

Comune di Celleno (Vt)

Piano regolatore generale

**Norme tecniche di attuazione
14.nta**

Novembre 2000

Indice

INDICE	2
TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI	4
Articolo 1. Finalità	4
Articolo 2. Elaborati costitutivi	4
Articolo 3. Efficacie	5
Articolo 4. Prevalenza su altre disposizioni	6
TITOLO II INTERVENTI AMMISSIBILI E UTILIZZAZIONI COMPATIBILI	7
<i>Capo I Limitazioni derivanti da specifiche situazioni di rischio idrogeologico o geomorfologico</i>	7
Articolo 5. Classi di rischio e vulnerabilità del territorio	7
Articolo 6. Aree comprese nella classe 1	7
Articolo 7. Aree comprese nelle classi 2 e 3	7
Articolo 8. Aree comprese nella classe 4	8
Articolo 9. Aree comprese nella classe 5	8
<i>Capo II Articolazione del territorio in zone e relative disposizioni</i>	9
Articolo 10. Zona A - Agglomerati urbani di interesse storico-artistico o di particolare pregio ambientale	9
Articolo 11. Sottozona Aa - Elementi e complessi di interesse monumentale.....	10
Articolo 12. Sottozona Ab - Insediamenti storici	10
Articolo 13. Sottozona Ac - Insediamento originario di Celleno Nuovo	11
Articolo 14. Zona B - Agglomerati urbani recenti	12
Articolo 15. Sottozona Ba - Saturazione.....	13
Articolo 16. Sottozona Bb – Di completamento	14
Articolo 17. Sottozona Bc – Nuclei periferici	14
Articolo 18. Zona Ca - Di espansione	15

Articolo 19. Zona Cb - Residenziale agricola	16
Articolo 20. Zona D - Per la produzione di beni e servizi.....	17
Articolo 21. Sottozona Da – Esistente e di completamento	18
Articolo 22. Sottozona Db – Di nuova edificazione	18
Articolo 23. Zona E - A prevalente conformazione naturale del territorio	19
Articolo 24. Sottozona Ea - Boscata	20
Articolo 25. Sottozona Eb – Agricola speciale	21
Articolo 26. Sottozona Ec – Agricola	22
Articolo 27. Zona F - Attrezzature pubbliche e di uso pubblico di interesse territoriale	22
Articolo 28. Infrastrutture viarie e relativi impianti	23
Articolo 29. Standard	23
Articolo 30. Attrezzature tecnologiche	24
<i>Capo III Tutela dei beni e delle aree sottoposte a vincolo.....</i>	<i>24</i>
Articolo 31. Area di potenziale ritrovamento di materiali archeologici.....	24
Articolo 32. Terre di demanio collettivo amministrato dal Comune di Celleno e terre private gravate da uso civico.....	24
Articolo 33. Fasce di rispetto dei fossi.....	25
Articolo 34. Fasce di salvaguardia volte alla tutela della qualità delle acque destinate al consumo umano	25
Articolo 35. Fasce di rispetto degli impianti di depurazione dei reflui	27
Articolo 36. Fasce di rispetto stradale.....	27
Articolo 37. Cartelli e segnaletica	27
Articolo 38. Uso dei mezzi motorizzati in percorsi fuori strada	27
Articolo 39. Ambito di rispetto cimiteriale	28
Articolo 40. Distanze dagli elettrodotti	28
Articolo 41. Distanze da metanodotti.....	29
TITOLO III DISPOSIZIONI RELATIVE AGLI STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI	30
.....	30
Articolo 42. Strumenti urbanistici esecutivi.....	30
Articolo 43. Ambiti assoggettati a strumenti urbanistici esecutivi.....	30
Articolo 44. Elaborati costitutivi degli strumenti urbanistici esecutivi relativi a insediamenti esistenti e a nuovi insediamenti.....	30
DEFINIZIONI	33

Titolo I Disposizioni generali

Articolo 1.

Finalità

1. Il presente piano regolatore generale, formato in conformità alle vigenti disposizioni statali e regionali, persegue:
 - a. la tutela dell'integrità fisica e dell'identità culturale del territorio, assunte come condizioni di ogni ammissibile trasformazione fisica e funzionale;
 - b. la valorizzazione delle qualità presenti nel territorio, il ripristino delle qualità deteriorate, e il conferimento di nuovi e più elevati caratteri di qualità formale e funzionale;
 - c. il consolidamento dei nuclei abitati principali, contrastando l'edificazione impropria in area agricola.
2. La configurazione di un assetto coerente con le predette finalità si realizza mediante la definizione delle trasformazioni fisiche ammissibili o prescritte, nonché delle utilizzazioni compatibili o prescritte, degli immobili che compongono il territorio.

Articolo 2.

Elaborati costitutivi

1. Il presente Prg è costituito dai seguenti elaborati:
 - 1.re - Relazione;
 - 2.qc - Relazione tra territorio, rete infrastrutturale e struttura insediata, scala 1: 50.000;
 - 3.qc - Sintesi degli elementi di rischio e di vulnerabilità del sistema geomorfologico e idrogeologico, scala 1: 10.000;
 - 4.qc - Carta dei vincoli, scala 1: 10.000;
 - 5.qc - Carta della copertura del suolo agricolo, scala 1: 10.000;
 - 6.qc - Emergenze archeologiche, storico-architettoniche e ambientali, scala 1:10.000;
 - 7.qc - Uso del suolo prevalente, scala 1: 5.000 (2 tavole);
 - 8.qc - Caratteri degli insediamenti e dotazione di attrezzature "Celleno Nuovo", scala 1:1.000;
 - 9.qc - Caratteri degli insediamenti e dotazione di attrezzature "Celleno Vecchio", scala 1:1.000;
 - 10.p - Zonizzazione di piano territorio comunale, scala 1: 5.000 (2 tavole);
 - 11.p - Zonizzazione di piano "Celleno Nuovo", scala 1:1.000;
 - 12.p - Zonizzazione di piano "Celleno Vecchio", scala 1:1.000;
 - 13.p - Viabilità, scala 1:10.000;
 - 14.nta - Norme tecniche di attuazione.

Allegati:

- A1 - Indirizzi per la pianificazione urbanistica;
- A2 - Relazione e tavole delle caratteristiche geologiche e geotecniche dei terreni e delle analisi idrogeologiche dei bacini idrici;

- A3 - Indagine agropedologica e vegetazionale;
- A4 - Usi civici in atto nel territorio comunale;
- A5 - Confronto aerofotogrammetria 1990-1999;
- A6 - Estratto del piano Territoriale Paesistico;
- A7 - Strumento urbanistico vigente;
- A8 - Immobili di proprietà comunale;
- A9 - Volumetrie delle zone omogenee A e B, scala 1:1.000.

Articolo 3.

Efficacie

1. Le disposizioni del presente Prg, conformemente alle vigenti prescrizioni di legge, hanno validità a tempo indeterminato, salva revisione almeno decennale, ovvero in conseguenza di disposizioni degli strumenti di pianificazione territoriale, regionali e provinciali.
2. Le disposizioni di cui al Capo I del Titolo II stabiliscono limitazioni alle trasformazioni fisiche definite ammissibili dai successivi Capi del medesimo Titolo II, in ragione di specifiche situazioni di rischio geomorfologico o idrogeologico, nonché particolari disposizioni volte a evitare l'aggravio di tali situazioni di rischio. Resta fermo che alla tutela dell'integrità fisica del territorio è subordinata e rivolta la totalità delle disposizioni del presente Prg, e che tale integrità fisica deve essere perseguita attraverso il loro complessivo e integrale rispetto, nonché mediante un'attività continua di restauro e manutenzione dell'intero territorio.
3. Nelle unità di spazio aventi un'utilizzazione in atto non rientrante fra le utilizzazioni compatibili, o difforme dalle utilizzazioni prescritte, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione straordinaria che non rendano l'unità di spazio interessata inadatta, o maggiormente inadatta, alle utilizzazioni ammesse. Tali interventi, inoltre, qualora le utilizzazioni prescritte comportino l'acquisizione dell'unità di spazio interessata da parte di soggetti pubblici, non devono in alcun caso comportare migliorie o addizioni.
4. Le disposizioni del presente Prg recanti la diretta attribuzione a determinate unità di spazio di utilizzazioni prescritte che comportino l'acquisizione degli immobili interessati da parte di soggetti pubblici, ovvero la loro utilizzabilità solamente da parte di soggetti pubblici, hanno vigenza per un periodo di tempo non superiore al quinquennio, a decorrere dall'entrata in vigore del presente Prg, salvo che i medesimi soggetti pubblici competenti non abbiano convenuto con i proprietari degli immobili interessati il mantenimento della utilizzazione prescritta per ulteriori periodi di tempo. Decorso inutilmente il predetto periodo di tempo, sugli immobili interessati sono ammissibili esclusivamente i seguenti interventi:
 - a. nell'ambito dei centri abitati, interventi di manutenzione straordinaria e di restauro e risanamento conservativo;
 - b. fuori del perimetro dei centri abitati, la nuova edificazione per utilizzazioni abitative con un indice di fabbricabilità fondiaria non superiore a 0,03 mc/mq.
5. Le disposizioni degli strumenti urbanistici esecutivi recanti la diretta attribuzione a determinate unità di spazio di utilizzazioni prescritte che comportino l'acquisizione degli immobili interessati da parte di soggetti pubblici competenti alla loro utilizzazione, ovvero la loro utilizzabilità solamente da parte di soggetti pubblici, hanno vigenza per un periodo di tempo non superiore al decennio, a decorrere dall'entrata in vigore dei medesimi strumenti urbanistici esecutivi, salvo che i medesimi soggetti pubblici competenti non abbiano convenuto con i proprietari degli immobili interessati il mantenimento della utilizzazione prescritta per ulteriori periodi di tempo.

6. Le disposizioni relative alle trasformazioni fisiche ammissibili e alle utilizzazioni compatibili, di cui al Titolo II delle presenti norme, sono vincolanti per qualsiasi soggetto, pubblico e privato, e il loro rispetto è condizione del rilascio di qualsiasi provvedimento abilitativo, ovvero del tacito assentimento a effettuare interventi fisici e funzionali sugli immobili cui si riferiscono.

Articolo 4.

Prevalenza su altre disposizioni

1. Le disposizioni delle presenti norme prevalgono su ogni contrastante prescrizione dei regolamenti comunali vigenti.

2. Gli interventi non subordinati a strumenti urbanistici esecutivi, non sono tenuti, a norma dell'ultimo periodo del terzo comma dell'articolo 9 del Decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, al rispetto delle disposizioni relative alle distanze minime tra fabbricati e dalle strade definite nel medesimo articolo, in quanto devono essere considerati come interventi puntuali particolareggiatamente disciplinati dal presente strumento di pianificazione urbanistica.

Titolo II Interventi ammissibili e utilizzazioni compatibili

Capo I Limitazioni derivanti da specifiche situazioni di rischio idrogeologico o geomorfologico

Articolo 5.

Classi di rischio e vulnerabilità del territorio

1. La carta dei rischi e della vulnerabilità del territorio classifica il territorio in 5 classi in ragione della potenziale o accertata presenza di fattori di rischio e vulnerabilità geomorfologica e idrogeologica.
2. In tutto il territorio comunale (in tutte le classi) si deve applicare quanto previsto dai:
 - Dm ll.pp. 11 marzo 1988 recante “Norme tecniche per le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l’esecuzione e il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione”;
 - Dpr n. 236/1988 e successive modifiche e integrazioni, mirante alla tutela delle risorse idropotabili;
 - Lr n. 27/1993 e successive modifiche e integrazioni in materia di cave e torbiere.
3. Per ciascuna delle classi di cui al comma 1 sono stabilite, dai seguenti articoli, limitazioni e condizioni alle trasformazioni ammesse ai sensi del Titolo II delle presenti norme.

Articolo 6.

Aree comprese nella classe 1

1. Rientrano in questa classe tutte quelle aree idonee ai vari usi urbanistici e infrastrutturali per le quali non è necessario lo svolgimento di ulteriori indagini geologiche tese ad accertare la stabilità idrogeomorfologica dei luoghi.

Articolo 7.

