

Articolo A.1 - Definizioni preliminari di termini utilizzati negli strumenti urbanistici

C1

Per le definizioni si faccia riferimento all'allegato A "Definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia" di cui all'Atto di Coordinamento regionale approvato con Deliberazione dell'Assemblea legislativa n. 279 del 04/02/2010.

C2

Per quanto non espressamente riportato nell'allegato di cui al comma 1 costituiscono integrazione e specificazione i seguenti articoli. Qualora siano riscontrate specificazioni in contrasto con l'allegato A "Definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia" di cui all'Atto di Coordinamento regionale approvato con Deliberazione dell'Assemblea Legislativa n. 279 del 04/02/2010, prevale quest'ultimo.

C3

Si definisce **unità immobiliare**, comprensiva delle eventuali proprie pertinenze, la minima porzione di unità edilizia che sia idonea ad assolvere con autonomia la funzione alla quale è destinata (alloggio, negozio, magazzino, laboratorio, ecc.) e con autonomia reddituale. Ciascuna unità edilizia può essere composta da una o più unità immobiliari.

Sono pertinenze di un'unità immobiliare:

- gli spazi aperti, quali terrazze, giardini, cortili e simili, di esclusiva pertinenza;
- gli spazi chiusi, quali cantine, soffitte, autorimesse pertinenziali di esclusiva pertinenza.

Sono parti comuni di un'unità edilizia, composta da più unità immobiliari gli spazi chiusi o aperti non facenti parte di alcuna U.I., né di pertinenza esclusiva di alcuna di esse ma in comunione fra le unità immobiliari; ciascuna unità immobiliare deve avere almeno un ingresso autonomo dall'esterno dell'edificio o dalle parti comuni dell'edificio.

C4

Per il territorio urbano e urbanizzabile l'insieme degli ambiti individuati dal P.S.C. costituisce una partizione a copertura completa e disgiunta nel senso che ciascun punto del territorio ricade in un ambito ed uno solo. Gli ambiti sono sempre individuati nella cartografia del piano (P.S.C. e/o R.U.E.) con campiture omogenee e continue. Gli ambiti perimetrati dal P.S.C. possono essere attuati anche per sub-ambiti, o comparti, individuati e disciplinati dal POC e dal RUE per le rispettive competenze.

C5

Comparto è una porzione di territorio individuata dal P.S.C., dal R.U.E. o dal P.O.C. non per attributi propri, né per caratteri progettuali assegnati dal Piano stesso, ma quale campo di applicazione di norme del Piano di carattere esclusivamente procedurale, ossia norme riguardanti le modalità di attuazione del piano stesso.

Si definisce comparto di attuazione l'unità territoriale interessata da uno strumento attuativo preventivo; qualora sia individuato dal P.O.C. con un'apposita perimetrazione esso costituisce l'unità territoriale minima da interessare con uno strumento attuativo preventivo o strumento ad esso assimilabile.

Articolo A. 2 - Specificazioni sui parametri e indici urbanistici

Articolo A..2.1 - Ambito e sub-ambito

1. Per la definizione di "ambito" si faccia riferimento al punto n. 5 dell'allegato A "Definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia" di cui all'Atto di Coordinamento regionale approvato con Deliberazione dell'Assemblea legislativa n. 279 del 04/02/2010.

1. Gli ambiti sono graficamente identificati nel P.S.C. e nel P.O.C. nelle tavole in scala 1:5.000 e 1:2.000.

2. Si definisce sub - ambito una parte di territorio, graficamente individuata nelle tavole del P.S.C. o del P.O.C. o del R.U.E., in cui si applicano specifiche disposizioni normative differenziate rispetto a quelle di ambiti limitrofi, anche all'interno dello stesso ambito.

Articolo A. 2.2 - Comparto urbanistico

1. Per la definizione di "comparto" si faccia riferimento al punto n. 6 dell'allegato A "Definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia" di cui all'Atto di Coordinamento regionale approvato con Deliberazione dell'Assemblea legislativa n. 279 del 04/02/2010.

Articolo A. 2.3 - Superficie territoriale (ST) e Indice di utilizzazione territoriale (UT)

1. Per la definizione di "Superficie territoriale" si faccia riferimento al punto n. 1 dell'allegato A "Definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia" di cui all'Atto di Coordinamento regionale approvato con Deliberazione dell'Assemblea legislativa n. 279 del 04/02/2010.

