando questa non sia superiore a 1.500 mq. Per superfici eccedenti le succitate dimensioni la superficie di vendita è computata nella misura di 1/10 fino ai predetti limiti e ¼ per la parte eccedente. Ai fini e per gli effetti di quanto sopra disposto, è obbligatoria la sottoscrizione di un atto d'impegno d'obbligo tra Comune e operatore commerciale, che costituisce integrazione alla comunicazione di cui all'art. 7 del D.Lgs 114/98. Con il suddetto atto l'operatore s'impegna a non introdurre e/o vendere merci diverse da quelle sopra tassativamente indicate e a comunicare preventivamente al Comune qualsiasi variazione intenda apportare alle merceologie commercializzate.

Tale superficie di vendita fa sempre parte della superficie principale (S.Pr.) ed ai fini della determinazione degli indici urbanistici è sempre considerata per intero senza le riduzioni di cui al comma precedente.

2. Non costituisce superficie di vendita quella dei locali destinati a magazzini, depositi, lavorazioni, uffici, servizi igienici, impianti tecnici e altri servizi per i quali non è previsto l'ingresso dei clienti, nonché gli spazi avancassa purchè non adibiti ad esposizione di merci.

La superficie occupata da questi locali può costituire sia superficie principale che superficie accessoria.

Art. 46 - Involucri leggeri rimovibili

1. Gli spazi fruibili delimitati da involucri leggeri e rimovibili, cioè privi di rigidità propria, quali teli, membrane e simili, non rientrano nel calcolo della Su; tuttavia, se ed in quanto ammessi dalle presenti norme, devono essere sottoposti a permesso di costruire o ad autorizzazione amministrativa a seconda del tipo di intervento di cui trattasi

Art. 47 - Indice di utilizzazione territoriale (UT)

1. L'indice di utilizzazione territoriale UT è il rapporto tra la superficie utile SU delle unità edilizie o immobiliari, esistenti e/o di progetto, e la superficie territoriale ST del comparto di attuazione CA. Risulta pertanto espresso dalla seguente formula:

$$UT = SU/ST$$

Art. 48 - Indice di utilizzazione fondiaria (UF)

1. L'indice di utilizzazione fondiaria UF è il rapporto tra la superficie utile SU delle unità edilizie o immobiliari, esistenti e/o di progetto, e la superficie fondiaria SF del lotto edificabile. Risulta pertanto espresso dalla seguente formula:

$$UF = SU/SF$$

Art. 49 - Volume lordo (VOL)

1. Il Volume lordo VOL di un'unità edilizia o immobiliare è la somma dei prodotti delle relative superfici lorde SL dei vari piani, moltiplicate ciascuna per la relativa altezza misurata al lordo del solaio soprastante.

Art. 50 - Volume utile (VU)

1. Il volume utile VU di un'unità edilizia o immobiliare è la somma dei prodotti delle relative superfici utili SU dei vari piani, moltiplicate ciascuna per la rispettiva altezza di piano AP. In tale calcolo all'altezza di piano, quando risulti maggiore, si attribuisce convenzionalmente un limite superiore pari a mt. 4,40.

Art. 51 - Indice di densità territoriale (DT)

1. L'indice di densità territoriale DT è il rapporto tra il volume utile VU delle unità edilizie o immobiliari, esistenti e/o di progetto, e la superficie territoriale ST del comparto di attuazione CA. Risulta pertanto espresso dalla seguente formula:

$$DT = VU/ST$$

Art. 52 - Indice di densità fondiaria (DF)

1. L'indice di densità fondiaria DF è il rapporto tra il volume utile VU delle unità edilizie o immobiliari, esistenti e/o di progetto, e la superficie fondiaria SF del lotto edificabile. Risulta pertanto espresso dalla seguente formula:

$$\mathbf{DF = VU/SF}$$

Art. 53 - Superficie coperta (SC)

1. La superficie coperta SC di un edificio (costituito da una o più unità edilizie), è la proiezione sul piano orizzontale delle strutture perimetrali del suo involucro, compresi i balconi e gli altri corpi aggettanti, ma esclusi quelli che costituiscono un semplice motivo architettonico, le pensiline a sbalzo, i cornicioni e gli spioventi.

Art. 54 - Rapporto di copertura (RC)

1. Il rapporto di copertura RC è il rapporto tra la superficie coperta SC dell'edificio e la superficie fondiaria SF del lotto. Risulta pertanto espresso dalla seguente formula:

$$\mathbf{RC = SC/SF}$$

Art. 55 - Superficie permeabile (SP)

1. La superficie permeabile SP di un lotto è la porzione (inedificata) di questo che viene lasciata priva di pavimentazioni o di altri manufatti che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente e direttamente la falda acquifera.

2. Le superfici pavimentate con elementi alveolati posati a secco, si considerano permeabili nella misura del 50%.

3. Gli strumenti urbanistici fissano, ove del caso, a seconda della zona e dell'uso, l'incidenza minima percentuale che deve essere attribuita alla SP nei progetti di sistemazione delle aree cortilive.

CAPITOLO V[^] - DELLE ALTEZZE E DELLE DISTANZE

Art. 56 - Sagoma dell'edificio

1. La sagoma di un edificio è la figura solida delimitata dai vari piani - verticali, orizzontali e inclinati - che contengono tutte le facce esterne dell'edificio stesso, compresi i balconi e gli altri corpi aggettanti, ma esclusi quelli che costituiscono un semplice motivo architettonico, le pensiline a sbalzo, i cornicioni e gli spioventi.

2. La proiezione sul piano orizzontale della sagoma dell'edificio coincide con la sua superficie coperta SC.

Art. 57 - Fronte dell'edificio

1. Il fronte di un edificio è la figura piana delimitata dai vari spigoli - verticali, orizzontali e inclinati - che delimitano una faccia esterna dell'elevazione dell'edificio stesso, senza tener conto di quegli incassi e di quegli aggetti (e di altre modeste irregolarità) che costituiscono un semplice motivo architettonico, come pure di pensiline a sbalzo, cornicioni e spioventi.

Art. 58 - Aperture: luci e vedute

1. Le aperture degli edifici sono di due tipi: luci e vedute; nei rapporti tra confinanti queste sono regolate, oltre che dalle presenti norme, anche da quelle del Codice Civile L.III, Tit.II, Sez.VII.

2. Per luci si intendono aperture che danno passaggio di aria e di luce ma non permettono l'affacciamento; per vedute si intendono aperture che permettono anche l'affacciamento, o diretto oppure obliquo o laterale.

3. La presenza di luci sul confine o verso il confine di proprietà, non determina servitù edilizia.

Art. 59 - Parete finestrata

1. Si definisce parete finestrata un fronte dell'edificio dotato di una o più aperture, aventi i requisiti di vedute ai sensi dell'Articolo precedente.

Art. 60 - Pareti prospicienti

1. Si definiscono prospicienti due pareti, di cui anche una sola finestrata, che si fronteggiano interessando l'affacciamento diretto di almeno una veduta.

2. Per affacciamento diretto, si intende ortogonale e mediano rispetto al piano della veduta.

Art. 61 - Altezza del fronte (AF)

1. Si definisce altezza di un fronte di un edificio al fine della determinazione delle distanze D1-D2-D3 la differenza tra il piano di utilizzo esterno così come definito al comma seguente e la più alta delle seguenti quote:

- La sua intersezione con l'intradosso della falda di copertura quando questa ha una inclinazione non superiore del 35%;
- La quota media della linea inclinata con l'intradosso della falda di copertura quando questa è posta sullo stesso piano e la pendenza non supera il 35%;
- La quota più alta della linea di colmo quando in ogni caso la pendenza è superiore al 35%;
- L'intradosso dell'ultimo solaio nel caso di copertura piana.

2. Le altezze di cui ai commi precedenti si misurano dal punto più basso del piano di utilizzo esterno del terreno ai piedi di ciascun fronte: e cioè dal piano finito del marciapiede stradale, o dell'area cortiliva, o del terreno naturale sistemato, semprechè la relativa quota corrisponda a quanto stabilito nell'eventuale visita di controllo; detto piano esterno può essere orizzontale o inclinato.

3. In ogni caso il piano di utilizzo esterno del terreno, pavimentato o non pavimentato, nelle sistemazioni di progetto non può modificare la quota generale preesistente o quella eventualmente fissata da un Piano particolareggiato o da un Progetto di sistemazione stradale, per più di 0,50 mt. (fatte salve, ovviamente, rampe e scale di accesso).

4. Dalla misura dell'altezza AF restano esclusi i volumi ed gli altri manufatti ad uso puramente tecnologico, quali extracorsa-ascensori, comignoli e ciminiere, torri di ventilazione e di raffreddamento, serbatoi, trincee, pali, tralicci, antenne e simili.

Art. 62 - Distanza di un edificio (D)

1. La distanza D di un edificio, da un altro edificio o da un confine considerato, è la misura, sul piano orizzontale, della congiungente i due punti più vicini, posti rispettivamente sul perimetro della SC dell'edificio stesso, e su quello della SC dell'altro edificio oppure sul confine considerato.

2. Ai fini della misura della D, non si tiene conto dei manufatti pertinenziali-che non presentano SU.

3. Nel caso di pareti prospicienti, la D è la misura minima relativa all'affacciamento diretto della veduta più svantaggiata.

Art. 63 - Indice di visuale libera (VL)

1. L'indice di visuale libera VL di un fronte edilizio, rispetto a un altro fronte o a un confine considerato, è il rapporto tra la distanza D del fronte stesso e la sua altezza AF. Risulta pertanto espresso dalla seguente formula:

$$VL = D/AF$$

Art. 64 - Quota media del terreno

1. La quota media del terreno esterno (pavimentato o no) circostante un edificio, è la quota altimetrica media riferita allo sviluppo dell'intero perimetro di spicco dell'edificio stesso rispetto al terreno circostante.
2. Il suo calcolo, quando il terreno non è orizzontale, si effettua sommando alla quota altimetrica del punto più basso di detto perimetro, l'altezza media del volume geometrico del terreno.

Art. 65 - Piano di un edificio

1. Piano di un edificio è la porzione di spazio racchiusa tra due solai, delimitata in tutto o in parte da pareti perimetrali, o anche priva di pareti perimetrali; il solaio superiore può presentarsi piano, inclinato o voltato.
2. Il piano di un edificio può essere così definito in base alla posizione che esso assume rispetto alla quota media del terreno esterno circostante, pavimentato o no, nello stato di fatto in cui si trova:
 - . Piano interrato, quando l'intradosso del suo solaio superiore rimane in ogni punto ad una quota che non supera quella del terreno circostante per più di 0,90 mt.;
 - . Piano seminterrato, quando il suo pavimento rimane in ogni punto ad una quota inferiore a quella del terreno circostante per almeno 1,30 mt.;
 - . Piano terra, quando il suo pavimento rimane in ogni punto ad una quota che non supera quella del terreno circostante per più di 1,30 mt.;
 - . Piani in elevazione: rialzato, primo, secondo, ecc., sono tutti gli altri piani dell'edificio, il cui pavimento si trova ad una quota superiore a quella del piano terra;
 - . Piano sottotetto (o di soffitta), quando il suo solaio superiore è quello di copertura, piano, inclinato o voltato, e la relativa altezza AP risulta $< 2,40$ mt..

Art. 66 - Altezza interna di piano (AP)

1. L'altezza interna di piano AP, è la distanza tra l'estradosso del solaio inferiore e l'intradosso del solaio superiore, misurata senza tener conto delle travi principali, delle irregolarità e dei punti singolari.
2. Quando il solaio superiore è inclinato o voltato, la misura media convenzionale di AP viene ricavata dal rapporto VU/SU; escludendo dalla relativa misura quelle parti del locale che eventualmente presentassero $AP < 1,80$ mt., e che perciò non costituiscono SU nè VU.