Aree comprese nelle classi 2 e 3

1. Nelle aree comprese nelle classi 2 e 3 gli interventi per i quali è prescritta la formazione preventiva di strumenti attuativi si devono svolgere indagini atte a valutare la situazione geomorfologica d’insieme e alla salvaguardia del territorio ai fini ambientali e idrogeomorfologici.
2. Le indagini di cui al comma 1 devono verificare, con sufficiente dettaglio e a scala adeguata, l’insussistenza di pericoli dovuti a situazioni locali di particolare conformazione geologica, idrogeologica, idraulica e geotecnica e stabilire le opportune misure, da effettuarsi a cura dei soggetti attuatori, per la rimozione o la mitigazione dei fattori di rischio individuati.
3. A meno di 10 metri dal ciglio delle scarpate non sono ammesse nuove costruzioni e qualsiasi altro intervento che aumenti il carico sul suolo.

Articolo 8.

Aree comprese nella classe 4

1. Nelle aree comprese nella classe 4 ogni intervento è subordinato allo svolgimento di indagini, effettuate in conformità alla relativa normativa, che valutino:
 - la stabilità locale dei pendii;
 - l'assenza di fenomeni franosi, in un'area di ampiezza significativa nell'intorno dell'intervento;
 - l'assenza di alluvionamenti;
 - l'assenza di ruscellamenti concentrati o di forme puntuali di erosione.
2. Qualunque intervento che alteri la situazione morfologica dei luoghi in modo irreversibile, alterando i caratteri fisici del suolo e del sottosuolo, è subordinato alla presentazione di indagini, sottoscritte da tecnici abilitati, che dimostrino che le trasformazioni non comportano un aggravio delle condizioni di instabilità e vulnerabilità dell'area.

Articolo 9.

Aree comprese nella classe 5

1. Nelle aree comprese nella classe 5 sono consentiti esclusivamente interventi:
 - di demolizione senza ricostruzione;
 - di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo così come definito dall'art. 31 lettere a), b), c) e d) della legge 457/1978 senza aumento di volume;
 - di adeguamento del patrimonio edilizio esistente per il rispetto della legislazione in vigore in materia di sicurezza e igiene sul lavoro, di abbattimento delle barriere architettoniche, nonché interventi di riparazione di edifici danneggiati da eventi sismici e di miglioramento e adeguamento sismico;
 - manutenzione straordinaria delle infrastrutture, delle reti idriche e tecnologiche e delle opere di consolidamento esistenti, nonché delle reti viarie;
 - di consolidamento, volti alla messa in sicurezza delle aree a rischio, previa autorizzazione del soggetto competente alla tutela del vincolo idrogeologico, che non pregiudichino le attuali condizioni di sicurezza nell'intorno dell'area oggetto di intervento;
 - di ristrutturazione edilizia a condizione che siano preceduti dagli interventi di messa in sicurezza di cui al punto precedente;
 - volti a diminuire il grado di vulnerabilità dei beni e degli edifici esposti al rischio senza aumento di superficie e di volume debitamente autorizzati dal soggetto competente alla tutela del vincolo idrogeologico.
2. Gli interventi di cui al comma precedente non debbono comunque comportare un cambio di destinazione d'uso con incremento dell'attuale livello di rischio.
3. All'interno delle aree perimetrate in classe 5 sono consentiti l'ampliamento e la ristrutturazione delle infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico riferite a servizi essenziali e non delocalizzabili, nonché la realizzazione di nuove infrastrutture parimenti essenziali. Tali interventi non debbono incrementare le attuali situazioni di rischio, precludere la possibilità di interventi che riducano o eliminino tali condizioni e debbono comunque essere coerenti con quanto previsto nel piano di protezione civile. I progetti debbono essere corredati da uno studio di compatibilità da sottoporre all'approvazione del soggetto competente in materia di vincolo idrogeologico. L'autorità competente in via primaria o principale alla realizzazione dell'opera è tenuta a convocare una conferenza di servizi ai sensi dell'art. 14 della legge 142/1990, nella quale è ne-

cessaria la partecipazione dell'Autorità di bacino del Tevere e del soggetto competente alla tutela del vincolo idrogeologico al fine di acquisire i pareri necessari.

4. Non sono consentiti interventi di:

- escavazione e prelievo di terreno o roccia;
- deposito o discarica di qualsiasi materiale;
- realizzazione di opere private di canalizzazione delle acque reflue;
- sistemazione agro-forestale non compatibile con le fenomenologie in atto.

Capo II Articolazione del territorio in zone e relative disposizioni

Articolo 10.

Zona A - Agglomerati urbani di interesse storico-artistico o di particolare pregio ambientale

1. La zona A identifica le parti dell'insediamento che conservano - nell'organizzazione territoriale, nell'impianto fondiario e nelle caratteristiche strutturali, tipologiche e formali dei manufatti edilizi e degli spazi scoperti - i segni delle regole che hanno presieduto alla vicenda storica della loro conformazione.

2. Fanno parte di questa zona anche le aree di Celleno Nuovo edificate a seguito dell'abbandono del centro storico ratificato in maniera definitiva nel 1951 (borgata Luigi Razza negli anni Trenta e le Case Nove negli anni Cinquanta).

3. Degli agglomerati urbani di interesse storico-artistico o di particolare pregio è prescritta la conservazione delle caratteristiche originarie, mediante la manutenzione straordinaria, il restauro e il risanamento conservativo e il ripristino degli elementi fisici riconoscibili e significativi.

4. Ai fini del comma 3, per ciascuno degli agglomerati urbani di interesse storico-artistico o di particolare pregio ambientale, è prescritto il mantenimento, ovvero la ricostituzione negli aspetti alterati o incongrui rispetto alle identificate caratteristiche e regole conformative:

- della maglia insediativa e dell'impianto fondiario storici;
- della giacitura e della larghezza degli elementi viari, nonché dei relativi arredi;
- del sistema degli spazi scoperti, nonché dei rapporti tra spazi scoperti e volumi edificati.

5. La zona A - Agglomerati urbani di interesse storico-artistico o di particolare pregio ambientale, comprende tre sottozone identificate in base ai loro caratteri distintivi prevalenti, e segnata-

- sottozona Aa – Elementi e complessi di interesse monumentale
- sottozona Ab – Insediamenti storici
- sottozona Ac – Insediamento originario di Celleno Nuovo.

6. Nella zona A, quando non diversamente prescritto, sono consentiti i seguenti usi:

a. Per la produzione di beni e servizi (purché le lavorazioni garantiscano il rispetto delle disposizioni relative all'emissione di inquinanti atmosferici e idrici, di rumori e di odori dettate da ogni pertinente normativa):

- artigianale. Artigianato di produzione: laboratori artigianali (esclusivamente per la produzione di beni artistici o connessi con le persone e le abitazioni, e a condizione che la superfi-

- cie utile dell'unità immobiliare a ciò adibita non superi i 150 metri quadrati). Ricovero, manutenzione, riparazione e noleggio di veicoli;
- terziaria. Attività commerciali: esercizi di vicinato (purché la superficie di vendita non superi i 150 metri quadrati); mercati; centri di servizio per il commercio e l'artigianato. Attività ricettive e pubblici esercizi: alberghi, ostelli, ristoranti, bar. Attività direzionali: uffici, banche, istituti di ricerca e formazione scientifica.
- b. Residenziale:
- residenze permanenti e temporanee;
 - residenze collettive: convitti, collegi, studentati, pensionati, conventi, caserme.
- c. Per spazi pubblici o riservati alle attività collettive e attrezzature pubbliche di interesse generale, di proprietà pubblica o privata:
- per la cultura, il culto e lo spettacolo: musei, teatri, auditori, chiese, oratori, cinematografi, sale di spettacolo;
 - sociali e ricreativi: centri sociali, culturali, ricreativi e polivalenti, mense;
 - sportivi: campi da gioco, palestre;
 - assistenza sociale e sanitaria: centri di assistenza, case di riposo, residenze protette;
 - istruzione di base: asili, scuole materne, scuole dell'obbligo;
 - istruzione superiore;
 - sanitari: ambulatori, poliambulatori;
 - tecnici: impianti per la distribuzione di acqua, energia elettrica e gas, servizi postelegrafonici e telefonici, servizi comunali e della protezione civile, per la pubblica sicurezza;
 - giardini, parchi.
- d. Per infrastrutture e attrezzature per la mobilità;
- percorsi ciclabili;
 - percorsi carrabili;
 - parcheggi.

Articolo 11.

Sottozona Aa - Elementi e complessi di interesse monumentale

1. Riguarda l'area *intra moenia* denominata il Castello.
2. Le misure e gli interventi di tutela e di valorizzazione degli elementi di interesse monumentale come sopra individuati, nonché gli interventi funzionali allo studio, all'osservazione, alla pubblica fruizione del bene, sono definiti da piani esecutivi, formati dalla competente Soprintendenza o d'intesa con essa.
3. Fino al momento della vigenza dei piani o progetti di cui al comma 2 sono ammessi soltanto interventi di manutenzione ordinaria ove strettamente finalizzati al consolidamento statico degli edifici e degli altri manufatti edilizi, mediante operazioni volte ad assicurarne la stabilità, previo nulla osta da parte della competente Soprintendenza. Sono inoltre consentite attività di studio, di ricerca, di scavo e di restauro, a opera, ove previsto ai sensi delle leggi vigenti, della competente Soprintendenza o dei soggetti da questa autorizzati, oppure, negli altri casi, degli enti e degli istituti scientifici autorizzati dal comune di Celleno.

Articolo 12.

Sottozona Ab - Insediamenti storici

1. Nelle sottozone Ab – Insediamenti storici sono ammessi i seguenti interventi sugli edifici esistenti:

- a. manutenzione straordinaria;
 - b. restauro e risanamento conservativo;
 - c. ristrutturazione edilizia.
2. Gli interventi di ristrutturazione edilizia devono rispettare:
- a. il sistema degli spazi scoperti, nonché i rapporti tra spazi scoperti, spazi coperti e volumi edificati;
 - b. l'allineamento sul fronte strada principale;
 - c. il tipo edilizio;
 - d. le essenziali caratteristiche formali degli edifici e degli spazi scoperti.
3. Sono ammessi interventi di nuova costruzione esclusivamente per la realizzazione di infrastrutture tecnologiche a rete, infrastrutture di difesa del suolo, nonché attrezzature e impianti tecnologici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, impianti di pompaggio per l'approvvigionamento idrico e simili.
4. Negli spazi scoperti pertinenziali è ammessa la realizzazione di:
- a. piccoli impianti sportivi scoperti purché non comportino l'impermeabilizzazione di più del 20% dell'unità di spazio scoperto interessata;
 - b. collegamenti verticali necessari a soddisfare requisiti obbligatori imposti da normative di settore, quali colonne per ascensori, montacarichi e scale, purché realizzati in aderenza agli edifici.
5. Negli spazi scoperti autonomi è ammessa la realizzazione di giardini e spazi verdi attrezzati.
6. Sono ammesse tutte le opere di consolidamento dell'abitato.

Articolo 13.

Sottozona Ac - Insediamento originario di Celleno Nuovo

1. Gli interventi ammissibili nelle unità edilizie appartenenti alla sottozona Ac - Insediamento originario di Celleno Nuovo sono attuate nel rispetto:
 - della maglia insediativa;
 - della giacitura e della larghezza degli elementi viari, salva espressa diversa disposizione del presente Prg;
 - dell'impianto fondiario conformato dal progetto originario di costruzione;
 - del sistema degli spazi scoperti, nonché dei rapporti tra spazi scoperti, spazi coperti e volumi edificati, salve le eventuali limitate variazioni derivanti dall'applicazione di quanto disposto ai successivi commi del presente articolo;
 - delle essenziali caratteristiche dimensionali e formali delle unità di spazio.
2. Per gli edifici compresi nella sottozona Ac - Insediamento originario di Celleno Nuovo, ove non siano individuati tra le unità di spazio assoggettate a particolari discipline, sono ammissibili interventi rientranti nelle definizioni di:
 - manutenzione straordinaria;
 - ristrutturazione edilizia.
3. Negli spazi scoperti pertinenziali degli edifici o autonomi compresi nella sottozona Ac - Insediamento originario di Celleno Nuovo, ove non siano soggetti a particolari discipline, sono ammissibili:
 - elementi viari e spazi pubblici pedonali;
 - superfici scoperte a parcheggio.