2. Per la definizione di "Densità territoriale" si faccia riferimento al punto n. 3 dell'allegato A "Definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia" di cui all'Atto di Coordinamento regionale approvato con Deliberazione dell'Assemblea legislativa n. 279 del 04/02/2010.

3. Per Superficie realizzabile si intende la SUL.

Articolo A. 2.4 - Superficie fondiaria (SF) e Indice di utilizzazione fondiaria (UF)

1. Per la definizione di "Superficie fondiaria" si faccia riferimento al punto n. 2 dell'allegato A "Definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia" di cui all'Atto di Coordinamento regionale approvato con Deliberazione dell'Assemblea legislativa n. 279 del 04/02/2010.

2. Per la definizione di "Densità fondiaria" si faccia riferimento al punto n. 4 dell'allegato A "Definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia" di cui all'Atto di Coordinamento regionale approvato con Deliberazione dell'Assemblea legislativa n. 279 del 04/02/2010.

3. Per Superficie realizzabile si intende la SUL.

Articolo A. 2.5 - Superficie minima di intervento (SM)

1. Per la definizione di "Superficie minima di intervento" si faccia riferimento al punto n. 9 dell'allegato A "Definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia" di cui all'Atto di Coordinamento regionale approvato con Deliberazione dell'Assemblea legislativa n. 279 del 04/02/2010.

Articolo A. 2.6 - Carico urbanistico

1. Per la definizione di "Carico urbanistico" si faccia riferimento al punto n. 11 dell'allegato A "Definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia" di cui all'Atto di Coordinamento regionale approvato con Deliberazione dell'Assemblea legislativa n. 279 del 04/02/2010.
2. Si ha aumento di carico urbanistico qualora vi sia incremento di superficie utile (Su) anche con trasformazione di superficie accessoria (Sa) e/o superficie non residenziale (Snr) in Su e/o aumento del numero di unità immobiliari e/o variazione della destinazione d'uso con o senza trasformazioni fisiche, fra i gruppi di categorie funzionali dell'articolo A.7 "Classificazione dei tipi d'uso" comma 5),
3. Ad ogni uso è inoltre attribuito, in relazione al fabbisogno di parcheggi pubblici e privati, il relativo carico urbanistico Cu articolato in quattro categorie: basso (Cu B), medio (Cu M), alto (Cu A), nullo (Cu n)
4. La destinazione d'uso in atto dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o l'ultimo intervento di recupero o, in assenza o indeterminazione del titolo, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento ovvero da altri documenti probanti. L'uso in atto può essere modificato solo per renderlo conforme alla destinazione d'uso stabilita dal R.U.E..

Articolo A. 2.7 - Potenzialità edificatoria (P.E.)

1. Per la definizione di "Potenzialità edificatoria" si faccia riferimento al punto n. 10 dell'allegato A "Definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia" di cui all'Atto di Coordinamento regionale approvato con Deliberazione dell'Assemblea legislativa n. 279 del 04/02/2010.

1. La P.E. è attribuita ai titolari della proprietà degli immobili compresi nell'ambito o nel comparto di attuazione o nell'area edificabile ed è utilizzabile per la realizzazione di interventi di natura privata, intendendosi con ciò interventi attuativi degli strumenti urbanistici realizzati da soggetti privati per le loro finalità, ovvero da Enti pubblici che, in quanto proprietari di immobili, operano in regime privatistico.

2. Qualora un'area venga espropriata, della P.E. spettante, ai sensi degli strumenti urbanistici, a tale area diventa titolare l'Ente espropriante.

Articolo A. 2.8 - Utilizzazione degli indici nelle unità di intervento

1. L'utilizzazione totale o parziale della potenzialità edificatoria di una determinata superficie fondiaria, avvenuta sulla base di un titolo abilitativo, implica che in ogni richiesta successiva di altri titoli abilitativi di nuova costruzione o ampliamento che riguardi in tutto o in parte le medesime superfici, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, si deve tenere conto, nel calcolo della potenzialità edificatoria ammissibile, di quanto già realizzato, anche precedentemente ai vigenti strumenti urbanistici. Il rapporto tra gli edifici esistenti e la porzione di area che a questi rimane asservita non deve superare gli indici e i limiti di distanza ammessi, ai sensi del R.U.E, nell'ambito in oggetto.