Art. 67 - Altezza interna del locale (AL)

1. L'altezza interna del locale AL è la distanza netta tra il pavimento ed il soffitto o controsoffitto, misurata senza tener conto delle travi principali, delle irregolarità e dei punti singolari.
2. Quando il soffitto o controsoffitto del locale è inclinato o voltato, la misura media convenzionale di AL viene ricavata dal rapporto tra il volume netto interno del locale e la superficie del suo pavimento; escludendo dalla relativa misura quelle parti del locale che eventualmente presentassero $AL < 1,80$ mt..

3. L'altezza netta interna AL rappresenta la prestazione richiesta ai locali abitabili ai fini del soddisfacimento del requisito della disponibilità di spazi minimi, ed in particolare della rispondenza al D.M. 5/7/1975 per l'edilizia abitativa.

Art. 68 - Soppalco

1. Si definisce soppalco la superficie praticabile aggiuntiva (rispetto ai piani dell'edificio) ottenuta interponendo un solaio orizzontale in uno spazio chiuso, quando almeno uno degli spazi così ottenuti, al di sopra o al di sotto del soppalco stesso, risulta in tutto o in parte delimitato da partizioni interne verticali (quali pareti, infissi o protezioni). In tal caso il soppalco fa parte della SU.

Art. 69 - Altezza di un edificio (*H max*)

1. L'altezza di un edificio qualora sia definita come misura metrica, è pari all'altezza AF del suo fronte più alto. Qualora invece sia definita come numero di piani, se ne considera il numero massimo escludendo il piano interrato ed il piano sottotetto.

Art. 70 - Misura della distanza

1. La distanza D di un edificio (da un altro edificio o da un confine considerato) si misura facendo riferimento a ciascun fronte dell'edificio stesso, finestrato o non finestrato, con i criteri di cui ai precedenti Articoli.

2. Le misure delle distanze da considerare sono:

- . D1 = distanza da un confine di proprietà
- . D2 = distanza da un confine di zona,
- . D3 = distanza da un altro edificio.

3. Per le misure delle distanze di cui al comma precedente, nonché per gli indici di visuale libera VL conseguenti, salvo diversa esplicita indicazione degli strumenti urbanistici vigenti, debbono essere rispettati i valori minimi di cui agli articoli seguenti.

4. Le norme sulle misure minime delle distanze stabilite agli articoli seguenti non si applicano per la realizzazione di manufatti pertinenziali, per i quali sono però da rispettare le prescrizioni contenute nelle presenti norme e nel Regolamento di esecuzione del Nuovo Codice della Strada e negli interventi su edifici esistenti finalizzati a migliorarne la coibentazione dell'involucro mediante realizzazione di cappotti, contropareti ecc.. per uno spessore complessivo non superiore a cm 10, fatto salvo in ogni caso il rispetto dei diritti di terzi.

Art. 71 - Distanza da un confine di proprietà (D1)

1. Per gli edifici esistenti e per gli interventi di recupero per conservazione degli edifici esistenti, i valori da rispettare sono:

D1 = valore preesistente

VL = valore preesistente

2. Negli interventi di recupero che comportano modifiche della sagoma di edifici esistenti, i valori da rispettare per le parti modificate sono:

D1 = mt. 5,00 per pareti finestrate

VL = 0,5 per pareti finestrate

D1 = mt. 3,00 per pareti cieche o dotate solo di luci

VL = 0,3 per pareti cieche o dotate solo di luci

3. Negli interventi di nuova costruzione e nella generalità dei casi, i valori da rispettare sono:

D1 = mt. 5,00

VL = 0,5

4. Quando sul confine vi è un edificio, è ammesso costruire in aderenza all'edificio stesso, rispettandone le vedute a norma del Codice Civile.

5. Per costruzioni temporanee C7, per costruzioni di arredo urbano C8, per campi per attività sportive e ricreative C10, e per costruzioni che si sviluppino solo al piano interrato ed a condizione che questo sia completamente interrato rispetto al livello del confine, fatte salve distanze minori di edifici esistenti, ed a meno che non si costruisca in aderenza, la distanza può essere ridotta fino a:

D1 = mt. 1,50

6. In base ad un accordo con la proprietà confinante, stipulato nelle forme di legge, registrato, trascritto alla conservatoria degli atti immobiliari ed allegato ai documenti della richiesta di concessione edilizia, è consentito costruire con valori di D1 e di VL inferiori a quelli indicati ai commi precedenti, come pure costruire sul confine.

Art. 72 - Distanza da un confine di zona (D2)

1. Il confine di zona che si considera ai fini della misura della distanza D2 è soltanto quello che delimita zone territoriali omogenee classificate di tipo A, B, C, D, E, F e G dal Piano Regolatore Generale, ai sensi della legislazione urbanistica vigente: trascurando quindi le delimitazioni in sottozona ed aree elementari interne a detta classificazione.

2. Per la distanza D2 ed il relativo indice VL, i valori da rispettare sono gli stessi stabiliti ai commi 1, 2, 3, 4 e 5 del precedente Articolo; valori inferiori non sono mai ammessi.

3. Nel caso che la zona F (attrezzature di interesse generale) sia in particolare una zona stradale, la distanza D2 dal confine stradale da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade è fissata dai punti seguenti in base alla classificazione ed alle caratteristiche della strada stessa.

A - Autostrade:

D2 = mt. 60,00 fuori dai centri abitati (mt. 5,00 per le recinzioni)

D2 = mt. 30,00 nei centri abitati (mt. 3,00 per le recinzioni)

B - Strade extraurbane principali:

D2 = mt. 40,00 fuori dai centri abitati (mt. 5,00 per le recinzioni)

D2 = mt. 20,00 nei centri abitati (mt. 0,00 per le recinzioni)

C - Strade extraurbane secondarie:

D2 = mt. 30,00 fuori dai centri abitati (mt. 3,00 per le recinzioni)

D2 = mt. 10,00 nei centri abitati (mt. 0,00 per le recinzioni)

D - Strade urbane di scorrimento:

D2 = mt. 20,00 nei centri abitati (mt. 3,00 per le recinzioni)

E - F Strade urbane di quartiere e strade locali non classificate:

D2 = mt. 20,00 fuori dai centri abitati (mt. 3,00 per le recinzioni)

D2 = mt. 5,00 nei centri abitati (mt. 0,00 per le recinzioni) per tutte le zone omogenee escluso le D per le quali la distanza è di ml. 7.50, fatto salvo diverse indicazioni normative e-cartografiche.

F - Strade vicinali:

D2 = mt. 10,00 fuori dai centri abitati (mt. 3 per le recinzioni)

4. Nelle strade statali, regionali e provinciali attraversanti i centri abitati la distanza minima da rispettare per gli interventi di cui al 3 comma è di ml. 10,00.

5. Fuori dai Centri abitati così come delimitati nelle tavole grafiche (Art. 4 C.d.S.), ma all'interno di zone previste come edificabili o trasformabili e fatto salvo diverse fasce di rispetto, nel caso che le aree siano suscettibili di attuazione diretta o con strumento urbanistico già attuativo, le distanze dal confine stradale (inteso come ciglio di campagna del fosso stradale) da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti o demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

a) ml. 30 per strade di tipo A

b) ml. 20 per strade di tipo B

c) ml. 10 per strade di tipo C – F (vicinali)

d) ml. 5 per tutte le zone omogenee e ml. 7.50, per le zone D e per le restanti strade E ed F fatto salvo quanto prescritto al comma 4^a e diverse indicazioni normative e cartografiche.

6. Nel caso che la zona F sia in particolare una zona ferroviaria, la distanza dalla zona o dal binario ferroviario è fissata dagli strumenti urbanistici vigenti in osservanza dell'Art. 235 della L. n° 2248/1865 e degli Artt. 49 e 50 del D.P.R. n° 753/1980. In assenza di tali specifiche indicazioni, i valori da rispettare sono:

. D2 = mt. 40,00 fuori dai centri abitati (mt. 0,00 per le recinzioni);

. D2 = mt. 30,00 nei centri abitati (mt. 0,00 per le recinzioni).

7. Nel caso che la zona F sia un elettodotto di pubblica utilità le distanze di rispetto sono quelle dettate dalla L.R. 30.10.2000 n. 30 e da quelle eventualmente successive di aggiornamento.

8. Limitatamente alle zone B1\1 e B1\2 ubicate all'interno dei centri abitati così come individuati ai sensi del C.d.S., è ammessa una distanza minima D2 dalla strada pari a quella dell'allineamento prevalente sul fronte stradale determinato dai fabbricati attigui costruiti sui lotti circostanti, fatto salvo diverse indicazioni cartografiche circa la zona di rispetto.

Tale possibilità è ammessa purchè le strade siano classificate di tipo E o F.

Art. 73 - Distanza da un'altro edificio (D3)

1. Per gli edifici esistenti e per gli interventi di recupero per conservazione degli edifici esistenti, i valori da rispettare sono:

D3 = valore preesistente
VL = valore preesistente

2.° Negli interventi di recupero che comportano modifiche della sagoma di edifici esistenti (escluso la modifica alle aperture), i valori da rispettare per le parti modificate sono:

D3 = mt. 10,00
VL = 0,5 per pareti finestrate
VL = 0,4 per pareti cieche o dotate solo di luci

3.° Negli interventi di sola sopraelevazione, si applica soltanto il rispetto dell'indice di visuale libera VL di cui al precedente comma 2.

4.° Negli interventi di nuova costruzione, quando due pareti prospicienti si fronteggiano per uno sviluppo inferiore a mt. 12,00, i valori da rispettare sono:

D3 = mt. 10,00
VL = 0,5

5.° Negli interventi di nuova costruzione, quando due pareti prospicienti si fronteggiano per uno sviluppo maggiore o uguale a mt. 12,00, il valore da rispettare è la maggiore fra le distanze:

D3 = mt. 10,00
D3 = altezza del fronte più alto

6.° Nel caso in cui entrambe i fronti edilizi non siano finestrati, il valore da rispettare può essere ridotto fino a:

D3 = mt. 4,00

7.° In caso di intervento urbanistico preventivo, possono essere stabiliti limiti di distanza D3 diversi da quelli del presente articolo, ma solo con riferimento alla distanza tra edifici compresi nel relativo piano attuativo di dettaglio, e quindi interni al CA.

Art. 74 - Riduzione delle distanze

1. I valori minimi di distanza e di visuale libera di cui ai precedenti Articoli, per quanto di competenza comunale e fatto salvo quanto prescritto dal Codice Civile, possono essere ridotti per la costruzione di:

- a) manufatti tecnologici di pubblica utilità, quali cabine e centraline delle reti di distribuzione di energia elettrica, gas, acqua, telefono, ecc.;
- b) manufatti di pubblica utilità complementari al sistema della mobilità e dei percorsi, quali sovrappassi, sottopassi, rampe, scale, ecc.;

- c) allestimenti e strutture con funzione segnaletica e informativa, per la sicurezza pubblica e per la gestione dei pubblici servizi;
- d) vani ascensore, cavedii tecnologici, canne fumarie e di ventilazione, e simili adeguamenti tecnicamente indispensabili per il raggiungimento di prestazioni richieste da requisiti cogenti del R.E.;
- e) adeguamenti tecnicamente indispensabili per la conformità di edifici esistenti alle norme di sicurezza e di prevenzione incendi, nonché di abbattimento delle barriere architettoniche;
- f) volumi tecnici contenenti esclusivamente apparecchiature ed impianti tecnologici, in generale;
- g) costruzioni temporanee (C7);
- h) portici, solo al piano terra, sia pubblici che privati vincolati con servitù permanente di pubblico passaggio;
- i) opere di arredo urbano (C8).

2. Le riduzioni di cui al comma precedente, ove del caso, sono concesse restando impregiudicati i diritti dei terzi. Nel caso si tratti di attività caratterizzate da significative interazioni con l'ambiente, come da Delib. G.R. n° 477/1995, è richiesto il rispetto di eventuali prescrizioni espresse dall'A.U.S.L..