Articolo 14.

Zona B - Agglomerati urbani recenti

1. La zona B identifica le parti urbane, fatto salvo l'impianto originario di Celleno Nuovo, prevalentemente edificate nel secondo dopoguerra. Gli interventi consentiti sono destinati a consolidare e completare il tessuto edilizio e urbanistico.
2. Nella zona B sono sempre consentiti interventi di ampliamento delle attrezzature pubbliche.
3. Comprende quattro sottozone identificate in base ai loro caratteri distintivi prevalenti, e segnatamente:
 - sottozona Ba – Satura;
 - sottozona Bb - Di completamento;
 - sottozona Bc - Nuclei periferici.
4. Nella zona B, quando non diversamente prescritto, sono consentiti i seguenti usi:
 - a. Per la produzione di beni e servizi (purché le lavorazioni garantiscano il rispetto delle disposizioni relative all'emissione di inquinanti atmosferici e idrici, di rumori e di odori dettate da ogni pertinente normativa):
 - artigianale. Artigianato di produzione: laboratori artigianali (esclusivamente per la produzione di beni artistici o connessi con le persone e le abitazioni, e a condizione che la superficie utile dell'unità immobiliare a ciò adibita non superi i 150 metri quadrati); magazzini, depositi, tettoie per la copertura di spazi aperti. Artigianato di servizio. Ricovero, manutenzione, riparazione e noleggio di veicoli;
 - terziaria. Attività commerciali: commercio all'ingrosso; commercio di vicinato (purché la superficie di vendita non superi i 150 metri quadrati); mercati; centri di servizio per il commercio e l'artigianato. Attività ricettive e pubblici esercizi: alberghi, ostelli, ristoranti, bar. Attività direzionali: uffici, banche, istituti di ricerca e formazione scientifica.
 - b. Residenziale:
 - residenze permanenti e temporanee;
 - residenze collettive: convitti, collegi, studentati, pensionati, conventi, caserme.
 - c. Per spazi pubblici o riservati alle attività collettive e attrezzature pubbliche di interesse generale, di proprietà pubblica o privata:
 - per la cultura, il culto e lo spettacolo: musei, teatri, auditori, chiese, oratori, cinematografi, sale di spettacolo;
 - sociali e ricreativi: centri sociali, culturali, ricreativi e polivalenti, mense;
 - sportivi: campi da gioco, palestre, piscine;
 - assistenza sociale e sanitaria: centri di assistenza, case di riposo, residenze protette;
 - istruzione di base: asili, scuole materne, scuole dell'obbligo;
 - istruzione superiore;
 - sanitari: ambulatori, poliambulatori;
 - tecnici: impianti per la distribuzione di acqua, energia elettrica e gas, servizi postelegrafonici e telefonici, servizi comunali e della protezione civile, per la pubblica sicurezza;
 - giardini, parchi.
 - d. Per infrastrutture e attrezzature per la mobilità:
 - percorsi ciclabili;
 - percorsi carrabili;
 - parcheggi;
 - stazioni di servizio, distribuzione e deposito carburanti;
 - stazione autobus, deposito e parcheggio autobus.

Articolo 15.

Sottozona Ba - Satura

1. Gli interventi ammissibili nelle unità edilizie appartenenti alla sottozona Ba – Satura, sono attuate nel rispetto:
 - della maglia insediativa;
 - della giacitura e della larghezza degli elementi viari, salva espressa diversa disposizione del presente Prg;
 - dell’impianto fondiario come conformato dall’originaria urbanizzazione;
 - del sistema degli spazi scoperti, nonché dei rapporti tra spazi scoperti, spazi coperti e volumi edificati, salve le eventuali limitate variazioni derivanti dall’applicazione di quanto disposto ai successivi commi del presente articolo;
 - delle essenziali caratteristiche dimensionali e formali delle unità di spazio.
2. Per gli edifici compresi nella sottozona Ba - Satura, ove non siano individuati tra le unità di spazio assoggettate a particolari discipline, sono ammissibili interventi rientranti nelle definizioni di:
 - manutenzione straordinaria;
 - ristrutturazione edilizia;
 - ampliamento;
 - ricostruzione.
3. La ricostruzione è ammissibile solamente qualora sia dimostrata, sulla base di comprovante documentazione, la preesistenza di edifici interessati da crolli e/o demolizioni.
4. L’ampliamento, eventualmente connesso a ristrutturazione edilizia, ricostruzione, è ammissibile, una sola volta nel periodo di vigenza del presente Prg, a condizione che l’intervento sia volto a realizzare un piano aggiuntivo negli edifici esistenti composti da un solo piano fuori terra, ovvero a completare la realizzazione del secondo piano fuori terra qualora esistano sopraelevazioni parziali del primo piano fuori terra, nei limiti della superficie coperta già interessata dal piano terra, purché l’altezza dell’edificio risultante non superi i 7,5 metri.
5. Gli interventi di ricostruzione sono ammissibili a parità di superficie lorda di pavimento e di volume.
6. Gli interventi di mero ampliamento devono in ogni caso configurarsi come un accrescimento organico dell’edificio e porsi in aderenza a esso.
7. Negli spazi scoperti pertinenziali degli edifici compresi nella sottozona Ba - Satura, ove non soggetti a particolari discipline, sono ammissibili:
 - sistemazioni a orto o giardino;
 - superfici scoperte a parcheggio;
 - piccoli impianti scoperti per la pratica sportiva, purché non comporti l’impermeabilizzazione di più del 20% dell’unità di spazio scoperto interessata;
 - colonne per ascensori o montacarichi, ovvero altri collegamenti verticali, quali scale, al servizio degli edifici di cui gli spazi scoperti costituiscono pertinenze.
8. Negli spazi scoperti autonomi compresi nella sottozona Ba - Satura, ove non siano soggetti a particolari discipline, sono ammissibili:
 - sistemazioni a orto o giardino;
 - superfici scoperte a parcheggio;
 - impianti scoperti per la pratica sportiva;
 - elementi viari e spazi pubblici pedonali.

Articolo 16.

Sottozona Bb – Di completamento

1. Comprende le unità di spazio utilizzabili per nuove residenze situate a margine del tessuto edificato.
2. Nelle unità di spazio comprese nella Sottozona Bb – Di completamento, sono ammissibili interventi di nuova edificazione attraverso concessione diretta nel rispetto dei parametri prescritti nella successiva tabella 1.
3. I volumi edificabili sono al lordo della cubatura esistente.
4. Per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di:
 - manutenzione straordinaria;
 - ristrutturazione edilizia (nel rispetto dell'altezza e delle distanze di cui alla tabella 1).

Tabella 1

	Superficie fondiaria (mq)	Indice di densità fondiaria (mq/mq)	Distanza dai confini (m)	Lotto minimo (mq)	H max (m)
1 Via Roma	5.400	0.2	5	900	7.50
2 Via Alcide De Gasperi	785	0.45	5	785	7.50
3 Via Cesare Battisti	900	0.4	5	900	7.50
4 Via Giuseppe Verdi (1)	2.700	0.4	5	900	7.50
5 Via Viterbo	900	0.4	5	900	7.50
6 Via della Pace	900	0.4	5	900	7.50

Articolo 17.

Sottozona Bc – Nuclei periferici

1. Dei nuclei periferici è prescritto il sostanziale mantenimento dell'assetto urbano, con la conservazione:
 - della maglia insediativa;
 - della giacitura e della larghezza degli elementi viari, salva espressa diversa disposizione del presente piano regolatore generale;
 - delle essenziali caratteristiche dimensionali e formali delle unità edilizie esistenti.
2. Degli edifici compresi nei nuclei periferici, ove non siano individuati come unità edilizie di interesse storico, sono ammissibili interventi di:
 - manutenzione straordinaria;
 - ristrutturazione edilizia;
 - ampliamento.
3. Le ristrutturazioni edilizie connesse all'ampliamento, sono ammissibili una sola volta nel limite massimo di 50 metri quadrati di superficie lorda di pavimento, avendo come riferimento la configurazione e le dimensioni degli edifici alla data di adozione del presente piano regolatore generale. Esse devono in ogni caso configurarsi come un accrescimento organico dell'edificio, con riferimento al suo impianto originario e alle sue essenziali caratteristiche strutturali e compositive, e devono rispettare i seguenti parametri:

- a. altezza dell'edificio: non superiore a 7,50 metri, ovvero, ove sia maggiore, a quello preesistente;
 - b. distanza dai confini: non in aderenza nei casi di interventi in base a progetti unitari riferiti a edifici insistenti in lotti contigui;
 - c. distanza dalle strade: non inferiore a 5 metri.
4. Degli spazi scoperti pertinenziali degli edifici compresi nei nuclei periferici sono ammissibili i parcheggi scoperti.
5. Degli spazi scoperti autonomi compresi nei nuclei periferici sono ammissibili:
- sistemazioni a verde attrezzato;
 - elementi viari e spazi pubblici pedonali;
 - superfici a parcheggio scoperte.

Articolo 18.

Zona Ca - Di espansione

1. La zona Ca – Di espansione identifica le unità di spazio non edificato da destinare alla nuova edificazione e quindi all'espansione del centro urbano di Celleno Nuovo. E' formata dalle seguenti aree:
- a. Santa Caterina;
 - b. Via Verdi (2)
 - c. Le Stallette;
 - d. C. da Poggetti (2).
2. Gli interventi ammissibili e prescritti sono attuati in conformità alla disciplina dettata da apposito piano particolareggiato o lottizzazione convenzionata, da formarsi nel rispetto delle prescrizioni e delle indicazioni contenute nella tabella 2.

Tabella 2

	Sup. territoriale (mq)	Indice di densità territoriale (mq/mq)	Sup . a standard (mq)	Lotto minimo (mq)	H max (mt)
1 Santa Caterina	25.200	0,20	9.900	600	7,50
2 Via Verdi (2)	5.500	0,20	1.800	600	7.50
3 Le Stallette	9.500	0,20	3.300	600	7,50
4 C. da Poggetti (2)	18.800	0.15	6.500	600	4.50

3. Negli edifici e negli altri manufatti realizzabili nella zona Ca - Di espansione sono compatibili le seguenti utilizzazioni:
- a. Per la produzione di beni e servizi (purché le lavorazioni garantiscano il rispetto delle disposizioni relative all'emissione di inquinanti atmosferici e idrici, di rumori e di odori dettate da ogni pertinente normativa):

- artigianale. Artigianato di produzione: laboratori artigianali (esclusivamente per la produzione di beni artistici o connessi con le persone e le abitazioni, e a condizione che la superficie utile dell'unità immobiliare a ciò adibita non superi i 150 metri quadrati);
 - terziaria. Attività commerciali: commercio di vicinato (purché la superficie di vendita non superi i 150 metri quadrati). Pubblici esercizi: ristoranti, bar.
- b. Residenziale:
- residenze permanenti e temporanee;
 - residenze collettive: convitti, collegi, studentati, pensionati, conventi, caserme;
- c. Per spazi pubblici o riservati alle attività collettive e attrezzature pubbliche di interesse generale, di proprietà pubblica o privata:
- sociali e ricreativi: centri sociali, culturali, ricreativi e polivalenti, mense;
 - sportivi: campi da gioco, palestre, piscine;
 - assistenza sociale e sanitaria: centri di assistenza, case di riposo, residenze protette;
 - istruzione di base: asili, scuole materne, scuole dell'obbligo;
 - istruzione superiore;
 - sanitari: ambulatori, poliambulatori;
 - tecnici: impianti per la distribuzione di acqua, energia elettrica e gas, servizi postelegrafonici e telefonici, servizi comunali e della protezione civile, per la pubblica sicurezza;
 - giardini, parchi.
- d. Per infrastrutture e attrezzature per la mobilità:
- percorsi ciclabili;
 - percorsi carrabili;
 - parcheggi;
 - stazioni di servizio, distribuzione e deposito carburanti;
 - stazione autobus, deposito e parcheggio autobus.
4. Prima dell'approvazione del piano particolareggiato o della lottizzazione convenzionata sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione straordinaria.

Articolo 19.