CAPITOLO VI^A - DEGLI INTERVENTI EDILIZI DI MANUTENZIONE (M)

Art. 75 - Manutenzione ordinaria (MO)

1. Manutenzione ordinaria è l'insieme delle operazioni necessarie per mantenere in efficienza un edificio, quando queste hanno un carattere limitato, episodico ed occasionale.

2. Sono quindi interventi di manutenzione ordinaria MO quelli che riguardano solo lavori di riparazione e di sostituzione delle opere edilizie di finitura e degli impianti tecnologici. In particolare, sono interventi MO quelli di riparazione e sostituzione di:

- a) opere interne: intonaci, pavimenti, rivestimenti, serramenti, controsoffitti, apparecchi sanitari, impianti tecnici e tecnologici, canne fumarie e di ventilazione.
- b) opere esterne, purchè senza alterazione delle caratteristiche, posizioni, forme e colori preesistenti: intonaci, pavimenti, rivestimenti, serramenti, manti di copertura, impermeabilizzazioni, guaine tagliamuro, grondaie, pluviali, canne e comignoli, cornicioni e cornici, zoccolature, bancali, gradini, ringhiere, inferriate, recinzioni, elementi tecnologici ed elementi d'arredo.

3. Gli interventi MO sono attuati liberamente nel rispetto delle normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.

Art. 76 - Manutenzione straordinaria (MS)

1. Manutenzione straordinaria è l'insieme delle operazioni necessarie per mantenere in efficienza un edificio, quando queste hanno un carattere esteso, sistematico e programmato.

2. Sono quindi interventi di manutenzione straordinaria MS quelli che riguardano lavori di riparazione, sostituzione ed integrazione di opere edilizie di finitura ed anche strutturali, nonchè di impianti tecnologici e di servizi igienici, a condizione che:

- . non alterino la consistenza e la configurazione della SU e del VU dell'edificio, nè delle singole unità immobiliari che lo compongono;
- . non alterino le destinazioni d'uso dell'edificio, nè delle singole unità immobiliari che lo compongono.

3. In particolare, sono interventi MS quelli che riguardano:

- a) opere interne: le opere di cui al punto a) dell'Articolo precedente, quando non sono già preesistenti, oppure comportano modifiche delle caratteristiche e posizioni di quelle preesistenti; ed inoltre riparazione, sostituzione ed integrazione di parti anche strutturali, nonchè l'inserimento di nuovi impianti tecnologici e di nuovi servizi igienici, nel rispetto delle condizioni di cui al comma precedente.
- b) opere esterne: le opere di cui al punto b) dell'Articolo precedente, quando non sono già preesistenti, oppure comportano modifiche delle caratteristiche, posizioni, forme e colori di quelle preesistenti; ed inoltre riparazione, sostituzione ed integrazione di parti anche strutturali, nonchè l'inserimento di nuovi locali e di nuovi volumi tecnici, nel rispetto delle condizioni di cui al comma precedente; nei locali tecnologici sono ammesse nuove aperture strettamente indispensabili al funzionamento degli impianti.

4. Per quanto riguarda gli edifici a destinazione produttiva, sono inoltre interventi MS quelli che riguardano apparecchiature ed allestimenti dell'organizzazione produttiva, quali ad esempio: basamenti, pali, tralicci, tubi e canalizzazioni di ogni tipo; cabine, protezioni e partizioni interne; passerelle, trincee, trasportatori ed elevatori; serbatoi, vasche, pensiline, attrezzature di carico-scarico, per la movimentazione e lo stoccaggio delle merci. Tali interventi possono consistere sia in opere interne, sia in opere esterne, e possono anche essere considerati interventi di tipo T3 ai sensi dell'art. 10 della Circ. Min. LL.PP. n° 3357/25 del 30/7/1985.

5. Gli interventi MS sono sottoposti a dichiarazione obbligatoria di inizio attività (art. 8 L.R. 31/02).

CAPITOLO VII^A - DEGLI INTERVENTI EDILIZI DI RECUPERO PER CONSERVAZIONE (R)

Art. 77 - Restauro (R1)

1. Gli interventi di restauro R1 sono qualificati come operazioni storico-critiche, condotte con metodo scientifico, dirette alla lettura, all'intendimento, alla conservazione ed al recupero di un'unità edilizia-architettonica, considerata come organismo in senso globale, ed insieme come documento testimoniale.
2. Gli interventi R1 riguardano l'unità edilizia-architettonica nella sua interezza e con le sue pertinenze, nel suo ambiente di appartenenza, riconoscendone lo stato originario e le successive fasi del processo di trasformazione, con i principi della liberazione dalle incongruità, della coerenza tipologica, dell'utilizzazione compatibile, e della prevalenza dei valori culturali (storici, architettonici, artistici, ambientali).
3. Gli interventi R1 possono consistere quindi in un insieme sistematico di opere per la conservazione, il consolidamento, la ricomposizione, la liberazione, il completamento e l'attualizzazione dell'organismo architettonico, che ne consentano gli usi compatibili nel pieno rispetto: dei suoi elementi materiali costitutivi, del suo sistema strutturale, del suo impianto distributivo e della sua risoluzione linguistica, stilistica ed artistica.
4. Eventuali aggiornamenti tecnologici necessari al restauro dell'edificio, debbono avvenire possibilmente operando sulle parti e sulle componenti di minor pregio e maggiormente degradate.
5. Gli interventi R1 sono sottoposti a dichiarazione inizio attività obbligatoria (art. 8 L.R. n. 31/03) salvo i casi di esclusione che il Consiglio Comunale sottopone a permesso di costruzione.
6. Gli interventi R1 corrispondono a quelli di categoria A1 di cui all'Art. 36 della L.R. n° 47/1978 modificata e integrata ed a quelli del punto c) allegato alla L.R. 31/02.

Art. 78 - Risanamento conservativo (R2)

1. Sono interventi di risanamento conservativo R2 quegli interventi di recupero che, oltre a comprendere, ove del caso, opere classificabili di tipo R1, comprendono anche opere di:
 - . sostituzione delle strutture edilizie verticali, orizzontali ed inclinate, anche con soluzioni tecniche innovative, purchè nel rispetto delle posizioni e dei caratteri tipologici originari;
 - . inserimento di locali ed impianti tecnici, igienici e funzionali, quali quelli sanitari, di trattamento ambientale, di sicurezza ed ascensori, anche con l'aggiunta di nuovi volumi tecnici, purchè nel rispetto dei caratteri tipologici originari;
 - . modesti adeguamenti dei fronti edilizi, delle coperture e della distribuzione interna, purchè non ne vengano alterati i caratteri tipologici originari e siano salvaguardati gli elementi di interesse architettonico ed ambientale;

- . modifica del numero e della dimensione delle diverse unità immobiliari che costituiscono l'unità edilizia, nonché della loro destinazione d'uso, senza che ne risulti sconvolto l'impianto distributivo del tipo originario;
- . sistemazione delle aree cortilive, nel rispetto delle preesistenze significative, anche in funzione della nuova destinazione d'uso dell'unità edilizia.

2. Gli interventi R2 sono sottoposti a dichiarazione di inizio attività obbligatoria (art. 8 L.R. 31/02) fatto salvo i casi di esclusione deliberati dal Consiglio Comunale da sottoporre a permesso di costruire.

3. Gli interventi R2 corrispondono a quelli del punto d) allegato alla L.R. 31/02 ed ai fini della presente normativa a quelli di categoria A2, e relative sottocategorie, di cui all'Art. 36 della L.R. n° 47/1978 modificata e integrata, ed a quelli di cui al punto c) dell'Art. 31 della L. n° 457/1978. In particolare gli interventi R2 si suddividono nelle seguenti categorie corrispondenti a quelle della L.R. 47/78:

- . R2/A restauro e risanamento conservativo tipo A = A2.1 tipo A L.R. 47/78
- . R2/B restauro e risanamento conservativo tipo B = A2.2 tipo B L.R. 47/78
- . R2/C ripristino tipologico = A2.3 L.R. 47/78
- . R2/D demolizione = A2.4 L.R. 47/78
- . R2/E recupero e risanamento aree libere = A2.5 L.R. 47/78

Art. 79 -Ristrutturazione tipologica (R3)

1. Sono interventi di ristrutturazione tipologica R3 quegli interventi di recupero che, oltre a comprendere, ove del caso, opere classificabili di tipo R1 e di tipo R2, comprendono opere di ristrutturazione edilizia con vincolo tipologico, ed anche di parziale demolizione e fedele ricostruzione.

2. Gli interventi R3 sono finalizzati ad un recupero dell'unità edilizia anche in funzione di nuove e diverse destinazioni d'uso, e possono quindi portare ad un organismo edilizio anche diverso da quello preesistente, purchè ne siano conservati almeno quei caratteri tipologici che - nel riconoscimento critico del processo tipologico - sono da ritenersi essenziali per il tipo edilizio di cui si tratta.

3. Gli interventi R3 possono dunque comprendere un'insieme sistematico di opere anche di parziale demolizione e ricostruzione, nonché di inserimento di elementi nuovi, semprechè ciò consenta di mantenere coerentemente in evidenza i caratteri tipologici riconosciuti come pertinenti, e perciò vincolati dalla disciplina particolareggiata.

4. Gli interventi R3 sono sottoposti a permesso di costruire.

5. Gli interventi R3 corrispondono a quelli di categoria A3 di cui all'Art. 36 sub 1) della L.R. n° 47/1978 modificata e integrata e possono comprendere quelli dei punti c), d), f) allegato alla L.R. 31/02.

Art. 80 - Ripristino tipologico (R4)

1. Sono interventi di ripristino tipologico R4 quegli interventi di recupero che, oltre a comprendere, ove del caso, opere classificabili di tipo R1, di tipo R2 e di tipo R3, comprendono anche opere di ricostruzione e di completamento dell'unità edilizia, nei limiti del rispetto di un vincolo tipologico riconosciuto.
2. Gli interventi R4 sono finalizzati alla ricostituzione del tessuto edilizio nel suo insieme, secondo una regola di coerenza tipologica, e possono quindi portare tanto al completamento di un organismo edilizio che nel passato sia andato distrutto, come pure al completamento di un organismo edilizio che nel passato non abbia raggiunto la sua forma matura secondo il processo tipologico riconosciuto nel contesto di appartenenza.
3. Gli interventi R4 comportano il ripristino e il completamento del tessuto edilizio secondo caratteri tipologici accertati: o in base a specifiche documentazioni storiche, o, in assenza, in base a un preciso riconoscimento del processo tipologico, nel tempo e nel luogo, e quindi dell'unità edilizia da ripristinare o da completare nella sua forma più coerente con il tessuto; secondo quanto prescritto nella relativa disciplina particolareggiata.
4. Restano pertanto vincolanti gli allineamenti orizzontali e verticali ricavati dalle regole del tessuto edilizio di appartenenza: intesi sia come allineamenti già preesistenti, sia come allineamenti da conseguire attraverso il progetto di intervento R4.
5. Gli interventi R4 sono sottoposti a permesso di costruire.
6. Gli interventi R4 corrispondono a quelli del punto e) allegato alla L.R. 31/02 ed ai fini della presente normativa a quelli di categoria A2 sub 3) di cui all'Art. 36 della L.R. n° 47/1978 modificata e integrata.

Art. 81 - Cambio della destinazione d'uso (R5)

1. Sono interventi di cambio della destinazione d'uso R5 di un'unità edilizia o di un'unità immobiliare, quegli interventi che - anche senza comportare l'esecuzione di opere edilizie normate dal presente P.R.G. - ne modificano l'uso esistente, ovvero quello previsto, con altro uso ammissibile, secondo le classificazioni e con le limitazioni stabilite dagli strumenti urbanistici vigenti.
2. Si considerano come ufficialmente in atto, e quindi preesistenti, tutti gli usi in essere alla data di entrata in vigore della L.R. n° 46/1988 (26/11/1988), come risultanti da licenza, concessione, autorizzazione, ovvero in assenza o indeterminazione di tali atti, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento, o altri atti e documenti aventi data certa e anteriore.
3. La nuova destinazione di progetto, oltre a dover essere consentita dagli strumenti urbanistici, sarà ammissibile se potrà essere adattata all'edificio esistente nel rispetto di tutte le norme del presente P.R.G., nonché delle altre norme vigenti in materia di igiene e sicurezza delle attività e del lavoro.

4. Per gli interventi R5 si danno due casi:

R5a = Cambio della destinazione d'uso con aumento del carico urbanistico CU, determinato dal mutamento dell'uso rispetto alla classificazione di cui al successivo Capo XI, semprechè tale cambio di destinazione riguardi più di 30 mq. o più del 30% della superficie utile di ciascuna unità immobiliare e le attività insediate siano comunque compatibili dal punto di vista igienico - sanitario e urbanistico.

R5b = Cambio della destinazione d'uso senza aumento del carico urbanistico CU, negli altri casi.

5. Il mutamento d'uso connesso o meno a trasformazioni fisiche, che comporti aumento del carico urbanistico C.U. è subordinato all'integrale reperimento degli standards urbanistici di U1 + U2 propri per la nuova destinazione, tenendo conto che quelli per la destinazione in atto sono già reperiti a livello di PRG.

Gli standards dovuti per trasformazioni non rilevanti potranno anche essere monetizzati e le somme destinate all'attuazione del piano servizi; a tal fine i costi di monetizzazione sono quelli determinati e periodicamente aggiornati con apposita delibera.

5 bis. Il mutamento della destinazione verso la residenza compreso la formazione di nuove unità abitative e verso le attività a forte concorso di pubblico e medie strutture commerciali potrà essere attuato solamente se saranno reperiti gli spazi di parcheggio P3 nella misura stabilita dall'art. 110.

6. Gli interventi R5 sono sottoposti a dichiarazione di inizio attività obbligatoria (art. 8 L.R. 31/02).

CAPITOLO VIII^A - DEGLI INTERVENTI EDILIZI DI RECUPERO PER TRASFORMAZIONE (T)

Art. 82 -Ristrutturazione edilizia (T1)

1. Sono interventi di ristrutturazione edilizia T1 quegli interventi costituiti da un insieme sistematico di opere tali da trasformare l'organismo edilizio preesistente in un organismo nuovo e diverso dal precedente, in talune o in tutte le sue parti.

2. Negli interventi T1, comunque, l'edificio risultante dalla ristrutturazione stessa deve mantenersi sostanzialmente all'interno della sagoma dell'edificio preesistente, nonchè della sua area di sedime, a meno dei volumi tecnici non suscettibili di altri usi.

3. °Negli interventi T1, sono compresi anche quelli consistenti nella demolizione e successiva fedele ricostruzione di un fabbricato identico quanto a sagoma, volumi e area di sedime a quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica e per l'installazione di impianti tecnologici.

4. Gli interventi T1 comprendono modifiche, sostituzioni e nuovi inserimenti riguardanti: le strutture orizzontali e verticali, i collegamenti orizzontali e verticali, i locali comunque destinati, i fronti edilizi e le coperture, le aree di pertinenza, le destinazioni d'uso.

5. Gli interventi T1 non comprendono, invece, aumenti della SU o del VU dell'edificio preesistente.

6. Gli interventi T1 sono sottoposti a dichiarazione di inizio attività obbligatoria (art. 8 L.R. 31/02) fatto salvo i casi di esclusione deliberati dal Consiglio Comunale da sottoporre a permesso di costruire.

7. Gli interventi T1 corrispondono a quelli del punto f) allegato alla L.R. 31/02 ed ai fini della presente normativa anche a quelli di cui al punto d) dell'Art. 31 della L. n° 457/1978.

Art. 83 - Ristrutturazione con ampliamento (T2)

1. Sono interventi di ristrutturazione con ampliamento T2 quegli interventi che, in aggiunta alle opere di ristrutturazione classificabili come T1, presentano anche limitati ampliamenti dell'edificio preesistente, e quindi aumenti di SU e di VU, anche eccedenti la sagoma dell'edificio preesistente.

2. Per gli interventi T2 si danno due casi:

. T2a = Ristrutturazione con ampliamento massimo pari al 20% della SU o del VU dell'edificio preesistente;

. T2b = Ristrutturazione con ampliamento massimo fino al raggiungimento degli indici di zona UF o DF.

3. In ogni caso di intervento T2, è necessario che l'ampliamento di progetto venga realizzato contestualmente alla ristrutturazione del resto dell'unità edilizia, secondo un progetto organico complessivo, rimanendo entro i limiti di cui al comma precedente; in caso contrario l'ampliamento stesso dovrà essere considerato come intervento di nuova costruzione.

4. Gli interventi T2 sono sottoposti a permesso di costruire.

5. Gli interventi T2 corrispondono a quelli dei punti f) e g) allegato alla L.R. 31/02.

Art. 84 - Opere interne di adeguamento igienico-funzionale (T3)

1. Sono interventi di opere interne di adeguamento igienico-funzionale T3 quegli interventi che:

. non modificano la sagoma, la copertura ed i prospetti dell'edificio;

. non comportano aumento di SU o di VU, salvo che per l'eliminazione di partizioni interne;

. non aumentano le unità immobiliari nè il loro carico urbanistico;

. non riguardano parti comuni condominiali nè la struttura statica dell'edificio, e comunque non ne recano pregiudizio;

- . non alterano le originarie caratteristiche tipologiche e costruttive, quando riguardino immobili sottoposti a vincolo di tutela.
- 2. Gli interventi T3 non possono costituire un insieme sistematico e correlato di interventi, su più unità immobiliari, in modo tale da realizzare nel complesso una completa trasformazione dell'unità edilizia, configurabile in sostanza come una ristrutturazione.
- 3. Gli interventi T3 sono sottoposti a dichiarazione di inizio attività obbligatoria essendo assimilati a quelli di manutenzione straordinaria di cui alla lettera a) comma 1 della L.R. 31/02.:

Art. 85 - Eliminazione delle barriere architettoniche (T4)

1. Sono interventi di eliminazione delle barriere architettoniche T4, all'interno ed all'esterno degli edifici, quelli che comportano la realizzazione di opere indispensabili per ottemperare a quanto disposto dalla L. n° 118/1971 per gli edifici pubblici, dalla L. n° 13/1989 per gli edifici privati, e dalla L. n° 104/1992 per gli edifici privati aperti al pubblico, nonché dai relativi Regolamenti d'attuazione.
2. Si intendono indispensabili le opere minime necessarie per conseguire i requisiti obbligatori di legge in ordine all'accessibilità, alla visitabilità ed all'adattabilità degli spazi di movimento, di vita e di lavoro.
3. Gli interventi T4 sono sottoposti a dichiarazione di inizio attività obbligatoria (art. 8 L.R. 31/02) con l'obbligo di acquisire la preventiva approvazione della competente Soprintendenza, quando trattasi di immobili con vincolo di tutela.
4. Nei casi di immobili con vincolo di tutela per i quali gli indispensabili interventi di tipo T4 non abbiano potuto ottenere l'approvazione della competente Soprintendenza, l'eliminazione delle barriere architettoniche dovrà essere conseguita, ai sensi dell'art. 24 della L. n° 104/1992, con l'allestimento di opere provvisorie, che rientrano fra quelle di tipo C7.

Art. 86 - Adeguamento di impianti tecnologici (T5)

1. Sono interventi di adeguamento di impianti tecnologici al servizio di edifici e/o attrezzature esistenti (T5), quegli interventi che si rendono indispensabili per garantire il rinnovo, l'adeguamento ed il potenziamento degli impianti stessi, in base alle norme di legge, di sicurezza, di igiene, di compatibilità ambientale, di buona tecnica, e di economicità di funzionamento, e che eccedono le operazioni definibili di manutenzione.
2. Sono compresi negli interventi T5 anche quelli che comportano la realizzazione di volumi tecnici, purchè si tratti di volumi strettamente indispensabili e non utilizzabili altrimenti, e quindi senza aumento di SU o di VU.
3. Nel caso di insediamenti produttivi, sono compresi fra gli interventi T5 anche quelli riguardanti impianti industriali, come previsto dalla Circ. Min. LL.PP. n° 1918 del 16/11/1977, quando tali

interventi sono funzionali ai cicli produttivi esistenti, senza aumento di capacità produttiva, nè di SU nè di VU.

4. Gli interventi T5 sono sottoposti a denuncia di inizio attività obbligatoria essendo casi assimilabili a quelli di cui alla lettera i) 1^a comma art. 8 L.R. 31/02.:

Art. 87 - Realizzazione di parcheggi pertinenziali interrati (T6)

1. Sono interventi di realizzazione di parcheggi pertinenziali interrati T6 quelli volti a dotare gli edifici preesistenti dei parcheggi e/o autorimesse privati necessari per il soddisfacimento dei minimi standards richiesti, ricavandoli nel piano interrato degli edifici stessi o comunque nel sottosuolo del lotto relativo.

2. Tali parcheggi interrati sono realizzati ai sensi della L. n° 122/1989, e debbono essere come tali vincolati nella destinazione d'uso al servizio delle unità immobiliari. La loro realizzazione non comporta aumento di SU o di VU.

3. Gli interventi T6 sono sottoposti a:

- . dichiarazione di inizio attività (art. 8 L.R. 31/02), nella generalità dei casi;
- . permesso di costruire, quando riguardano immobili in zona omogenea tipo A o comunque sottoposti a vincoli di tutela.

4. Gli interventi T6 corrispondono a quelli della lettera g) allegato L.R. 31/02.

Art. 88 - Ristrutturazione urbanistica (T7)

1. Sono interventi di ristrutturazione urbanistica T7, quegli interventi rivolti a ristrutturare l'impianto urbanistico-edilizio sostituendolo in tutto o in parte con altro e diverso impianto, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi - sia di recupero che di nuova costruzione - anche con modificazione dei lotti, degli isolati e delle strade; pur nel recupero complessivo e nella valorizzazione degli aspetti storici e tipici originariamente presenti, secondo il criterio dell'inserimento organico nel tessuto urbano e della coerenza tipologica e morfologica.

2. Gli interventi T7 si attuano mediante Piano particolareggiato o Piano di recupero di iniziativa pubblica o privata, o altro tipo di intervento urbanistico preventivo, in conformità alle specifiche indicazioni di P.R.G..

3. Gli interventi T7 corrispondono a quelli di categoria A4 di cui all'Art. 36 della L.R. n° 47/1978 modificata e integrata, a quelli di cui al punto e) dell'Art. 31 della L. n° 457/1978, ed a quelli della lettera h) allegato alla L.R. 31/02

Art. 89 - Demolizione e recupero del sedime (T8)

1. Sono interventi di demolizione e recupero del sedime T8 quegli interventi che - indipendentemente dalla realizzazione di nuove costruzioni - sono finalizzati a rimuovere manufatti preesistenti, anche per recuperarne il sedime dal punto di vista urbanistico, ambientale e funzionale. Gli interventi T8 comprendono anche le demolizioni di superfetazioni edilizie.
2. Gli interventi T8 sono sottoposti a dichiarazione di inizio attività, fermo restando l'obbligo di acquisire la preventiva approvazione della competente Soprintendenza, quando riguardino immobili con vincolo di tutela.
3. Gli interventi T8 corrispondono a quelli di cui alle lettere i), l) allegato alla L.R. 31/02.

CAPITOLO IX[^] - DEGLI INTERVENTI EDILIZI DI NUOVA COSTRUZIONE (C)

Art. 90 - Demolizione e ricostruzione (C1)

1. Sono interventi di demolizione e ricostruzione C1 quelli che collegano la demolizione di un edificio preesistente alla contestuale costruzione di un nuovo edificio, in conformità alle norme di zona del P.R.G. e del P.P., in attuazione di un unico titolo abilitativo. Il nuovo edificio è a tutti gli effetti considerato come nuova costruzione.
2. Per gli interventi C1 si danno tre casi:
 - . C1a = Demolizione e ricostruzione, al massimo, della SU preesistente;
 - . C1b = Demolizione e ricostruzione, al massimo, della SU ammessa dall'indice di zona UF;
 - . C1c = Demolizione e ricostruzione, al massimo, della SU preesistente incrementata del 20%.
3. Gli interventi C1 sono sottoposti a permesso di costruire e corrispondono a quelli della lettera g) allegato L.R. 31/02.