Zona Cb - Residenziale agricola

1. La zona Cb – Residenziale agricola comprende le parti del territorio in località La Selva e identifica le unità di spazio destinate ad insediamenti a bassa densità, esistenti o di completamento. La loro individuazione vale anche, ricorrendo le relative fattispecie, ai sensi e per gli effetti della legge regionale 2 maggio 1980, n. 28.
2. Gli interventi ammissibili e prescritti sono attuati in conformità alla disciplina dettata da apposito piano particolareggiato o lottizzazione convenzionata, da formarsi nel rispetto delle prescrizioni e delle indicazioni contenute nella tabella 3.

Tabella 3

	Sup. territoriale (mq)	Sup. fondiaria (mq)	Indice di densità fondiaria (mq/mq)	Sup. a standard (mq)	Lotto minimo (mq)	Num. piani	H max (mt)
La Selva	290.000*	144.000	0,05	6.000	5.000	2	7,50

* di cui 140.000 mq di lotti già edificati

3. Prima dell'approvazione del piano particolareggiato o lottizzazione convenzionata sono consentiti nella zona Cb – Residenziale agricola, esclusivamente interventi di:

- manutenzione straordinaria;
- ristrutturazione edilizia;
- ampliamento.

4. Le ristrutturazioni edilizie connesse all'ampliamento, sono ammissibili una sola volta nel limite massimo di 50 metri quadrati di superficie lorda di pavimento, avendo come riferimento la configurazione e le dimensioni degli edifici alla data di adozione del presente piano regolatore generale. Esse devono in ogni caso configurarsi come un accrescimento organico dell'edificio, con riferimento al suo impianto originario e alle sue essenziali caratteristiche strutturali e compositive, e devono rispettare i seguenti parametri:

- a. altezza dell'edificio: non superiore a 7,50 metri, ovvero, ove sia maggiore, a quello preesistente;
- b. distanza dai confini: non in aderenza nei casi di interventi in base a progetti unitari riferiti a edifici insistenti in lotti contigui;
- c. distanza dalle strade: non inferiore a 5 metri.

Articolo 20.

Zona D - Per la produzione di beni e servizi

1. La zona D identifica le unità di spazio coperto e scoperto destinate alla produzione di beni e servizi (industriale, artigianale, commerciale, terziario) esistenti e di completamento.

2. Comprende le aree a prevalente destinazione industriale e artigianale in località Monte delle Zitelle. A queste si aggiungono le parti di territorio, anche puntuali e isolate, dove alla data di redazione del presente Prg sono presenti attività industriali e artigianali.

3. Negli edifici e negli altri manufatti realizzabili nella zona D – Per la produzione di beni e servizi sono compatibili le seguenti utilizzazioni:

a. Per la produzione di beni e servizi (purché le lavorazioni garantiscano il rispetto delle disposizioni relative all'emissione di inquinanti atmosferici e idrici, di rumori e di odori dettate da ogni pertinente normativa):

- manifatturiera;
- artigianale. Artigianato di produzione: laboratori artigianali; magazzini, depositi, tettoie per la copertura di spazi aperti. Artigianato di servizio. Ricovero, manutenzione, riparazione e noleggio di veicoli;
- terziaria. Attività commerciali: commercio all'ingrosso; commercio al dettaglio; mercati; centri di servizio per il commercio e l'artigianato. Attività ricettive e pubblici esercizi: ristoranti, bar. Attività direzionali: uffici, banche, istituti di ricerca e formazione scientifica.

b. Residenziale, limitatamente all'alloggio di servizio del custode e nel rispetto dei seguenti criteri:

- massimo una unità abitativa per lotto;
- superficie lorda di pavimento non superiore a 120 mq.

c. Per spazi pubblici o riservati alle attività collettive e attrezzature pubbliche di interesse generale, di proprietà pubblica o privata:

- tecnici: impianti per la distribuzione di acqua, energia elettrica e gas, servizi postelegrafonici e telefonici, servizi comunali e della protezione civile, per la pubblica sicurezza;

d. Per infrastrutture e attrezzature per la mobilità:

- percorsi ciclabili;

- percorsi carrabili;
 - parcheggi;
 - stazioni di servizio, distribuzione e deposito carburanti;
 - stazione autobus, deposito e parcheggio autobus.
4. Negli spazi scoperti, pertinenziali degli edifici, compresi nella zona D – Per la produzione di beni e servizi, ove non soggetti a particolari discipline, sono ammissibili interventi:
- di sistemazione a giardino;
 - di realizzazione di superfici a parcheggio, scoperte;
- di realizzazione di colonne per ascensori o montacarichi, ovvero di altri collegamenti verticali, quali scale, al servizio degli edifici di cui gli spazi scoperti costituiscono pertinenze.
5. Gli interventi consentiti devono essere attuati in conformità alle specifiche disposizioni delle sottozone:
- sottozona Da – Esistente e di completamento
 - sottozona Db – Di nuova edificazione.

Articolo 21.

Sottozona Da – Esistente e di completamento

1. Per gli edifici esistenti al momento dell'adozione del presente Prg ricadenti nella zona Da – Esistente e di completamento, sono ammissibili interventi rientranti nelle definizioni di:
- manutenzione straordinaria;
 - ristrutturazione edilizia;
 - ampliamento;
 - nuova edificazione.
2. Gli interventi di mero ampliamento, quelli di ampliamento connessi a ristrutturazione edilizia nonché quelli di nuova edificazione sono ammissibili nel rispetto dei seguenti parametri:
- superficie coperta = 25% della superficie fondiaria;
 - superficie lorda di pavimento pari a 0,3 mq/mq;
 - altezza massima = 7,5 metri, salve peculiari esigenze di manufatti speciali;
 - distacco dal confine di proprietà pari almeno a 10 metri;
 - distacco minimo dal confine stradale, fatte salve altri eventuali limitazioni, pari a 10 metri;
 - superficie permeabile pari almeno al 25% della superficie fondiaria;
 - parcheggio interno pari almeno a 0,7 mq/mq della superficie lorda di pavimento.

Articolo 22.

Sottozona Db – Di nuova edificazione

1. L'ampliamento della zona industriale di Monte delle Zitelle è subordinata a piano attuativo (piano particolareggiato o lottizzazione convenzionata) per il quale si assumono gli stessi parametri urbanistici della variante al piano particolareggiato esecutivo approvato con delibera C.C. del 28 settembre 2000 n. 33
- superficie minima di intervento: 1:250 mq;
 - rapporto di copertura: 30%;
 - altezza massima: 7,50 metri;
 - distanza minima dai confini: 10 metri.
2. Le presenti norme valgono, nelle more della formazione del piano attuativo, nelle parti già edificate della sottozona.

Articolo 23.

Zona E - A prevalente conformazione naturale del territorio

1. La zona E identifica le parti di territorio caratterizzate da particolari valori naturali, paesistici e ambientali e quelle utilizzate prevalentemente a uso agricolo. La suddivisione in sottozona tiene conto delle diverse situazioni morfologiche e del diverso grado di tutela necessario.
2. Ai fini del calcolo delle superfici minime di intervento, le aree boscate e le aree ricoperte da vegetazione ripariale sono computabili ma non possono essere in alcun modo interessate da edificazione, non possono essere diminuite nella loro dimensione e va evitato qualsiasi intervento diretto o indiretto che ne minacci l'esistenza.
3. Non sono invece computabili le rupi, i costoni e le superfici agricole incolte. Le superfici computate ai fini degli interventi consentiti restano inedificabili, anche in caso di successivo frazionamento. Il vincolo va trascritto alla conservatoria dei registri immobiliari e riportato su apposite mappe comunali.
4. La zona E comprende tre sottozone identificate in base ai loro caratteri distintivi prevalenti, e segnatamente:
 - a. sottozona Ea – Boscata
 - sottozona Eb – Agricola speciale
 - sottozona Ec – Agricola.
5. Nella zona E, quando non diversamente prescritto, sono consentite le seguenti utilizzazioni:
 - a. Naturalistica:
 - attività escursionistiche, ricreative, d'osservazione e di studio;
 - attività selvicolturali;
 - b. Agricola, nei limiti di cui ai precedenti commi:
 - campi coltivati, orticoltura, giardinaggio ornamentale;
 - abitazioni per i conduttori dei fondi;
 - annessi agricoli necessari alla conduzione dei fondi: depositi per attrezzi e macchine, serbatoi idrici, locali per la conservazione e la prima trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici, ricoveri per animali;
 - locali e servizi connessi all'attività di agriturismo e alla rivendita diretta dei prodotti agricoli e zootecnici;
 - boschi, pascoli.
 - c. Residenziale:
 - residenze permanenti e temporanee;
 - residenze collettive: convitti, ostelli, pensionati.
 - d. Per la produzione di beni e servizi:
 - artigianale. Artigianato di produzione: laboratori artigianali (compresi gli uffici, gli spazi espositivi, i centri di servizio e gli spazi abitativi se strettamente connessi); magazzini, depositi, tettoie per la copertura di spazi aperti. Artigianato di servizio. Ricovero, manutenzione, riparazione e noleggio di veicoli;
 - terziaria. Attività commerciali: commercio all'ingrosso; commercio al dettaglio; mercati; centri di servizio per il commercio e l'artigianato. Attività ricettive e pubblici esercizi: alberghi, ostelli, ristoranti, bar. Attività direzionali: uffici, banche, istituti di ricerca e formazione scientifica.
 - e. Per spazi pubblici o riservati alle attività collettive e attrezzature pubbliche di interesse generale, di proprietà pubblica o privata:

- per la cultura, il culto e lo spettacolo: musei, teatri, chiese, oratori;
 - sociali e ricreativi: centri sociali, culturali, ricreativi e polivalenti, mense;
 - sportivi: campi da gioco, palestre, piscine; campi da golf;
 - assistenza sociale e sanitaria: centri di assistenza, case di riposo, residenze protette;
 - istruzione di base: asili, scuole materne, scuole dell'obbligo;
 - istruzione superiore;
 - sanitari: ambulatori, poliambulatori;
 - tecnici: impianti per la distribuzione di acqua, energia elettrica e gas, servizi postelegrafonici e telefonici, servizi comunali e della protezione civile, per la pubblica sicurezza;
 - giardini, parchi;
 - cimiteri.
- f. Per infrastrutture e attrezzature per la mobilità:
- percorsi ciclabili;
 - percorsi carrabili;
 - parcheggi;
 - stazioni di servizio, distribuzione e deposito carburanti;
 - stazione autobus, deposito e parcheggio autobus.

Articolo 24.

Sottozona Ea - Boscata

1. Comprende le aree coperte da boschi, fustaie e boschi cedui, dotate di un alto valore ambientale, naturale e paesistico e quelle idrogeologicamente vulnerabili; per questa sottozona valgono le norme dettate dalla zona Di del Piano territoriale paesistico. L'uso dei boschi e dei pascoli è inoltre regolamentato dalle prescrizioni di massima e di polizia forestali come definite dalla legge regionale n. 4/1999 e dalla legge n. 3267/1923.
2. Nelle unità di spazio coperto e scoperto comprese nella sottozona Ea - Boscata, sono ammissibili:
 - a. l'ordinaria utilizzazione del suolo a scopo colturale;
 - b. la manutenzione straordinaria dei manufatti edilizi esistenti;
 - c. la nuova edificazione di annessi rustici nel rispetto dei seguenti parametri:
 - unità minima aziendale pari a 5 ha;
 - superficie coperta massima 50 mq;
 - altezza max di 3,0 metri;
 - distanza da confini e strade 20 metri.
 - d. la realizzazione di infrastrutture tecniche e di difesa del suolo, nonché le strade poderali e interpoderali, di larghezza non superiore a 3,5 metri, opere di regolazione idraulica, e simili.
 - e. la manutenzione, il ripristino, la realizzazione di recinzioni, esclusivamente come muretti a secco in pietra a faccia vista, di altezza non superiore a metri 1,50, ove sussistano tracce della loro preesistenza.
3. Ai fini dell'applicazione della lettera c) comma 2 del presente articolo l'unità minima aziendale può comprendere sia terreni di proprietà che terreni in affitto o posseduti ad altro titolo di godimento di cui sia dimostrata la disponibilità per un periodo non inferiore a dieci anni.
4. La realizzazione dell'annesso rustico deve avvenire in materiali tradizionali (muratura in pietra e legno), con copertura a tetto in coppi.
5. Nella sottozona Ea non sono consentiti i seguenti usi:
 - a. Per spazi pubblici o riservati alle attività collettive e attrezzature pubbliche di interesse generale, di proprietà pubblica o privata:

- sportivi: campi da gioco, palestre, piscine; campi da golf.
- b. Per infrastrutture e attrezzature per la mobilità:
 - stazioni di servizio, distribuzione e deposito carburanti;
 - stazione autobus, deposito e parcheggio autobus.