Art. 91 - Ampliamento di edificio esistente (C2)

1. Sono interventi di ampliamento di edificio esistente C2 quegli interventi di nuova costruzione che, pur essendo organicamente collegati con un edificio esistente, non comportano necessariamente un intervento di recupero di questo. Detto ampliamento avviene in conformità alle norme di zona del P.R.G. e del P.P..

2. Per gli interventi C2 si danno due casi:

- . C2a = Ampliamento della SU fino al raggiungimento del massimo consentito dall'indice di zona UF;
- . C2b = Ampliamento della SU, al massimo, pari al 20% della SU preesistente.

3. Gli interventi C2 sono sottoposti a permesso di costruire e corrispondono a quelli della lettera g) allegato L.R. 31/02.

Art. 92 - Nuovo impianto edilizio (C3)

1. Sono interventi di nuovo impianto edilizio C3 quelli che realizzano nuovi edifici e manufatti, sia fuori che entro terra, e cioè tutti i casi di nuova costruzione edilizia che non ricadono nei precedenti C1 e C2. Gli interventi di nuovo impianto edilizio C3 si attuano in conformità alle norme di zona del P.R.G. e del P.P..

2. Gli interventi C3 sono sottoposti a:

- . permesso di costruire, nella generalità dei casi,
- . dichiarazione di inizio attività, nei casi previsti dall'art. 9 della L.R. 31/02.

3. Gli interventi C3 corrispondono a quelli della lettera g) allegato L.R. 31/02.

Art. 93 - Attrezzatura del territorio (C4)

1. Sono interventi di attrezzatura del territorio C4 quelli rivolti alla manutenzione, al ripristino, all'adeguamento, ed alla costruzione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, opere di urbanizzazione generale e di ogni altra attrezzatura tecnica e tecnologica che serve il territorio (urbano ed extraurbano).

2. Gli interventi C4 sono realizzati dagli organi istituzionalmente competenti per le opere pubbliche di cui trattasi, nonché dagli enti e dalle aziende concessionarie, oppure da privati che abbiano stipulato la relativa convenzione con il Comune.

3. Gli interventi C4 sono sottoposti a:

- . autorizzazione amministrativa, se realizzati dagli enti competenti su o sotto il suolo pubblico,
- . permesso di costruire, negli altri casi.

Art. 94 - Modificazione del suolo (C5)

1. Sono interventi di modificazione del suolo C5 gli interventi sul territorio che ne comportano modifiche morfologiche ed altimetriche - quali scavi, reinterri e rilevati - permanenti e significative, o comunque incidenti sulle caratteristiche del contesto.

2. Non fanno parte degli interventi C5 le modifiche connesse con le attività produttive agricole, nè quelle connesse con la coltivazione di cave e torbiere, nè quelle connesse con le sistemazioni idrauliche delle acque pubbliche e con il consolidamento della stabilità dei versanti, effettuate dagli Enti competenti.

3. Gli interventi C5, semprechè risultino ammissibili in base alle risultanze della apposita relazione idrogeologica, firmata da un Tecnico abilitato, sono sottoposti a dichiarazione di inizio attività (art. 8 L.R. 31/02), fermo restando l'obbligo di acquisire la preventiva approvazione della competente Soprintendenza, quando riguardino immobili con vincolo di tutela.

Art. 95 - Depositi a cielo aperto (C6)

1. Sono interventi di deposito a cielo aperto C6 quelli che riguardano spazi aperti destinati al deposito - temporaneo o no - di materiali, manufatti e merci (esclusi rottami, cascami e rifiuti), con finalità di stoccaggio, oppure di esposizione o di vendita, e con esclusione di qualsiasi attività di trasformazione e lavorazione. Tali depositi possono essere collegati ad una specifica attività insediata, oppure no.

2. Non fanno parte degli interventi C6 le discariche pubbliche e quelle normate dal D.Lgs. 22/97, che rientrano fra gli interventi C14.

3. Gli interventi C6 sono sottoposti a dichiarazione di inizio attività, fermo restando l'obbligo di acquisire la preventiva approvazione della competente Soprintendenza, quando riguardino immobili con vincolo di tutela.

Art. 96 - Costruzioni temporanee (C7)

1. Si definiscono costruzioni temporanee C7 le costruzioni, facilmente rimuovibili, destinate a far fronte a specifiche esigenze temporanee, e che non comportano permanenti e sostanziali modificazioni dei luoghi in cui si collocano.

2. Rientrano fra le costruzioni C7, ad esempio, oltre ai chioschi provvisori, alle serre mobili ed alle baracche, anche le costruzioni dotate di involucro precario, cioè privo di rigidità propria, quali teli, membrane e simili.

3. Le costruzioni C7 possono essere mantenute in essere per un tempo predeterminato in relazione al loro scopo, e comunque non superiore a un anno; trascorso tale periodo debbono essere rimosse, a meno che non vengano rinnovate sul piano amministrativo, oppure regolarizzate con concessione

come costruzioni C3 di nuovo impianto edilizio, in quanto conformi al P.R.G. o ad altri strumenti specifici di settore.

4. Il termine di durata massima di cui al comma precedente non si applica alle costruzioni provvisorie di cantiere, che possono essere mantenute in essere per tutta la regolare durata dei lavori, nè alle opere provvisorie finalizzate alla eliminazione di barriere architettoniche in immobili con vincolo di tutela, realizzate ai sensi dell'art. 24 della L. n° 104/1992.

5. Allo scadere della costruzione temporanea, l'area di sedime deve essere ripristinata nelle condizioni precedenti, ovvero adeguatamente risistemata; ferme restando, ove del caso, le norme relative all'occupazione di suolo pubblico; ove del caso, il ripristino o la risistemazione debbono essere garantiti mediante polizza fideiussoria.

6. Gli interventi C7 sono sottoposti ad autorizzazione amministrativa, fermo restando l'obbligo di acquisire la preventiva approvazione della competente Soprintendenza, quando riguardino immobili con vincolo di tutela, salvi i casi di cui al precedente comma 4 e pareri dell'autorità sanitaria competente nei casi previsti dalla legge.

7. Le costruzioni temporanee C7 regolarmente autorizzate in base alla disciplina precedente l'entrata in vigore del PRG, conservano il relativo regime normativo e procedimentale precedente.

Art. 97 - Arredo urbano (C8)

1. Si definiscono interventi di arredo urbano C8 quelli che riguardano manufatti minori che concorrono alla determinazione dell'immagine urbana-paesaggistica dei luoghi; da tale definizione restano comunque esclusi quei manufatti destinati allo svolgimento di un'attività economica.

2. Le opere di arredo urbano C8, sono classificate nel relativo Piano comunale; in generale, sono da intendersi opere C8, anche in relazione al loro impatto visivo ed eventualmente al parere espresso dalla C.Q.:

- . monumenti, lapidi e cippi commemorativi,
- . fontane, fioriere, e oggetti decorativi ed artistici,
- . insegne e indicatori segnaletici e pubblicitari,
- . pensiline, cabine e box di pubblico servizio,
- . apparecchi di illuminazione e per altri servizi tecnici,
- . sedili, dissuasori di sosta, gettacarta, reggibiciclette, ecc..

3. Gli interventi C8, sono sottoposti ad autorizzazione amministrativa quando sono comunque visibili o interessano direttamente dagli spazi pubblici, semprechè non riguardino immobili vincolati, nel qual caso l'autorizzazione è subordinata all'approvazione della competente Soprintendenza.

Art. 98 - Allestimento del verde (C9)

1. Gli interventi di allestimento del verde C9 riguardano le sistemazioni a parco e giardino, comprese quelle dei cortili con presenza di verde, nei casi in cui queste costituiscono un intervento autonomo (non facente parte, cioè, di una più complessa opera edilizia regolata da una specifica procedura), ed hanno tuttavia una loro rilevanza per dimensione ed impatto visivo-paesaggistico; e come tali sono anche classificate nel relativo Piano comunale, quando esistente.

2. Gli interventi C9 sono sottoposti a dichiarazione di inizio attività (art. 8 L.R. 31/02) quando eseguiti autonomamente, quando invece sono parte integrante di un'opera edilizia rientrano nella relativa procedura del titolo abilitativo ad eseguire l'opera.

Art. 99 - Campi per attività sportive e ricreative (C10)

1. Gli interventi di allestimento di campi attrezzati per attività sportive e ricreative, purchè del tutto e permanentemente scoperti, comprendono le opere di pavimentazione e le opere accessorie funzionali alla specifica attività sportiva e ricreativa, compreso l'allestimento del verde complementare.

2. Di tali interventi fanno parte anche le piscine del tutto e permanentemente scoperte.

3. Gli interventi C10 sono sottoposti a:

. permesso di costruire, nella generalità dei casi.

. dichiarazione di inizio attività, quando hanno un carattere pertinenziale rispetto agli edifici esistenti, o trattasi di modifiche funzionali di impianti esistenti senza creazione di volumetria.

Art. 100 - Recinzioni, passi carrai e rampe (C11)

1. Recinzioni, passi carrai e rampe carraie, di qualunque tipo, quando riguardano una sede stradale, sono regolati da quanto contenuto nel Regolamento di esecuzione del Nuovo Codice della Strada.

2. Le recinzioni rientrano negli interventi C11 quando la loro altezza non supera mt. 2,20, a meno che un'altezza maggiore sia richiesta da specifiche norme di sicurezza; quelle che dividono solo aree private, rientrano nel caso C11 solo se hanno un carattere murario. Le recinzioni non classificabili come C11 sono da considerarsi come interventi C3.

3. A confine di strade prive di marciapiede, le recinzioni C11 dovranno rispettare una distanza dalla carreggiata non inferiore a mt. 1,50, ed, in corrispondenza degli incroci, uno smusso circolare di raggio non inferiore a mt. 2,00. In tal caso l'area dell'arretramento è computabile come urbanizzazione primaria.

4. In corrispondenza dell'accesso, le recinzioni devono prevedere gli allestimenti necessari per installare numero civico, campanelli, cassette postali, contatori d'utenza e quant'altro occorra all'allacciamento dell'immobile recintato.

5. In corrispondenza di strade extraurbane di qualunque tipo e di strade urbane di scorrimento di tipo D, i passi carrai debbono prevedere l'arretramento dell'accesso di recinzione con i relativi raccordi svasati, in modo da consentire la sosta fuori dalla carreggiata stradale di un veicolo del tipo a cui il passo carraio è destinato.

6. Nel caso in cui, per obiettive impossibilità costruttive o per gravi limitazioni della godibilità della proprietà privata, non sia possibile arretrare gli accessi, possono essere autorizzati sistemi di apertura automatica dei cancelli o delle serrande che delimitano gli accessi. E' consentito derogare dall'arretramento degli accessi e dall'utilizzo dei sistemi alternativi nel caso in cui le immissioni laterali avvengano da strade senza uscite o comunque con traffico estremamente limitato, per cui le immissioni stesse non possono determinare condizioni di intralcio alla fluidità della circolazione.

7. In presenza di rampe d'accesso che immettono su una strada di qualunque tipo, i passi carrai debbono disporre di un tratto piano che consenta la sosta di un veicolo fuori dalla sede stradale. Le stesse rampe d'accesso dovranno avere una pendenza non superiore al 20%.

8. Gli interventi C11 sono sottoposti a:

- . dichiarazione di inizio attività (art. 8 L.R. 31/02);
- . autorizzazione amministrativa quando si tratti di passi e rampe carraie interessanti il suolo pubblico;

Art. 101 - Opere cimiteriali (C12)

1. Gli interventi riguardanti opere funerarie e cimiteriali C12 sono regolati dallo specifico Regolamento comunale di polizia mortuaria, al quale si rimandano anche i titoli abilitativi.

Art. 102 – Distribuzione di carburante (C13)

1. L'uso urbanistico 7.4 (Distributori di carburante e servizi auto) è regolato dalla normativa di indirizzo programmatico di cui alla deliberazione del Consiglio regionale 8.5.2002 n. 355 integrata dalla presente normativa. Tutti i nuovi impianti e la modifica di quelli esistenti che abbiano superato le verifiche di compatibilità, devono essere uniformati alle tipologie minime di cui all'art. 2 della delibera Consiglio Regionale n. 355/2002.

2. La realizzazione di nuovi impianti di distribuzione del carburante sono consentiti solo negli ambiti comunali e ove le zone omogenee del PRG ne consentono l'uso urbanistico, oltretutto nelle fasce di rispetto stradale (sottozona F1) così come definite sia dal vigente C.d.S. che dal PRG e nella retrostante zona E.

La possibilità di costruzione nelle fasce di rispetto stradale è operante solamente ai tracciati stradali esistenti, vietando qualsiasi insediamento nelle zone di rispetto stradale di progetto relative cioè a tracciati stradali previsti dalla pianificazione urbanistica;

La nuova installazione o il trasferimento sarà possibile pertanto, solo dopo la realizzazione o l'adeguamento di tali tracciati.

3. Per l'edificazione si farà riferimento alle specifiche norme di zona e alla normativa specifica della D.C.R. 355/02 e nel caso di edificazione nella zona F1 e nella retrostante zona E si stabiliscono le seguenti disposizioni regolamentari:

- Indice di utilizzazione fondiaria: $UF = 0,05$ mq/mq riferito alla superficie dell'impianto come definita dalla normativa regionale, escludendo le pensiline per il riparo durante il rifornimento dei mezzi. In caso di attività non-oil l'indice sarà aumentato di 1 punto percentuale per ogni erogatore fino ad un massimo di 0,10 mq/mq.
- Distanza minima D2 (art. 72) di ogni manufatto in elevazione dal confine stradale: ml. 20 per strade statali, ml. 10 per strade provinciali e comunali, fatto salvo comunque il nulla osta dell'Ente proprietario della strada
- Distanze D1 e D3: secondo articoli 71 e 73
- H. max : ml 5,00 ad eccezione delle pensiline per il riparo dei veicoli durante il rifornimento
- Protezione idraulica $G5 = 500$ mc/ha o azioni equivalenti
- Non è consentita la nuova edificazione di abitazioni né gli interventi di recupero o semplice modifica d'uso di edifici diversi per ricavare un'abitazione nel caso in cui l'impianto sia ubicato nelle zone omogenee F1 ed E

4. Gli interventi di nuova realizzazione e potenziamento d'impianti di distribuzione carburanti sono soggetti al rilascio del permesso di costruire con le modalità stabilite dal comma 2, art. I del D.Lg.vo n. 32/98, mentre gli interventi manutentivi, di ristrutturazione e di realizzazione di manufatti pertinenziali saranno sottoposti alla "Dichiarazione di inizio attività" o semplice comunicazione ai sensi del punto 2 della delibera di C.R. n. 355/02.

5. La superficie fondiaria minima (S.F.) dei nuovi vari tipi di impianto in relazione agli ambiti e zone comunali sono definite dal punto 5.1 della Delibera di C.R. n. 355/02, mentre la massima è calcolata pari a 5 volte quella minima come risulta dalla seguente tabella :

Tipo di impianto	2 Zona 2	3 Zona 3	4 Zona 4
Impianto generico	1.000	1.800	3.000
Impianto post pagamento	2.000	3.000	4.000

Il fronte stradale dell'impianto non potrà essere inferiore a ml. 30 fatte salve le prescrizioni particolari dell'Ente proprietario della strada.

Sono fatte salve le specifiche previsioni per le particolari zone E sottoposte a vincoli di tutela ambientale e idrogeologica per le quali si rimanda alle norme specifiche.

6. Le distanze minime misurate lungo il percorso stradale tra due impianti sono le seguenti:

	Zone 2	Zone 3	Zona-4
Distanze	500	800	3.000

Il calcolo di dette distanze è definito al punto 3 e seguenti dell'art. 5.2 della Delibera C.R. n. 355/02 con tolleranza, per difetto, pari al 5%. Per le distanze degli impianti GPL e metano si farà riferimento al punto 6.1 della Delibera di C.R. 335/02.

7. Per le attività integrative degli impianti si fa riferimento al punto 5.6 della Delibera di C.R. n. 355/02 sempre nel rispetto della normativa edificatoria di zona, anche in deroga agli usi urbanistici assentibili in quanto pertinenti all'impianto.

Art. 103 - Centri per il recupero e/o trattamenti rifiuti (C14)

1. Gli interventi riguardanti impianti di smaltimento e di recupero dei rifiuti (C14) sono regolati dal D.Lgs. 5.2.97 n. 22 e dai relativi strumenti di pianificazione settoriale.

2. Gli interventi C14, sono sottoposti all'autorizzazione del competente organo dell'Amministrazione Regionale ai sensi dell'art. 27 e seguenti del D.Lgs. 22/97.

Art. 104 - Coltivazione di cave (C15)

1. Gli interventi di coltivazione di cave e di attività estrattive in genere C15, sono regolati dalla L.R. n° 13/1978 modificata e integrata e dalla L.R. n° 17/1991, nonché dai relativi strumenti di pianificazione sovracomunale e comunale disposti in attuazione della legge stessa.

2. Per gli interventi di tipo C15 è richiesta apposita autorizzazione amministrativa, subordinata al parere della Commissione Tecnica Infraregionale per le attività estrattive, ed alla stipula della relativa convenzione onerosa.

Art. 105 - Campeggi (C16)

1. Gli interventi di allestimento di campeggi C16, come pure quelli di allestimento dei campi-nomadi, sono regolati dalla specifica normativa vigente in materia, nonché dai relativi strumenti di pianificazione settoriale. Per i campeggi, in particolare, vale la L.R. n° 1/1985.

2. Le procedure richieste per gli interventi C16 sono quelle conseguenti alle caratteristiche dei manufatti che questi comprendono, secondo la classificazione del presente R.E.. In generale, è richiesto il permesso di costruire, il cui onere è commisurato all'area dell'insediamento AI.

Art. 106 - Occupazione di suolo pubblico (C17)

1. Gli interventi di occupazione di suolo pubblico C17 sono disciplinati dal D.L. n° 285/1992 e dal D.Lg. n° 507/1993, a seconda della classificazione del Comune, ed in conformità a quanto disposto nel Regolamento Comunale per l'applicazione della tassa per l'occupazione di suolo pubblico.

2. Gli interventi C17, con o senza la presenza di manufatti e/o impianti, sono di due tipi:

- . permanenti, quando l'occupazione è preordinata a una durata non inferiore a un anno;
- . temporanei, quando l'occupazione è preordinata a una durata inferiore a un anno.

3. Fermo restando il pagamento della tassa relativa, gli interventi C17 sono sottoposti a:

- . autorizzazione amministrativa.

Art. 107 - Impianti di pubblicità o propaganda (C18)

1. Gli impianti di pubblicità o propaganda C18 su suolo pubblico o di uso pubblico, sono disciplinati, ai sensi del D.P.R. n° 495/1992 e del Regolamento di esecuzione del Nuovo Codice della Strada ed eventualmente, dal Regolamento comunale, che ne prevede la casistica e la tipologia.

2. In ogni caso, gli impianti C18 dovranno rispettare il limite minimo di distanza dal confine stradale pari a mt. 1.

3. Gli interventi C18 sono sottoposti ad autorizzazione amministrativa, quando insistono su suolo pubblico e a dichiarazione di inizio attività quando insistono su suolo privato, fermo restando la necessità di acquisire nulla osta quando i manufatti interessano le pertinenze stradali o sono visibili da esse.

Qualora riguardino immobili con vincolo di tutela è necessario acquisire la preventiva approvazione dalla competente Soprintendenza.

CAPITOLO X^ - DEI PARCHEGGI E DEL VERDE

Art. 108 - Parcheggi e verde di urbanizzazione primaria (P1 - V1)

1. I parcheggi e il verde di urbanizzazione primaria sono standards pubblici o comunque di uso pubblico, che debbono soddisfare, in modo diffuso su tutto il territorio urbanizzato, fondamentali esigenze di sosta, di parcheggio al servizio dell'intero sistema della viabilità urbana e di determinate aree urbane.

2. I parcheggi P1 e il verde V1 fanno parte della superficie U1 e, in quanto opere di urbanizzazione primaria, sono indispensabili per l'idoneità urbanistica di un'area edificabile, in senso tecnico, e quindi per la sua effettiva edificabilità. Essi vanno sempre progettati e realizzati in stretto rapporto con la viabilità, di cui costituiscono elemento complementare indispensabile.

3. Le aree e le opere necessarie per la realizzazione dei parcheggi P1 e del verde V1 sono sempre completamente a carico degli interventi urbanistici ed edilizi da cui dipendono, nella misura prescritta dal relativo standard urbanistico.

4. Ai fini della distanza dal confine di zona D2, non si tiene conto dei parcheggi P1 e del verde V1, facendo invece riferimento solo al limite della sede stradale.

5. Ai fini dell'applicazione dello standard dei parcheggi P1, si considera un posto-auto pari a:

- mq. 12,50 nel caso in cui la manovra di accesso avvenga direttamente dalla carreggiata stradale (solo per strade urbane a bassa intensità di traffico);
- mq. 25,00 nel caso in cui la manovra di accesso avvenga su area dedicata al di fuori della carreggiata stradale;

L'area di manovra compresa nel calcolo dello standard P1 deve essere ad esclusivo servizio del parcheggio e non può essere maggiore di quella destinata allo stazionamento.

Quantità frazionali dei posti auto vanno arrotondate per eccesso all'unità superiore.

6. Ogni qualvolta sia possibile, i parcheggi P1 devono essere adeguatamente alberati.

7. Apposita deliberazione consiliare fissa i casi, i limiti e le tariffe per la eventuale sostituzione dell'onere relativo alla realizzazione dei parcheggi P1 e del verde V1 con altro corrispondente onere monetario.

Tabella parcheggi di Urbanizzazione primaria (P1)

Gli standards urbanistici di parcheggio minimi prescritti quando non ne sono previsti di specifici per singola zona o comparto urbanistico di attuazione sono i seguenti:

a) *funzione abitativa*

- 3 mq di parcheggio pubblico per abitante teorico

b) *funzioni direzionali*

c) *funzioni commerciali*

d) *funzioni di servizio*

e) *funzioni alberghiere*

- per mq. 100 di S. lorda di pavimento: 20 mq. di parcheggio pubblico

f) *funzioni produttive*

- 2,5% di St

Tabella verde di Urbanizzazione primaria (V1)

Gli standards urbanistici di verde pubblico minimi prescritti quando non ne sono previsti di specifici per singola zona o comparto urbanistico di attuazione sono i seguenti:

a) *funzione abitativa*

- 6 mq di verde pubblico per abitante teorico

b) funzioni direzionali

c) funzioni commerciali

d) funzioni di servizio

e) funzioni alberghiere

- per mq. 100 di S. lorda di pavimento: 30 mq. di verde pubblico

f) funzioni produttive

- 3% di St

Art. 109 - Parcheggi e verde di urbanizzazione secondaria (P2 - V2)

1. I parcheggi e il verde di urbanizzazione secondaria sono standards pubblici di interesse generale, che debbono soddisfare, in modo puntuale all'interno del territorio urbanizzato, specifiche esigenze di sosta, di parcheggio e ambientali al servizio degli insediamenti e delle attrezzature collettive.