Articolo 25.

Sottozona Eb – Agricola speciale

1. Gli interventi ammissibili nella zona Eb - Agricola speciale sono disciplinate in riferimento:
 - a. agli edifici e annessi agricoli esistenti;
 - b. agli edifici e annessi agricoli di nuova costruzione.
2. Negli edifici esistenti ricadenti nella sottozona Eb - Agricola speciale sono ammissibili interventi di:
 - manutenzione straordinaria;
 - restauro e risanamento conservativo;
 - ristrutturazione edilizia;
 - ampliamento;
 - nuova edificazione.
3. Gli interventi di mero ampliamento, nonché gli interventi di ampliamento connessi a quelli di ristrutturazione edilizia, di demolizione e ricostruzione degli edifici sono ammissibili una sola volta nel corso di validità del presente Prg e alle seguenti condizioni:
 - nessun incremento di superficie lorda di pavimento residenziale dell'edificio preesistente, fatto salvo il raggiungimento, nei lotti di almeno 1 ha di estensione, della volumetria risultante dall'applicazione dell'indice di edificabilità fondiario per la quota residenziale di cui al comma 4;
 - incremento della superficie lorda di pavimento dell'annesso rustico preesistente alle seguenti condizioni:
 - max 40 mq di superficie lorda di pavimento.
 - altezza massima: 7 metri;
 - distanza da confini e strade 20 metri.
4. La nuova edificazione, è ammissibile nel rispetto dei seguenti parametri:
 - lotto minimo pari a 3 ha;
 - indice di edificabilità fondiario per la quota residenziale di 0,01 mc/mq e indice di edificabilità fondiario per gli annessi agricoli di 0,02 mc/mq;
 - massimo volume edificabile per la quota residenziale pari a 450 mc e 600 mc per gli annessi agricoli;
 - altezza massima: 7,5 metri;
 - distanza da confini e strade 20 metri.
5. La nuova edificazione è consentita per uso di alloggio dei lavoratori agricoli da applicare stabilmente all'azienda agricola ovvero per uso di abitazione della famiglia dell'imprenditore agricolo a titolo principale ai sensi delle vigenti leggi, ovvero per annessi agricoli.
6. L'edificazione può essere consentita, in deroga ai parametri di cui al comma 4, subordinatamente alla presentazione di un piano di utilizzazione aziendale o interaziendale che dimostri la necessità delle opere da realizzare, da approvarsi dal competente Settore decentrato dell'Agricoltura della Regione Lazio.
7. Non v'è necessità del piano di utilizzazione se l'opera sia prevista da un piano di sviluppo o di miglioramento agrario o da altro strumento di intervento previsto dalle leggi in materia.

8. Le potenzialità edificatorie di cui al comma 4, devono intendersi in ogni caso al lordo dei volumi edilizi esistenti.

9. Costruzioni precarie e serre per la coltivazione intensiva di fiori, verdure e simili con indice di copertura massimo sono consentite così come previsto dalla legge regionale del Lazio n. 34/1996. Nel caso in cui, per le suddette costruzioni, vengano utilizzati materiali riflettenti (vetro, metallo, eccetera), sarà necessario che esse siano disposte in guisa di non costituire disturbo per i veicoli che percorrono la viabilità primaria.

Articolo 26.

Sottozona Ec – Agricola

1. Valgono le stesse norme della sottozona Eb – Agricola speciale.
2. La nuova edificazione, è ammissibile nel rispetto dei seguenti parametri:
 - lotto minimo 2 ha;
 - indice di edificabilità fondiario per la quota residenziale pari a 0,02 mc/mq e indice di edificabilità fondiario per gli annessi agricoli di 0,02 mc/mq;
 - massimo volume edificabile per la quota residenziale pari a 900 mc e 600 mc per gli annessi agricoli;
 - altezza massima: 7,5 metri;
 - distanza da confini e strade 20 metri.

Articolo 27.

Zona F - Attrezzature pubbliche e di uso pubblico di interesse territoriale

1. La zona F identifica le parti della città, esistenti o di nuovo impianto, la cui complessiva configurazione fisica è specializzata alla fruizione collettiva a fini ricreativi, di cura, di istruzione, di mobilità degli uomini e delle merci, e simili, potendo essere sia pubblica che privata la proprietà e la gestione dei relativi spazi. Gli interventi consentiti devono essere effettuati in conformità alle disposizioni dei commi successivi.

2. Nella zona F sono compatibili le seguenti utilizzazioni:

a. Per la produzione di beni e servizi (purché le lavorazioni garantiscano il rispetto delle disposizioni relative all'emissione di inquinanti atmosferici e idrici, di rumori e di odori dettate da ogni pertinente normativa):

– artigianale. Artigianato di produzione: laboratori artigianali (esclusivamente per la produzione di beni artistici o connessi con le persone e le abitazioni, e a condizione che la superficie utile dell'unità immobiliare a ciò adibita non superi i 150 metri quadrati); magazzini, depositi, tettoie per la copertura di spazi aperti. Artigianato di servizio. Ricovero, manutenzione, riparazione e noleggio di veicoli;

– terziaria. Attività commerciali: commercio all'ingrosso; commercio al dettaglio; mercati; centri di servizio per il commercio e l'artigianato. Attività ricettive e pubblici esercizi: alberghi, ostelli, ristoranti, bar. Attività direzionali: uffici, banche, istituti di ricerca e formazione scientifica.

b. Per spazi pubblici o riservati alle attività collettive e attrezzature pubbliche di interesse generale, di proprietà pubblica o privata:

– per la cultura, il culto e lo spettacolo: musei, teatri, auditori, chiese, oratori, cinematografi, sale di spettacolo;

– sociali e ricreativi: centri sociali, culturali, ricreativi e polivalenti, mense;

– sportivi: campi da gioco; palestre, piscine;

- assistenza sociale e sanitaria: centri di assistenza, case di riposo, residenze protette;
 - istruzione di base: asili, scuole materne, scuole dell'obbligo;
 - istruzione superiore, istruzione universitaria;
 - sanitari: ambulatori, poliambulatori;
 - tecnici: impianti tecnici per la distribuzione di acqua, energia elettrica e gas, servizi poste-telegrafonici e telefonici, servizi comunali e della protezione civile, per la pubblica sicurezza;
 - giardini, parchi.
- c. Per infrastrutture e attrezzature per la mobilità:
- percorsi ciclabili;
 - percorsi carrabili;
 - parcheggi;
 - stazioni di servizio, distribuzione e deposito carburanti;
 - stazione autobus, deposito e parcheggio autobus.
3. Sono consentiti interventi di:
- manutenzione straordinaria;
 - ristrutturazione edilizia;
 - ampliamento;
 - nuova edificazione.
4. Gli interventi suddetti sono ammissibili nel rispetto dei seguenti parametri:
- superficie coperta = 25% della superficie fondiaria;
 - superficie lorda di pavimento 0,05 mq/mq;
 - altezza massima = 7,5 metri;
 - superficie permeabile pari almeno al 50% della superficie fondiaria;
 - parcheggio interno pari almeno a 0,1 mq/mq di superficie lorda di pavimento.
5. Le potenzialità edificatorie devono intendersi in ogni caso al lordo dei volumi edilizi esistenti.

Articolo 28.

Infrastrutture viarie e relativi impianti

1. Nel territorio comunale sono presenti le seguenti infrastrutture per la mobilità:
 - strade extraurbane secondarie, tipo C;
 - strade locali, tipo F.
2. Nella tavola 13.p del presente Prg sono indicate:
 - le strade extraurbane secondarie;
 - le strade locali esistenti e di nuova costruzione.
3. Sono consentiti interventi di modifica della configurazione fisica delle strade esistenti e previste che non comportino variazione della rispettiva classificazione.
4. La localizzazione di piste ciclabili può essere definita in sede di progettazione.

Articolo 29.

Standard

1. La specifica destinazione d'uso delle unità di spazio alle quali è attribuita una destinazione per attrezzature pubbliche e d'uso pubblico è determinata con deliberazione del Consiglio comunale, assicurando un sostanziale rispetto delle quantità di dotazioni stabilite dalle vigenti disposizioni per i diversi raggruppamenti di utilizzazioni.

2. I soggetti pubblici istituzionalmente competenti alle utilizzazioni delle unità di spazio di cui al comma 1 delle quali sia stata determinata una specifica destinazione, dopo averle acquisite in proprietà o, comunque, in uso, possono affidarne l'utilizzazione e la gestione, nonché l'eventuale effettuazione delle opportune trasformazioni fisiche ammissibili, ad altri soggetti, pubblici o privati, previa stipula di idonee convenzioni.

Articolo 30.

Attrezzature tecnologiche

1. Comprende le attrezzature quali i depuratori, gli impianti di decompressione del gas, le cabine elettriche dell'Enel, le antenne di trasmissione e simili.

2. Sono consentiti interventi di manutenzione straordinaria e di adeguamento alle specifiche normative.

Capo III Tutela dei beni e delle aree sottoposte a vincolo

Articolo 31.

Area di potenziale ritrovamento di materiali archeologici

1. Nelle aree di potenziale ritrovamento di materiali archeologici, ogni scavo, ivi comprese le arature dei terreni, a profondità superiore a 50 centimetri, deve essere autorizzato dalla competente Soprintendenza archeologica, la quale può subordinarlo all'esecuzione, a cura e a spese del promotore dello scavo, di prospezioni, o di saggi di scavo, secondo modalità concordate con la stessa Soprintendenza archeologica.

2. Le prospezioni e i saggi di scavo di cui al comma 1, nonché, in ogni caso, gli eventuali ritrovamenti di materiali archeologici, possono variare la delimitazione delle aree di potenziale ritrovamento, nel senso di riconoscere ad esse, o a loro parti, un più elevato interesse. Tali variazioni sono definite d'intesa con la competente Soprintendenza archeologica e sono approvate dal Consiglio comunale, ma non configurano variante alle disposizioni del presente piano regolatore generale.

Articolo 32.

Terre di demanio collettivo amministrato dal Comune di Celleno e terre private gravate da uso civico

1. Si considerano aree gravate da usi civici:

- a. le terre assegnate, in liquidazione dei diritti di uso civico e di altri diritti promiscui, in proprietà esclusiva alla generalità dei cittadini residenti nel comune;
 - b. le terre possedute a qualunque titolo dal comune, soggette all'esercizio degli usi civici e comunque oggetto di dominio collettivo della popolazione;
 - c. le terre possedute a qualunque titolo da università e associazioni agrarie, comunque denominate;
 - d. le terre pervenute agli enti di cui alle lettere a., b. e c. a seguito di scioglimento di promiscuità, permuta con altre terre civiche, conciliazione nelle materie regolate dalla legge 16 giugno 1927 n. 1766, scioglimento di associazioni agrarie, acquisto ai sensi dell'articolo 22 della stessa legge;
 - e. le terre private gravate da usi civici a favore della popolazione locale fino a quando non sia intervenuta la liquidazione di cui agli articoli 5 e seguenti della legge 16 giugno 1927 n. 1766.
2. Nei territori soggetti a usi civici, sono consentiti esclusivamente:
- a. interventi sugli edifici esistenti di:
 - manutenzione straordinaria;
 - ristrutturazione edilizia;
 - demolizione e ricostruzione;
 - b. interventi di ampliamento e nuova costruzione di attrezzature pubbliche e di uso pubblico, previa autorizzazione del competente organo regionale, ai sensi dell'articolo 12 della legge 16 giugno 1927 n. 1766, a condizione che non risulti impedita la fruizione degli usi civici, non sia arrecato danno all'aspetto esteriore del paesaggio, non sia lesa la destinazione naturale delle parti residue;
 - c. opere strettamente connesse all'utilizzazione dei beni civici in base alla loro classificazione o, in mancanza di quest'ultima, in base agli usi in atto o rivendicati.