2. I parcheggi P2 e il verde V2 fanno parte della superficie U2 e, in quanto opere di urbanizzazione secondaria, sono indispensabili per l'idoneità urbanistica di un nuovo insediamento, in senso sociale. In tutti gli interventi urbanistici preventivi, essi vanno sempre progettati e realizzati in stretto rapporto con il sistema dei servizi e delle attrezzature collettive a livello di quartiere e delle attrezzature collettive generali.

3. Le aree necessarie per la realizzazione dei parcheggi P2 e del verde V2 sono sempre completamente a carico degli interventi urbanistici preventivi da cui dipendono, nella misura prescritta dal relativo standard urbanistico; le opere necessarie per la loro realizzazione sono eseguite con il concorso dei relativi oneri di urbanizzazione, secondo programmi determinati.

4. Ai fini della distanza dal confine di zona D2, non si considera il parcheggio P2 e il verde V2 come una zona urbanistica distinta dalle altre zone per servizi pubblici.

5. Ai fini dell'applicazione dello standard dei parcheggi P2, si considera un posto-auto pari :

- mq. 12,50 nel caso in cui la manovra di accesso avvenga direttamente dalla carreggiata stradale (solo per strade urbane a bassa intensità di traffico);
- mq. 25,00 nel caso in cui la manovra di accesso avvenga su area dedicata al di fuori della carreggiata stradale:

L'area di manovra compresa nel calcolo dello standard P2 deve essere ad esclusivo servizio del parcheggio e non può essere maggiore di quella destinata allo stazionamento.

Quantità frazionali dei posti auto vanno arrotondate per eccesso all'unità superiore.

6. Ogni qualvolta sia possibile, i parcheggi P2 devono essere adeguatamente alberati.

7. Apposita deliberazione consiliare fissa i casi, i limiti e le tariffe per la eventuale sostituzione dell'onere relativo alla realizzazione dei parcheggi P1 e del verde V1 con altro corrispondente onere monetario.

Tabella parcheggi di Urbanizzazione secondaria (P 2)

Gli standards urbanistici di parcheggio minimi prescritti quando non ne sono previsti di specifici per singola zona o comparto urbanistico di attuazione sono i seguenti:

a) funzione abitativa

- 3 mq. di parcheggio pubblico per abitante teorico

b) funzioni direzionali

c) funzioni commerciali

d) funzioni di servizio

e) funzioni alberghiere

- per mq. 100 di S. lorda di pavimento: 20 mq. di parcheggio pubblico

f) funzioni produttive

- 2,5% di St

Tabella verde di Urbanizzazione secondaria (V 2)

Gli standards urbanistici di verde pubblico minimi prescritti quando non ne sono previsti di specifici per singola zona o comparto urbanistico di attuazione sono i seguenti:

a) funzione abitativa

- 6 mq. di verde pubblico per abitante teorico

b) funzioni direzionali

c) funzioni commerciali

d) funzioni di servizio

e) funzioni alberghiere

- per mq. 100 di S. lorda di pavimento: 30 mq. di verde pubblico

f) funzioni produttive

- 7% di St

Art. 110 - Parcheggi e autorimesse di pertinenza degli edifici (P3)

1. I parcheggi e le autorimesse di pertinenza degli edifici P3 sono parcheggi riservati al servizio di singoli edifici, che debbono soddisfarne le specifiche esigenze di parcheggio e rimessaggio privato, o comunque ad uso condominiale.

2. I parcheggi P3 fanno parte della superficie fondiaria di pertinenza dei singoli edifici, e vanno progettati e realizzati nell'ambito di ciascun intervento edilizio, nella misura prescritta dal relativo standard urbanistico.

3. Ai fini dell'applicazione dello standard dei parcheggi P3 nel caso in cui le presenti norme prevedano la dotazione minima in termini di superficie, si considera lo spazio occupato da un posto-auto sia scoperto che garage la superficie convenzionale di 25 mq per tenere conto dello spazio di manovra, quantità frazionali dei posti auto vanno arrotondate per eccesso all'unità superiore.

Nel caso in cui le presenti norme prevedano invece la dotazione minima solamente in termini numerici dei posti auto, la quantità prevista va anch'essa arrotondata all'unità superiore.

In particolare si precisa, che oltre alla obbligatorietà del reperimento integrale in tutti gli interventi di nuova costruzione, gli interventi di recupero (con o senza trasformazione edilizia) comportanti aumento di carico urbanistico verso la residenza potranno essere attuati solamente se prevedono l'effettivo reperimento dei parcheggi P3 per le ulteriori unità abitative ricavate. Tali spazi potranno essere reperiti sia all'interno di fabbricati che in aree o edifici limitrofi purchè compresi nel centro abitato e asserviti con vincolo trascritto in forma pubblica se non di proprietà della ditta titolare dell'intervento edilizio.

Per gli edifici che sono compresi nella zona omogenea A nel caso di dimostrata impossibilità di realizzazione del parcheggio P3 per vincoli edilizi o per carenza di superfici scoperte accessibili, detti parcheggi potranno essere monetizzati considerando per ciascuno di essi la superficie convenzionale di mq 25,00.

La tariffa di monetizzazione è stabilita dal Comune con atto specifico.

4. I parcheggi P3, e comunque tutti quelli realizzati ai sensi dell'art. 9 della L. n° 122/1989 e successive modifiche e integrazioni, per la quota necessaria al raggiungimento del minimo standard richiesto, restano vincolati nella destinazione d'uso e non possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare, alla quale sono legati da vincolo pertinenziale se sancito con atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto.

Tabella parcheggi pertinenziali (P 3)

a) funzione abitativa

- 1,5 mq. ogni 10 mc di VU (comunque almeno 1 posto auto per alloggio)

b) funzioni direzionali

c) funzioni di servizio

- 1 mq. ogni 10 mc. di VU +15 mq. ogni 100 mq. di *Su*

d) funzioni commerciali

- Per esercizi di vicinato fino a 150 mq. di superficie di vendita = 1mq. ogni 10 mc di VU;
- Per medie e grandi strutture di vendita di prodotti alimentari:
 - Esercizi fino a 400 mq. di superficie di vendita = 1 posto auto ogni 30 mq. di superficie di vendita o frazione;
 - Esercizi da 400 a 800 mq. di superficie di vendita = 1 posto auto ogni 18 mq. di superficie di vendita o frazione;
 - Esercizi da 800 a 1500 mq. di superficie di vendita = 1 posto auto ogni 13 mq di superficie di vendita o frazione;
 - Esercizi con oltre 1500 mq. di superficie di vendita = 1 posto auto ogni 8 mq. di superficie di vendita o frazione;
- Per medie e grandi strutture di vendita di prodotti non alimentari:
 - Esercizi fino a 400 mq. di superficie di vendita = 1 posto auto ogni 40 mq. di superficie di vendita o frazione;
 - Esercizi da 400 a 800 mq. di superficie di vendita = 1 posto auto ogni 25 mq. di superficie di vendita o frazione;
 - Esercizi da 800 a 1500 mq. di superficie di vendita = 1 posto auto ogni 20 mq di superficie di vendita o frazione;
 - Esercizi con oltre 1500 mq. di superficie di vendita = 1 posto auto ogni 16 mq. di superficie

di vendita o frazione;

Con particolare riferimento alle medie strutture di vendita, l'amministrazione valuterà, di volta in volta, la necessità di prescrivere adeguate dotazioni di posti per motocicli e biciclette, dimensionandoli in relazione alle caratteristiche della singola struttura.

Per tutto quanto non espressamente previsto in questa tabella, si rimanda alle disposizioni di cui alla Deliberazione di Consiglio Regionale n. 1253 del 23 settembre 1999 "Criteri di pianificazione territoriale ed urbanistica riferiti alle attività commerciali in sede fissa in applicazione dell'art. 4 della L.R. 5 luglio 1999 n. 14" ed in particolare ai criteri indicati ai punti 5.2.4 - 5.2.5 - 5.2.6 - 5.2.7 della medesima.

e) funzioni produttive

- 1 mq. ogni 15 mq. di SU. (Esclusa la sosta di autocarri che dovrà essere prevista in funzione delle necessità produttive ed aggiuntive a quella pertinenziale).

f) funzioni alberghiere

- 1 mq. ogni 10 mc. di VU e comunque, almeno 1 posto auto per camera (almeno metà del totale ricavato per uso comune).

CAPITOLO XI^A - DEGLI USI URBANISTICI

Art. 111 - Usi residenziali (1)

1. Abitazioni private (1.1.): questo uso comprende ogni tipo di abitazione privata con i relativi servizi ed accessori, privati e condominiali; ad esso sono assimilati anche i locali per attività lavorative a domicilio e connesse con l'abitazione, purchè abbiano un carattere compatibile e non eccedano i 30 mq. o il 30% della SU. Nelle unità edilizie con più di 5 alloggi, gli spazi per attività condominiali non potranno risultare inferiori a 2 mq./alloggio con un minimo di 20 mq..

2. Abitazioni collettive (1.2.): questo uso comprende ogni tipo di abitazione collettiva a carattere stabile, pubblica o privata: quali i collegi, i convitti, le case protette, le case di riposo, i conventi, con i relativi servizi comuni complementari, come previsto dalla Dir. Reg. n° 560/1991.

Art. 112 - Usi sociali a livello di quartiere (2)

1. Asili nido e scuole materne (2.1.): questo uso comprende gli asili nido e le scuole materne, sia pubblici che privati.

2. Scuole dell'obbligo (2.2.): questo uso comprende le scuole di tutto il ciclo dell'obbligo, elementari e medie, sia pubbliche che private.

3. Servizi collettivi di quartiere (2.3.): questo uso comprende i vari servizi pubblici - o comunque di uso pubblico - a livello di quartiere, quali le delegazioni comunali, i centri civici ed i centri sociali e sociosanitari; comprende pure i mercati ambulanti ed altri servizi assimilabili.

4. Servizi religiosi (2.4.): questo uso comprende gli edifici per il culto e le opere parrocchiali complementari, comprese quelle per le attività culturali, sociali, ricreative e sportive.

5. Attrezzature del verde (2.5.): questo uso comprende le attrezzature elementari del verde, a livello di quartiere, per la formazione di parchi e giardini, nonché per il gioco, la ricreazione e la pratica sportiva di base; in questo uso possono essere comprese piazze pedonali e parcheggi pubblici di U2.

Art. 113 - Usi terziari diffusi (3)

1. Negozi, gallerie di vicinato e botteghe (3.1.): questo uso comprende i negozi per la vendita al dettaglio aventi superficie di vendita fino a mq. 150 (esercizi di vicinato), le gallerie di vicinato costituite da un'aggregazione, nell'ambito di una o più unità edilizie, di più esercizi di vicinato e di esercizi paracommerciali e ricreativi aventi accessi separati anche se collocati in contenitori contigui e caratterizzati da attrattività unitaria per gli utenti, nonché botteghe dell'artigianato di servizio ed i piccoli laboratori artigiani (con esclusione del servizio-auto), che hanno un carattere diffuso, promiscuo e complementare con gli altri usi urbani-residenziali.

2. Pubblici esercizi (3.2.): questo uso comprende i locali di ristoro e di ritrovo di ogni tipo, aventi un carattere diffuso, promiscuo e complementare con gli altri usi urbani-residenziali, con esclusione dei locali di svago ad intenso concorso di pubblico.

3. Uffici e studi (3.3.): questo uso comprende gli uffici privati e gli studi professionali e ambulatoriali che hanno un carattere diffuso, promiscuo e complementare con gli altri usi urbani-residenziali; con esclusione delle grandi strutture terziarie e di quelle direzionali che producono intenso concorso di pubblico.

Art. 114 - Usi terziari specializzati (4)

1. Attrezzature amministrative e direzionali (4.1.): questo uso comprende tutte le maggiori attrezzature terziarie a carattere amministrativo e direzionale, pubbliche e private; in particolare le attrezzature che per dimensione, concentrazione di funzioni e specializzazione, producono un forte concorso di pubblico e comunque tutte quelle aventi Su > 300 mq..