Articolo 33.

Fasce di rispetto dei fossi

1. Nelle fasce di rispetto dei fossi è vietata, quand'anche ammissibile ai sensi delle disposizioni attinenti la sottozona interessata, la nuova edificazione.
2. Nelle fasce di 10 metri dai cigli dei fossi sono altresì vietate la realizzazione di qualsiasi manufatto edilizio puntuale non afferente alla gestione delle dinamiche idrauliche, il deposito permanente o temporaneo di qualsiasi materiale, l'utilizzazione agricola del suolo, i rimboschimenti a scopo produttivo e gli impianti per l'arboricoltura da legno.
3. E' vietata qualsiasi attività:
 - che possa alterare lo stato, la forma, le dimensioni, la resistenza, la convenienza all'uso, degli argini dei fossi e dei loro accessori;
 - che possa produrre ingombro totale o parziale dei fossi, od ostacolare in qualsiasi modo il naturale e libero deflusso delle acque.
4. E' in particolare vietato l'intubamento dei tratti a cielo aperto dei fossi. Per i tratti intubati è sempre ammissibile il ripristino della sistemazione a cielo aperto.

Articolo 34.

Fasce di salvaguardia volte alla tutela della qualità delle acque destinate al consumo umano

1. Per acque destinate al consumo umano si intendono tutte le acque, escluse le acque minerali e termali, qualunque ne sia l'origine, allo stato in cui si trovano o dopo trattamento, che siano:
 - a. fornite al diretto consumo umano;
 - b. utilizzate da imprese, mediante incorporazione o contatto, nella produzione, nel trattamento, nella conservazione, nell'immissione sul mercato di prodotti e sostanze alimentari destinate al consumo umano.
2. Al fine di assicurare, mantenere e migliorare le caratteristiche qualitative delle acque da destinare al consumo umano, sono stabilite, a salvaguardia delle sorgenti, dei pozzi a uso idropotabile e dei punti di presa delle acque:
 - a. fasce di tutela assolute;
 - b. fasce di rispetto.
3. Le fasce di tutela assolute sono stabilite attorno alle sorgenti, ai pozzi a uso idropotabile e ai punti di presa delle acque, per un'estensione di raggio pari a 10 metri. Esse sono utilizzabili esclusivamente per la realizzazione e il mantenimento di opere di presa delle acque e di costruzione di servizio; devono essere adeguatamente protette e provviste di canalizzazioni per le acque meteoriche.
4. Nelle fasce di rispetto attorno alle sorgenti, ai pozzi a uso idropotabile e ai punti di presa delle acque sono vietati i seguenti interventi e attività:
 - a. il pascolo e la stabulazione di bestiame;
 - b. l'accumulo di concimi chimici, fertilizzanti e pesticidi;
 - c. lo spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
 - d. la dispersione nel suolo, ovvero l'immissione in fossi non impermeabilizzati, di reflui, fanghi e liquami anche se depurati;
 - e. la dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade;
 - f. l'apertura di pozzi a eccezione di quelli che estraggono acque da destinare al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione della estrazione e alla protezione delle caratteristiche qualitative della risorsa idrica;
 - g. l'apertura e la coltivazione di cave;
 - h. lo stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti, sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive;
 - i. la realizzazione e il mantenimento di centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
 - j. la realizzazione e il mantenimento di aree cimiteriali;
 - k. la realizzazione e il mantenimento di fognature e di pozzi perdenti.
5. Degli elementi e delle attività di cui al comma 4, esistenti nelle zone di rispetto, è disposto e deve essere programmato l'allontanamento, ove possibile e comunque, a eccezione delle aree cimiteriali, dovendo in ogni caso essere garantita la loro messa in sicurezza.
6. Le fasce di tutela assoluta e le fasce di rispetto stabilite a salvaguardia delle sorgenti, dei pozzi a uso idropotabile e dei punti di presa delle acque sono soppresse in conseguenza della loro eventuale chiusura, con opere che impediscano non soltanto la captazione delle acque e il loro utilizzo per il consumo umano ma anche la veicolazione di sostanze potenzialmente inquinanti nei corpi idrici sotterranei. Tale soppressione delle fasce di tutela assoluta e delle fasce di rispetto non si configura come variante del presente piano regolatore.

Articolo 35.

Fasce di rispetto degli impianti di depurazione dei reflui

1. Attorno ai limiti degli impianti di depurazione che trattino scarichi contenenti microrganismi patogeni o sostanze pericolose per la salute dell'uomo è stabilita una fascia di rispetto di ampiezza pari a 100 metri.
2. Delle fasce di rispetto degli impianti di depurazione è ammessa esclusivamente la sistemazione a verde alberato con essenze vegetali a fogliame persistente e a grande sviluppo, con intervalli tra individui tali da assicurare l'efficacia delle alberature come barriere contro la diffusione dei microrganismi patogeni e delle sostanze pericolose.

Articolo 36.

Fasce di rispetto stradale

1. La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare nell'aprire canali e fossi, o nell'eseguire qualsiasi escavazione, lateralmente alle strade, non può essere inferiore alla profondità dei canali, dei fossi o delle escavazioni, e in ogni caso non può essere inferiore a 3 metri.
2. Fuori dai centri abitati le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali e negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:
 - a. 30 metri per le strade di tipo C, ovvero strade extraurbane secondarie;
 - b. 20 metri per le strade di tipo F, a eccezione delle strade vicinali;
 - c. 10 metri per le strade di tipo F vicinali (o poderali o interpoderali o di bonifica).

Articolo 37.

Cartelli e segnaletica

1. Nel territorio comunale è preclusa la possibilità di porre in opera e di mantenere pannelli pubblicitari, permanenti o provvisori, e altri cartelli, di qualsiasi tipo, con l'eccezione:
 - a. dei cartelli di competenza delle pubbliche autorità, recanti le indicazioni toponomastiche o di segnaletica stradale, ovvero le prescrizioni derivanti da norme nazionali, o regionali, o provinciali, o comunali, in materia di tutela della flora e della fauna, e simili;
 - b. esclusivamente nell'ambito dei centri abitati, di altri cartelli, nonché di pannelli pubblicitari, subordinatamente alla definizione di un apposito regolamento comunale che ne stabilisca i possibili siti di installazione e di mantenimento, e le caratteristiche dimensionali e formali.

Articolo 38.

Uso dei mezzi motorizzati in percorsi fuori strada

1. Le pubbliche autorità competenti adeguano i propri atti amministrativi regolamentari alle seguenti disposizioni:
 - a. l'uso dei mezzi motorizzati in percorsi fuori strada, ivi compresi i sentieri e le piste di esbosco e di servizio forestale, è consentito solamente per i mezzi necessari alle attività agricole, zootecniche e forestali, e all'esecuzione degli interventi consentiti, nonché per l'approvvigionamento dei manufatti qualora non siano altrimenti raggiungibili, e altresì per l'espletamento delle funzioni di vigilanza, di spegnimento di incendi, e in genere di protezione civile, di soccorso e di assistenza sanitaria e veterinaria;

- b. il divieto di passaggio dei predetti mezzi motorizzati nei sentieri, nelle strade poderali e interpoderali, nelle piste di esbosco e di servizio forestale, è reso noto al pubblico mediante l'affissione di appositi segnali;
- c. può altresì essere disposta l'installazione di apposite chiudende, purché venga garantito il passaggio ai soggetti aventi diritto.

Articolo 39.

Ambito di rispetto cimiteriale

1. Nell'ampliamento dei cimiteri esistenti, l'ampiezza della fascia di rispetto non può essere inferiore a 100 metri dai centri abitati.
2. Entro le fasce di rispetto dei cimiteri sono ammesse esclusivamente interventi volti a realizzare:
 - a. elementi viari;
 - b. spazi di sosta;
 - c. reti idriche;
 - d. reti fognanti;
 - e. metanodotti, gasdotti, e simili;
 - f. sostegni di linee telefoniche e telegrafiche;
 - g. giardini autonomi;
 - h. manufatti amovibili e/o precari.
3. Nelle fasce di rispetto dei cimiteri sono inoltre ammissibili interventi sugli edifici e sugli altri manufatti edilizi esistenti rientranti nella definizioni di manutenzione straordinaria e di restauro e risanamento conservativo.

Articolo 40.

Distanze dagli elettrodotti

1. I fabbricati adibibili a funzioni abitative, ovvero ad altre funzioni comportanti la permanenza prolungata di persone, non possono essere edificati a distanze inferiori a quelle sottoindicate dalle linee elettriche aeree esterne:
 - linee elettriche a 132 KV: 10 metri;
 - linee elettriche a 220 KV: 18 metri;
 - linee elettriche a 380 KV: 28 metri.
2. Per le linee elettriche aeree esterne a tensione nominale diversa, superiore a 132 KV e inferiore a 380 KV, le distanze comportanti il divieto di cui al comma 1 vengono calcolate mediante proporzione diretta tra quelle indicate al medesimo comma 1.
3. Per le parti in tensione delle cabine e delle sottostazioni elettriche le distanze comportanti il divieto di cui al comma 1 devono essere uguali a quelle stabilite, con i criteri di cui ai commi 1 e 2, per la più alta tra le tensioni presenti nella cabina o sottostazione interessata.

Articolo 41.

Distanze da metanodotti

1. Le distanze dai metanodotti/gasdotti da rispettare negli interventi di nuova costruzione di edifici e altri manufatti vanno commisurate alle pressioni massime di esercizio, alle categorie di posa delle tubazioni relazionate alla natura dei terreni ed ai tipi di manufatti di protezione delle tubazioni, ai diametri delle tubazioni, secondo le disposizioni del decreto del ministro dell'Interno 24 novembre 1984, pubblicato sulla Gazzetta ufficiale n. 12 del 15 gennaio 1985.

Titolo III Disposizioni relative agli strumenti urbanistici esecutivi

Articolo 42.

Strumenti urbanistici esecutivi

1. Gli strumenti urbanistici esecutivi sono:
 - a. i piani particolareggiati;
 - b. i piani delle zone da destinare alla costruzione di alloggi a carattere economico e popolare;
 - c. i piani delle aree da destinare a insediamenti produttivi;
 - d. i piani di recupero;
 - e. i piani di lottizzazione convenzionati;
 - f. altri strumenti di pianificazione esecutiva previsti dalle vigenti leggi.

Articolo 43.

Ambiti assoggettati a strumenti urbanistici esecutivi

1. Gli ambiti assoggettati a strumenti urbanistici esecutivi corrispondono alle sottozone Aa - Elementi e complessi di interesse monumentale, alla zona Ca - Di espansione, alla zona Cb - Residenziale agricola, alla sottozona Db - Di nuova edificazione.
2. In sede di formazione degli strumenti urbanistici esecutivi, qualora il segno grafico che nelle tavole di cui al comma 1 ne perimetra gli ambiti cada in prossimità, ma non in coincidenza, con elementi di suddivisione reale rilevabili sul terreno, ovvero su elaborati cartografici in scala maggiore, il segno predetto può essere portato a coincidere con tali elementi di suddivisione.
3. Gli strumenti urbanistici esecutivi garantiscono la massima perequazione tra gli eventuali diversi proprietari degli immobili compresi negli ambiti ai quali si riferiscono. La partecipazione ai benefici e ai gravami conferiti ai predetti immobili dagli strumenti urbanistici esecutivi è definita in misura proporzionale alle superfici appartenenti ai diversi proprietari

Articolo 44.