2. Attrezzature commerciali di media e grande dimensione (4.2.): questo uso comprende le medie e grandi strutture di vendita al dettaglio come di seguito distinte per classi dimensionali:

1. medio-piccole strutture di vendita: gli esercizi ed i centri commerciali così come definiti nel D.Lgs. 31 marzo 1998 n. 114 aventi superficie di vendita superiore a mq. 150 e fino a 800 mq.;
2. medio-grandi strutture di vendita: gli esercizi ed i centri commerciali aventi superficie di vendita superiore a mq. 800 e fino a 1500 mq.;

3. grandi strutture di vendita: gli esercizi aventi superficie di vendita superiore ai limiti definiti per le medie strutture
4. grandi strutture di vendita di livello superiore: le grandi strutture di vendita alimentari di almeno 4.500 mq. di superficie di vendita e le grandi strutture non alimentari di almeno 10.000 mq. di superficie di vendita;
5. grandi strutture di vendita di livello superiore: le grandi strutture alimentari di almeno 4.500 mq di superficie di vendita e le grandi strutture non alimentari di almeno 10.000 mq di superficie di vendita.

Per quanto riguarda le aggregazioni di suddette strutture, al fine delle dotazioni territoriali edilizie e disciplina autorizzativa, si rimanda alla normativa di cui alla Deliberazione di Consiglio Regionale del 23.09.99 n. 1253 in materia di pianificazione e programmazione commerciale, così come integrata dalla delibera di Giunta Regionale n. 653 del 10.2.2005.

Le attrezzature commerciali di cui ai punti 1) e 2) sono sottoposte alla disciplina autorizzativa "Criteri per il rilascio delle autorizzazioni per le medie strutture di vendita" di cui all'art.3 comma 6 lett.a della Legge Regionale 5 luglio 1999 n. 14.

L'apertura di attrezzature commerciali di cui ai punti 3 e 4 è fissata in base all'art.11 della L.R. 14/99.

Ai sensi dell'art. 5 della L.R. 14/1999, si definisce che le strutture di vendita e gli insediamenti commerciali, assumono rilevanza sovracomunale, per dimensionamento e collocazione, nei soli seguenti casi:

- a) grandi strutture di vendita come definite nella delibera di C.R. 23.9.1999 n. 1253 e successive modificazioni;
- b) medio-grandi strutture di vendita di prodotto alimentari, come definite nella medesima delibera del C.R. 23.9.1999 n. 1253 e successive modificazioni;
- c) le aree commerciali integrate, come definite nella medesima delibera del C.R. 23.9.1999 n. 1253 e successive modificazioni;
- d) l'aggregazione di più esercizi commerciali di qualunque tipologia in un'unica area, o comunque di più esercizi fra loro in contiguità fisico-spaziale, anche attraverso fasi successive di accrescimento, quando la superficie di vendita complessiva prevista risulti superiore ai 5.000 mq. oppure quando la superficie territoriale sia superiore a 1,5 ha.

In tutti gli altri casi le medie strutture di vendita sono da considerarsi di rilevanza comunale e sono pertanto governate dagli strumenti urbanistici e regolamentari comunali, fatte salve le disposizioni, ai fini dell'individuazione delle norme sulle procedure autorizzative e delle prescrizioni e requisiti urbanistici, di cui alla delibera del Consiglio Regionale n. 653 del 10.2.2005.

3. Attrezzature espositive (4.3.): questo uso comprende le attrezzature per mostre ed esposizioni, temporanee o permanenti, ed anche le attrezzature commerciali di rappresentanza a grande effetto espositivo.

4. Attrezzature ricettive (4.4.): questo uso comprende tutti i tipi di alberghi, nonché le residenze alberghiere, gli ostelli, le locande e le pensioni, con i loro servizi comuni e complementari.

5. Attrezzature per l'istruzione superiore (4.5.): questo uso comprende tutte le scuole e gli istituti di istruzione che vanno oltre il ciclo dell'obbligo, sia pubblici che privati, con i relativi servizi comuni e complementari.

6. Attrezzature sociosanitarie (4.6.): questo uso comprende i presidi sociosanitari, i poliambulatori, gli ospedali, le cliniche, le case di cura ed in genere tutte le attrezzature sociosanitarie, pubbliche e private, ed assimilabili, quando non hanno il carattere di servizio di quartiere.

7. Attrezzature culturali (4.7.): questo uso comprende le attrezzature culturali, pubbliche o private, che non hanno il carattere di servizio di quartiere: biblioteche, musei, sale riunioni, gallerie d'arte, centri ed istituti culturali in genere.

8. Attrezzature per lo spettacolo (4.8.): questo uso comprende tutte le attrezzature, pubbliche e private, per lo spettacolo ed il divertimento, a forte concorso di pubblico, quali cinema, teatri, auditorium, sale da ballo, discoteche, impianti per lo sport-spettacolo.

9. Attrezzature sportive-ricreative (4.9.): questo uso comprende tutte le attrezzature sportive e ricreative, pubbliche e private, scoperte e coperte, quando non rientrano fra i servizi di quartiere e non hanno il carattere prevalente di attrezzature per lo spettacolo.

10. Attrezzature per la mobilità (4.10.): questo uso comprende gli impianti e le attrezzature, pubbliche e private, per il sistema della mobilità nel suo complesso, le stazioni, le rimesse, i parcheggi attrezzati (quando non sono di urbanizzazione U1 ed U2 nè pertinenziali), ed i relativi servizi complementari.

11. Attrezzature tecniche e tecnologiche (4.11.): questo uso comprende le attrezzature, pubbliche e private, che hanno un carattere prevalentemente finalizzato all'esercizio ed alla gestione di un servizio tecnico o di una funzione tecnologica per il territorio.

Art. 115 - Usi produttivi urbani (5)

1. Opifici artigiani (5.1.): questo uso comprende gli opifici destinati ad attività artigianali produttive, con i relativi servizi accessori e complementari, come pure piccole industrie a questi assimilabili; ne fanno parte un alloggio ed uffici connessi con l'attività dell'azienda.

2. Impianti industriali (5.2.): questo uso comprende tutti gli stabilimenti e gli impianti produttivi-industriali che non rientrano nell'uso 5.1., con tutti i relativi servizi accessori e complementari; ne fanno parte alloggi ed uffici connessi con l'attività dell'azienda.

3. Terziario produttivo avanzato (5.3.): questo uso comprende tutte le attività di servizio per le imprese dei vari settori produttivi, interne o esterne alle imprese stesse, per lo svolgimento di funzioni tecniche e tecnologiche non direttamente produttive, bensì di amministrazione, gestione, promozione, sviluppo, informazione, elaborazione dati, ricerca, innovazione, ecc..

4. Magazzini e depositi (5.4.): questo uso comprende magazzini e depositi sia di pertinenza delle imprese produttive, sia esterni a queste e di servizio generale, compresi quelli destinati al commercio all'ingrosso ed alla movimentazione delle merci, nonchè le sedi degli spedizionieri e degli autotrasportatori e le rimesse degli automezzi.

5. Commercio all'ingrosso (5.5.): questo uso comprende i magazzini ed i depositi delle merci destinati al commercio all'ingrosso.

Art. 116 - Usi produttivi agricoli (6)

1. Abitazioni agricole (6.1.): questo uso comprende le abitazioni collegate con le attività agricole ed utilizzate dai soggetti aventi i requisiti di operatore agricolo a titolo principale e di coltivatore diretto ai sensi dell'Art. 7 della L.R. n° 18/1977; oltre all'abitazione ed ai relativi servizi e accessori, possono essere compresi locali per lavoro a domicilio (che non eccedano i 50 mq. per ogni abitazione), quelli per lo spaccio dei prodotti aziendali agricoli e zootecnici, nonché quelli definibili come strutture agrituristiche ai sensi della L.R. n° 26/1994 (e relativa Circolare di Indirizzi n° 19/1995).

2. Servizi agricoli (6.2.): questo uso comprende i fabbricati al diretto servizio delle attività aziendali, quali i depositi di mezzi d'opera, di materiali d'uso e di prodotti agricoli e zootecnici, gli spacci di prodotti aziendali, nonché i ricoveri per allevamenti destinati all'autoconsumo ed i locali di prima trasformazione di prodotti per l'autoconsumo.

3. Allevamenti aziendali (6.3.): questo uso comprende allevamenti zootecnici di ogni genere quando sono collegati all'azienda agricola singola o associata, ed il carico zootecnico complessivo non supera i 40 q. di peso vivo per ha. di S.A.U..

4. Impianti zootecnici intensivi (6.4.): questo uso comprende allevamenti zootecnici di ogni genere quando non hanno un carattere aziendale come nel caso 6.3., ma piuttosto un carattere industriale.

5. Impianti agroalimentari (6.5.): questo uso comprende le strutture di prima lavorazione e trasformazione, conservazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e zootecnici, quando tali strutture sono collegate con le aziende agricole singole o associate, e ne trattano i relativi prodotti.

6. Impianti tecnici complementari (6.6.): questo uso comprende le strutture per il diretto svolgimento di attività di servizio e di supporto alle aziende agricole e zootecniche, singole o associate, e che tuttavia sono esterne a queste, quali silos, serbatoi e magazzini, rimesse per macchine di contoterzisti, e simili.

7. Serre fisse (6.7.): questo uso comprende le serre per coltivazioni intensive con manufatti specialistici fissi nei quali è reso artificiale il supporto del terreno di coltura; negli altri casi le serre rientrano semplicemente fra le tecniche agronomiche.

8. Allevamenti ittici (6.8.): questo uso comprende gli invasi, le vasche e i laghetti destinati alla attività di itticoltura, con le relative infrastrutture di supporto.

9. Contenitori per lo stoccaggio liquami e letami (6.9.): questo uso comprende tutte le opere per la costruzione e l'esercizio per lo stoccaggio dei liquami e dei letami da destinare allo spandimento; esso è regolato dalla specifica normativa di cui alla L.R. n° 50/95 modificata e integrata.

Art. 117 - Usi speciali (7)

1. Infrastrutture per il territorio (7.1.): questo uso comprende la costruzione dei diversi tipi di infrastrutture tecniche al servizio del territorio e degli usi urbanistici ivi previsti.

2. Opere di salvaguardia ecologico-ambientale (7.2.): questo uso comprende la costruzione dei

diversi tipi di opere per la salvaguardia del territorio e delle risorse territoriali sotto il profilo idrogeologico, ecologico ed ambientale; comprende altresì le opere inerenti la realizzazione di aree di riequilibrio ecologico di cui alla Del. Reg. E.R. n° 848/1992.

3. Orti urbani (7.3.): questo uso comprende le attività di conduzione di orti urbani a scopo sociale e ricreativo, con le piccole attrezzature complementari ed i servizi di uso comune necessari.

4. Distributori di carburante e servizi-auto (7.4.): questo uso comprende le stazioni di servizio e i distributori di carburante al servizio diretto della rete stradale, nonché le piccole attività complementari di assistenza, pronto servizio e ristoro dell'automobilista, in quanto collegate; questo uso è regolato dalla specifica normativa di legge (anche in relazione al tipo di carburante).

5. Attività estrattive (7.5.): questo uso comprende le attività di coltivazione delle cave e tutte le attività direttamente collegate, quali in particolare le opere di adeguamento delle infrastrutture e di risistemazione del suolo; questo uso è regolato dalla specifica normativa di legge e dal relativo Piano delle Attività Estrattive (P.A.E.).

6. Campeggi e campi nomadi (7.6.): questo uso comprende l'allestimento e la gestione di campi per l'accoglienza temporanea ed il soggiorno, esclusivamente in abitazioni improprie e precarie, salvi gli indispensabili servizi comuni; esso è regolato dalla specifica normativa di legge.

7. Allestimenti cimiteriali (7.7.): questo uso comprende tutte le opere funerarie e complementari che si eseguono nei cimiteri; esso è regolato dalla specifica normativa di legge.