Elaborati costitutivi degli strumenti urbanistici esecutivi relativi a insediamenti esistenti e a nuovi insediamenti

1. Gli strumenti urbanistici esecutivi, di iniziativa sia pubblica che privata, relativi a insediamenti esistenti e a nuovi insediamenti sono costituiti almeno da:
 - a. una relazione sullo stato di fatto dell'ambito considerato, contenente: la descrizione delle sue più rilevanti caratteristiche fisiche; l'analisi storica, morfologica e tipologica dell'insediamento, nel suo insieme e nei suoi singoli elementi; la descrizione analitica del sistema del verde; la valutazione quantitativa e qualitativa dell'offerta di spazi, ineditati ed edificati, esistenti; l'individuazione degli usi in atto di tali spazi; tale relazione è corredata da:
 - a1. lo stralcio del piano regolatore generale e delle relative norme;
 - a2. una tavola in scala 1:1.000 recante, su base catastale, l'indicazione dei limiti delle proprietà e delle relative superfici;
 - a3. l'elenco catastale delle proprietà;

- a4.* il rilievo planimetrico della situazione esistente, effettuato con tavole in scala 1:500 (con l'individuazione di un caposaldo fisso permanente da riferire alle curve di livello per la realizzazione di nuovi insediamenti), contenente l'indicazione:
- delle sistemazioni a verde, con specificazione delle essenze;
 - delle pavimentazioni di spazi scoperti;
 - della rete viaria e delle relative definizioni toponomastiche;
 - dei manufatti edilizi di qualsiasi genere;
 - degli impianti tecnologici, puntuali e a rete, pubblici o d'uso comune, e delle relative servitù;
 - degli immobili sottoposti a vincoli o a speciali prescrizioni in base a vigenti leggi nazionali o regionali;
 - degli altri eventuali vincoli;
- a5.* i profili altimetrici dei fronti, o almeno dei prospetti principali, dei manufatti edilizi esistenti, in scala non inferiore a 1:200;
- a6.* planimetrie, in scala almeno 1:500, relative al piano terra e al piano-tipo, ove sia diverso dal piano terra, dei manufatti edilizi;
- a7.* la documentazione storica, cartografica e iconografica, delle dinamiche di formazione e trasformazione, urbana e edilizia, dell'ambito considerato;
- a8.* la documentazione fotografica dell'ambito considerato, con l'indicazione dei diversi con visuali;
- a9.* la relazione geologica e l'analisi geotecnica del terreno;
- b.* una relazione illustrativa del progetto, contenente l'esplicitazione delle scelte operate e le relative motivazioni, e corredata da:
- b1.* l'indicazione delle proprietà soggette ad acquisizione pubblica o a vincoli per funzioni pubbliche o d'interesse collettivo;
- b2.* la previsione della spesa occorrente per le sistemazioni generali necessarie per l'attuazione del piano; la previsione delle spese relative alla realizzazione dei nuovi insediamenti previsti nonché degli impianti tecnici indicati nelle tavole di cui alla lettera *c6*; la previsione delle spese relative alla realizzazione dell'impianto indicato nelle tavole di cui alla lettera *c7*;
- c.* planimetrie in scala non inferiore a 1:500, recanti l'indicazione:
- c1.* delle sistemazioni a verde di progetto, con specificazione delle essenze;
- c2.* della rete viaria di progetto, con la specificazione dei principali dati altimetrici, nonché delle eventuali servitù di passaggio;
- c3.* delle sistemazioni a parcheggio pubblico;
- c4.* degli eventuali spazi per altri servizi collettivi;
- c5.* delle pavimentazioni di progetto di spazi scoperti;
- c6.* degli impianti tecnologici, puntuali e a rete, pubblici o d'uso comune, e d'ogni altra necessaria infrastruttura, nonché delle relative servitù;
- c7.* del progetto di massima dell'impianto di illuminazione pubblica, con l'ubicazione delle necessarie cabine;
- c8.* dell'attribuzione dei manufatti edilizi, o almeno di quelli da conservare, alle categorie tipologiche di appartenenza, con conseguente definizione degli interventi ammissibili o prescritti;
- c9.* dei manufatti edilizi da demolire senza ricostruzione, nonché delle sistemazioni degli spazi scoperti risultanti dalle demolizioni;
- c10.* del sedime, ovvero del perimetro della massima superficie coperta, dei manufatti edilizi di cui è prescritta o consentita la demolizione e ricostruzione, il ripristino, ovvero la nuova edificazione, nonché di ogni necessario relativo indice urbanistico e edilizio;

c11. delle utilizzazioni compatibili o prescritte degli immobili, eventualmente specificate per i diversi piani relativamente ai manufatti edilizi di più piani, con particolare riferimento alle utilizzazioni prescritte per attività pubbliche o collettive;

c12. dei perimetri degli eventuali comparti, o unità minime d'intervento, debitamente numerate; per gli strumenti relativi a nuovi insediamenti sono necessarie:

c13. planimetrie in scala almeno 1:500, recanti l'indicazione della rete viaria e delle piazze, debitamente quotate, delle sistemazioni a verde (pubblico, condominiale, pertinenziale) con l'eventuale indicazione delle essenze consentite o prescritte, delle sistemazioni a parcheggio pubblico, degli spazi per altri servizi pubblici e/o a uso collettivo, dei lotti edificabili e delle eventuali unità minime d'intervento, o comparti, debitamente numerati, degli eventuali servizi centralizzati e delle eventuali realizzazioni entroterra, delle utilizzazioni compatibili o prescritte;

c14. sezioni e profili in scala almeno 1:500, recanti l'indicazione dei tipi edilizi e delle utilizzazioni compatibili o prescritte degli edifici;

d. prospetti e sezioni, in scala non inferiore a 1:100 o a 1:200, relative ai manufatti edilizi di cui alla lettera *c10*;

e. le norme tecniche di attuazione;

f. lo schema della convenzione da stipularsi tra il Comune e i proprietari degli immobili interessati dalla disciplina dettata dallo strumento urbanistico esecutivo, o gli altri aventi titolo su di essi, ai fini della realizzazione degli interventi previsti dal medesimo strumento urbanistico esecutivo.

2. Gli elaborati grafici di cui alle lettere c. e d. del comma 1 contengono altresì l'indicazione, ove non sia articolatamente e puntualmente espressa dalle norme tecniche di attuazione, dei materiali da utilizzare, con particolare riferimento agli intonaci, alle tinteggiature esterne, agli infissi, alle ringhiere, alle opere murarie di contenimento, alle sistemazioni esterne e alle recinzioni.

Definizioni

Le definizioni di seguito riportate sono finalizzate alla comprensione dei termini utilizzati e valgono esclusivamente per quanto riguarda l'attuazione del piano regolatore generale del Comune di Celleno (Vt).

Adeguamento funzionale: consiste negli interventi volti ad adeguare un edificio alle esigenze dell'uso.

Altezza di interpiano: misura in metri la distanza tra i pavimenti di due piani immediatamente sovrapposti.

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

Ampliamento: è l'aggiunta di volumi nuovi a quelli esistenti con aumento della superficie lorda di pavimento. Può comportare:

- maggiore altezza (sopraelevazione o ingrandimento in aderenza);
- manufatti edilizi isolati accessori di quello principale.

Cambio d'uso: è la sostituzione di una funzione con un'altra con o senza modifiche edilizie.

Caratteristiche tipologiche e formali delle unità di spazio scoperto:

a) per caratteristiche tipologiche delle unità di spazio scoperto si intendono le caratteristiche dimensionali, morfologiche e compositive che consentono di ricondurre diverse unità di spazio scoperto e concluso a un unico tipo, nel quale tali caratteristiche si pongono come regole conformative. Nell'identificazione delle predette caratteristiche si considerano in particolare:

- la presenza o meno di rapporti pertinenziali con unità edilizie;
- la presenza o meno di ripartizioni geometriche degli spazi verdi o delle pavimentazioni;
- i connotati del disegno distributivo delle eventuali essenze vegetali;

b) per caratteristiche formali si intendono le qualità degli elementi e degli aspetti, essenzialmente compositivi, che consentono l'espressione di un giudizio di valore relativamente all'interesse architettonico, o anche semplicemente di testimonianza di culture materiali, delle unità di spazio scoperto;

c) le categorie di unità di spazio scoperto definite come rappresentate nell'ambito territoriale considerato possono essere condotte a raggruppamenti di categorie, con riferimento a caratteristiche presenti in tutte le categorie raggruppate, o con riferimento a periodi storici nel corso dei quali alla realizzazione delle unità di spazio scoperto hanno presieduto determinate regole conformative, aventi caratteri nettamente distinti rispetto alle regole conformative dominanti in altri periodi storici. L'inclusione di un'unità di spazio scoperto in una categoria, e quindi, eventualmente, in un raggruppamento di categorie, non deve comunque derivare rigidamente dalla data della sua realizzazione, ma piuttosto dalla riconoscibilità dell'applicazione, nella sua sistemazione, o in una sua successiva radicale trasformazione, delle regole conformative proprie di un determinato periodo storico.

Caratteristiche tipologiche e formali delle unità edilizie:

a) per caratteristiche tipologiche si intendono le caratteristiche strutturali, distributive e compositive che consentono di ricondurre diverse unità edilizie a un unico tipo, nel quale tali caratteri-

stiche si pongono come regole conformative. Nell'identificazione delle predette caratteristiche si considerano in particolare:

- il numero dei moduli o cellule del fronte di edificazione, a tutti i piani ovvero al piano tipo assunto quale riferimento maggiormente significativo;
- il numero dei moduli o cellule della profondità di edificazione, a tutti i piani ovvero al piano tipo assunto quale riferimento maggiormente significativo;
- il numero di piani;
- la composizione dei prospetti;
- la posizione, la collocazione e la conformazione degli elementi di collegamento verticali;
- la posizione, la collocazione e la conformazione degli elementi di collegamento orizzontali, a tutti i piani ovvero al piano tipo assunto quale riferimento maggiormente significativo;
- eventuali altri elementi peculiarmente ricorrenti;
- il modello di aggregazione di più unità edilizie;

b) per caratteristiche formali si intendono le qualità degli elementi e degli aspetti, essenzialmente compositivi, che consentono l'espressione di un giudizio di valore relativamente all'interesse architettonico, o anche semplicemente di testimonianza di culture materiali, delle unità edilizie;

c) le categorie di unità edilizie possono essere condotte a raggruppamenti di categorie, con riferimento a caratteristiche presenti in tutte le categorie raggruppate, o con riferimento a periodi storici nel corso dei quali alla realizzazione delle unità edilizie hanno presieduto determinate regole conformative, aventi caratteri nettamente distintivi rispetto alle regole conformative dell'edificazione dominanti in altri periodi storici. L'inclusione di un'unità edilizia in una categoria, e quindi, eventualmente, in un raggruppamento di categorie, non deve comunque derivare rigidamente dalla data della sua realizzazione, ma piuttosto dalla riconoscibilità dell'applicazione, nella sua edificazione, o in una sua successiva radicale trasformazione, delle regole conformative proprie di un determinato periodo storico.

Demolizione di volumi senza ricostruzione: è l'eliminazione totale di un manufatto edilizio o di parte di esso.

Distacco: è la distanza minima, misurata in m, che intercorre fra due edifici o di un edificio dal confine di proprietà o dalle strade. La misura è quella orizzontale minima fra gli elementi che si considerano, compresi i balconi aperti e chiusi, ma esclusi i cornicioni e le gronde se sporgenti meno di 70 cm.

Fascia di rispetto: è la distanza misurata in metri dal confine stradale, dal ciglio dei fossi, eccetera, fuori dai centri abitati, da rispettare nel caso di:

- nuove costruzioni;
- ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o ampliamenti fronteggianti le strade;
- apertura di canali, fossi o esecuzione di qualsiasi escavazione;
- costruzione o ricostruzione di muri di cinta e recinzioni (in legno, metalliche e in altri materiali);
- impianto di alberature e siepi vive.

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

Indice di densità fondiaria: misura in mq/mq oppure in mc/mq la superficie edificata o il volume edificabile per ogni mq di superficie fondiaria.

Indice di densità territoriale: misura in mq/mq oppure in mc/mq la superficie o il volume edificato o edificabile per ogni mq di superficie territoriale.

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

Le opere interne di manutenzione ordinaria sono:

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

Le opere esterne di manutenzione ordinaria sono:

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

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

Gli interventi di manutenzione ordinaria riferiti agli spazi aperti sono:

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

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

nendo la funzione e la posizione precedente di queste all'interno del sistema strutturale e distributivo.

Le opere interne di manutenzione straordinaria sono:

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

Le opere esterne di manutenzione straordinaria sono:

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

Gli interventi di manutenzione straordinaria riferiti agli spazi aperti sono:

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

Nuova edificazione: è la realizzazione di un manufatto edilizio su aree non ancora edificate, nei casi diversi da quelli di ampliamento.

Opere di urbanizzazione primaria: sono:

- le strade residenziali;
- gli spazi di sosta o di parcheggio;
- le fognature;
- la rete idrica;
- la rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- la pubblica illuminazione;
- gli spazi di verde attrezzato.

Opere di urbanizzazione secondaria: sono:

- gli asili nido e le scuole materne;
- le scuole dell'obbligo, nonché le strutture e i complessi per l'istruzione superiore all'obbligo;
- i mercati di quartiere;
- le delegazioni comunali;
- le chiese e gli altri edifici religiosi;

- gli impianti sportivi di quartiere;
- i centri sociali e le attrezzature culturali e sanitarie;
- le aree verdi di quartiere.

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

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

Rapporto di copertura: misura in mq/mq, ovvero in valore percentuale, la quota di superficie fondiaria occupata dalla superficie coperta.

Restauro e risanamento conservativo: consiste negli interventi volti a conservare il manufatto edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto delle caratteristiche strutturali, tipologiche e formali, ne consentano utilizzazioni compatibili. Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo comprendono la pulitura, la tinteggiatura, la riparazione, il risanamento, il consolidamento, il rinnovamento, il rifacimento, la sostituzione di qualsiasi finitura ed elemento esistente, anche costitutivo, del manufatto edilizio, nonché l'eliminazione di superfetazioni e l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso.

Il restauro e risanamento conservativo comprende altresì il ripristino del manufatto edilizio, o di sue parti, crollate o demolite, ove sussista adeguata documentazione dello stato di fatto originario, che ne consenta il rifacimento, riproducendone le caratteristiche preesistenti, e con l'utilizzazione dei medesimi materiali e delle medesime tecnologie.

Le operazioni di restauro escludono:

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

Il restauro e risanamento conservativo degli spazi aperti comporta:

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

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

- il consolidamento delle strutture di fondazione;

- il consolidamento, il rifacimento, la sostituzione delle strutture verticali portanti, delle principali strutture orizzontali, delle strutture di copertura e delle strutture di collegamento verticale;
- l'inserimento di elementi accessori (soffittature, scale interne, soppalchi, e simili);
- le modifiche distributive interne anche con alterazione del numero delle unità abitative e l'eventuale riapertura di finestre esistenti;
- le installazioni di impianti tecnici che non comportino aumenti di volume;
- l'inserimento di impianti tecnici riguardanti l'intero edificio (ascensori, montacarichi) senza aumento di volume;
- il consolidamento e il recupero dell'efficienza delle opere di sostegno a secco per la stabilità e la regimentazione delle acque superficiali;
- la trasformazione, il riposizionamento e la realizzazione di manufatti (vasche, fontane, recinzioni, parapetti, muretti e simili).

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

Ristrutturazione edilizia: consiste in un insieme sistematico di opere, diretto a trasformare l'organismo edilizio in un organismo in tutto o in parte diverso dal precedente, che non devono comportare aumento di volume o di superficie lorda di pavimento.

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

- dei tipi edilizi;
- della suddivisione dei lotti;
- del rapporto tra spazio pubblico e spazio privato;
- dei tracciati stradali;
- del rapporto tra spazi edificati e non.

Superficie accessoria: misura in mq le superfici aventi funzioni di servizio alle attività proprie dei manufatti edilizi di cui si tratta. Essa è costituita da:

- balconi, terrazze, logge e simili; le logge coperte e aperte su di un solo lato sono considerate superficie accessoria solamente se misurano meno di 6 mq e la loro profondità è pari o inferiore a 2,5 metri;
- porticati, androni e altri vani di ingresso comuni a più di una unità immobiliare;
- locali per impianti tecnologici, quali impianti termici, di climatizzazione, elettrici, idrici, di lavanderia e simili ove il loro esercizio non rientri tra le attività proprie dei manufatti edilizi di cui si tratta;
- sottotetti, ove, nel rispetto delle vigenti norme, non siano utilizzabili per funzioni diverse da quelle di pertinenza delle attività consentite nei piani inferiori;
- piani seminterrati o interrati, ove, nel rispetto delle vigenti norme, siano utilizzabili esclusivamente per funzioni di pertinenza delle attività consentite nei piani superiori;
- spazi per la sosta e il ricovero di veicoli, compresi quelli relativi alla manovra, ove il loro esercizio non rientri tra le attività specifiche dei manufatti edilizi di cui si tratta;
- magazzini e depositi, ove il loro esercizio non rientri tra le attività specifiche dei manufatti edilizi di cui si tratta, e comunque il loro esercizio non comporti la presenza continuativa di persone in attività lavorativa.

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

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

Superficie lorda di pavimento: misura in mq la somma delle superfici dei piani computate al lordo delle murature perimetrali e strutturali, esclusi i cavedi, le chiostrine, i portici, le gallerie anche di uso pubblico, i ballatoi, le logge. Le superfici vanno distinte per piani fuoriterra, entroterra e seminterrati.

Superficie netta di pavimento: misura in mq la somma delle superfici dei piani che fanno parte dell'edificio, con esclusione delle superfici accessorie: balconi, terrazze, logge, porticati, androni e altri vani di ingresso, locali per impianti tecnologici, vano scala e vano ascensore, sottotetti non abitabili, piani seminterrati e interrati non abitabili, spazi per la sosta e il ricovero di veicoli, magazzini, depositi, archivi. Le superfici vanno distinte per piani fuoriterra, entroterra e seminterrati.

Superficie territoriale: misura in mq un ambito di intervento unitario; è comprensiva degli edifici e delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Tipo edilizio: l'insieme delle caratteristiche strutturali, distributive e compositive ricorrenti che si riscontrano come regole conformative proprie e distintive di una pluralità di unità edilizie.

Nell'identificazione delle predette caratteristiche si considerano di norma:

- il numero dei moduli o cellule del fronte di edificazione, a tutti i piani ovvero al piano tipo assunto quale riferimento maggiormente significativo;
- il numero dei moduli o cellule della profondità di edificazione, a tutti i piani ovvero al piano tipo assunto quale riferimento maggiormente significativo;
- il numero di piani dell'altezza di edificazione;
- la composizione dei prospetti;
- la posizione, la collocazione e la conformazione degli elementi di collegamento verticali;
- la posizione, la collocazione e la conformazione degli elementi di collegamento orizzontali, a tutti i piani ovvero al piano tipo assunto quale riferimento maggiormente significativo;
- eventuali altri elementi peculiarmente ricorrenti;
- il modello di aggregazione di più unità edilizie.

Trasformazioni edilizie: comprendono soltanto le opere e gli interventi sugli edifici esistenti, che non modificano gli elementi tipologici, formali e strutturali, e l'uso, dell'organismo edilizio, diretti alla sua conservazione fisica e strutturale. Sono opere o interventi di trasformazione edilizia:

- la manutenzione ordinaria;
- la manutenzione straordinaria;
- il restauro e il risanamento conservativo;
- la ristrutturazione edilizia, senza aumento della superficie lorda di pavimento né del volume;
- la realizzazione di pertinenze, volumi tecnici e parti accessorie;
- la realizzazione di opere nelle zone agricole, ivi comprese le residenze;.

- la realizzazione di impianti e di attrezzature.

Trasformazioni urbanistiche: sono le opere e gli interventi, non necessariamente eseguiti con lavori edilizi, che modificano in senso qualitativo o quantitativo le relazioni esistenti tra i diversi elementi del territorio. Sono opere o interventi di trasformazione urbanistica:

- la costruzione di nuovi edifici;
 - l'adeguamento funzionale di edifici esistenti;
 - l'ampliamento di edifici esistenti (esclusa la realizzazione delle pertinenze e degli impianti tecnici, ovvero dei volumi tecnici);
 - la ristrutturazione edilizia, ove comporti aumento della superficie lorda di pavimento o del volume;
 - la demolizione di volumi senza ricostruzione;
 - i cambi d'uso;
 - la realizzazione di opere di urbanizzazione;
 - la realizzazione e la modifica di strade e di infrastrutture per la mobilità;
 - la ristrutturazione urbanistica;
- l'apertura di cave e torbiere.

Utilizzazioni: l'indicazione, quale utilizzazione compatibile o prescritta, senza ulteriori precisazioni, di una delle utilizzazioni principali di seguito elencate, ammette tutte le relative sue articolazioni; per le utilizzazioni non espressamente considerate si procede per analogia, assimilando l'utilizzazione di cui è questione a quella, espressamente considerata, che presenta il massimo di similitudine quanto a tipo di attività, modalità d'uso degli spazi, ed effetti indotti sul territorio, sulla domanda di servizi, sulle infrastrutture e sulla circolazione

1. Naturalistica:

- attività escursionistiche, ricreative, di osservazione e di studio;
- attività selvicolturali;
- ricoveri connessi con le attività escursionistiche.

2. Agricola:

- campi coltivati; colture floro-vivaistiche; orticoltura; giardinaggio ornamentale; boschi; pascoli;
- abitazioni per i conduttori dei fondi;
- annessi agricoli necessari alla conduzione dei fondi: depositi per attrezzi e macchine, serbatoi idrici, locali per la conservazione e la prima trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici, ricoveri per animali;
- locali e servizi connessi all'attività di agriturismo e alla rivendita diretta dei prodotti agricoli e zootecnici.

3. Per la produzione di beni e servizi:

- manifatturiera;
- artigianale. Artigianato di produzione: laboratori artigianali (compresi gli uffici, gli spazi espositivi, i centri di servizio e gli spazi abitativi se strettamente connessi); magazzini, depositi, tettoie per la copertura di spazi aperti. Artigianato di servizio. Ricovero, manutenzione, riparazione e noleggio di veicoli;
- terziaria. Attività commerciali: commercio all'ingrosso; commercio al dettaglio; mercati; centri di servizio per il commercio e l'artigianato. Attività ricettive e pubblici esercizi: alberghi, ostelli, ristoranti, bar. Attività direzionali: uffici, banche, istituti di ricerca e formazione scientifica.

4. Residenziale:

- residenze permanenti e temporanee;
 - residenze collettive: convitti, collegi, studentati, pensionati, conventi, caserme.
5. Per spazi pubblici o riservati alle attività collettive e attrezzature pubbliche di interesse generale, di proprietà pubblica o privata:
- per la cultura, il culto e lo spettacolo: musei, teatri, auditori, chiese, oratori, cinematografi, sale di spettacolo;
 - sociali e ricreativi: centri sociali, culturali, ricreativi, e polivalenti; mense;
 - sportivi: campi da gioco, palestre, piscine;
 - assistenza sociale e sanitaria: centri di assistenza, case di riposo, residenze protette;
 - istruzione di base: asili, scuole materne, scuole dell'obbligo;
 - istruzione superiore, speciale, universitaria;
 - sanitari: ambulatori, poliambulatori;
 - cimiteri;
 - tecnici e amministrativi: impianti tecnici per la distribuzione di acqua, energia elettrica e gas; impianti per il trattamento dei rifiuti; servizi postelegrafonici e telefonici; servizi comunali e della protezione civile; servizi per la pubblica sicurezza;
 - giardini, parchi.
6. Per infrastrutture e attrezzature per la mobilità:
- sentieri naturalistici e aree di sosta;
 - percorsi ciclabili;
 - percorsi carrabili e relativi spazi di sosta;
 - parcheggi a raso;
 - parcheggi coperti;
 - stazioni di servizio, distribuzione e deposito carburanti;
 - stazione autobus, deposito e parcheggio autobus;
 - piazzole per l'atterraggio e la sosta degli elicotteri.

Volume di un edificio: misura in mc la somma del prodotto delle superfici lorde di pavimento di ogni piano per la corrispondente altezza di interpiano. Sono esclusi dal computo i portici, le gallerie di uso pubblico, i ballatoi se aperti sul lato lungo, i balconi se aperti e se con sbalzo non superiore a metri 1,50, le logge coperte con superficie pari o inferiore a 6 mq e profondità pari o inferiore a metri 2,5. Vanno distinti i volumi fuoriterza da quelli entroterra.

Volumi tecnici: sono i volumi destinati a ospitare impianti aventi un rapporto di strumentalità necessaria con l'utilizzazione dell'immobile e che non possono essere sistemati all'interno della parte abitata (impianti idrici, termici, macchine degli ascensori, serbatoi a gas e simili). Non sono considerati volumi tecnici gli stenditoi, le soffitte e i locali di sgombero.