2. In assenza di titoli abilitativi a cui fare riferimento, qualora un'area a destinazione urbanistica omogenea, su cui esistono edifici che si intendono conservare, venga frazionata allo scopo di costituire nuovi lotti edificabili, il rapporto tra gli edifici esistenti e la porzione di area che a questi rimane asservita non deve superare gli indici e i limiti di distanza ammessi, ai sensi del R.U.E, nella zona in oggetto. Ogni lotto ricavato in difformità dalla presente norma non può formare oggetto autonomo di intervento edilizio.

3. Le norme di cui ai due precedenti commi non si applicano qualora venga effettuato il frazionamento di un'area conformemente ad una suddivisione fra zone omogenee diverse stabilita dal R.U.E stesso. Per "zone omogenee" si intendono quelle di cui al D.M. 2/4/1968 n. 1444. In questo caso l'eventuale edificazione in ciascuna delle due zone omogenee dovrà tenere conto solo di quanto preesiste nella medesima zona omogenea.

4. Ai sensi delle presenti norme si intende come edificio esistente quello regolarmente autorizzato, concesso o sanato ai sensi della legislazione in materia, nonché quello di cui sia comprovabile la realizzazione in data antecedente al 17/08/1942.

Articolo A.3.2 - Sagoma

1. Per la definizione di "Sagoma" si faccia riferimento al punto n. 27 dell'allegato A "Definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia" di cui all'Atto di Coordinamento regionale approvato con Deliberazione dell'Assemblea legislativa n. 279 del 04/02/2010.

Articolo A.3.3 Superficie permeabile (SP)

1. Per la definizione di "Superficie permeabile" si faccia riferimento al punto n. 14 dell'allegato A "Definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia" di cui all'Atto di Coordinamento regionale approvato con Deliberazione dell'Assemblea legislativa n. 279 del 04/02/2010.

2. Sono considerate permeabili al 100% le strade bianche, tipo calcestre stabilizzante e i carrabili plastici per manti erbosi; sono considerati permeabili al 50% le pavimentazioni realizzate con elementi autobloccanti cavi.

Articolo A.3.4 – Rapporto e Tasso di permeabilità

1. Per la definizione di "Rapporto di permeabilità" si faccia riferimento al punto n. 15 dell'allegato A "Definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia" di cui all'Atto di Coordinamento regionale approvato con Deliberazione dell'Assemblea legislativa n. 279 del 04/02/2010.

1. Si definisce tasso di permeabilità il rapporto percentuale fra la superficie permeabile e la superficie fondiaria (SP/SF) oppure la superficie territoriale (SP/ST).

Articolo A.3.5 - Superficie coperta (SC)

1. Per la definizione di "Superficie coperta" si faccia riferimento al punto n. 13 dell'allegato A "Definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia" di cui all'Atto di Coordinamento regionale approvato con Deliberazione dell'Assemblea legislativa n. 279 del 04/02/2010.

Articolo A.3.6 - Rapporto di copertura (Q= SC /SF)

1. Per la definizione di "Rapporto di copertura" si faccia riferimento al punto n. 16 dell'allegato A "Definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia" di cui all'Atto di Coordinamento regionale approvato con Deliberazione dell'Assemblea legislativa n. 279 del 04/02/2010.

Articolo A.3.7 - Superficie Utile Lorda (SUL)

1. Per la definizione di "Superficie utile lorda" si faccia riferimento al punto n. 17 dell'allegato A "Definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia" di cui all'Atto di Coordinamento regionale approvato con Deliberazione dell'Assemblea legislativa n. 279 del 04/02/2010.
2. Per "Superficie realizzabile" riportata nella definizione regionale, si intende la SUL, esclusi i volumi tecnici e i sottotetti per la parte con altezza utile inferiore a ml 1,80. I muri perimetrali vengono convenzionalmente computati di 35 cm anche se di spessore maggiore. Le intercapedini tecniche vengono escluse per le parti strettamente necessarie.
3. Non sono compresi nella SUL i manufatti di arredo nei limiti indicati nella normativa comunale, in quanto non sono considerati edifici e le pensiline aggettanti per un massimo di 2 mt di profondità per funzioni residenziali, commerciali e terziarie e per un massimo di 4 mt per funzioni produttive. Sono compresi nel conteggio della SUL gli interrati per la parte fuori sagoma, ad esclusione delle rampe di accesso e dello spazio di manovra purchè prive di portone.
4. E' ammesso il recupero dei sottotetti ai sensi della L.R. 11/1998, senza che costituisca nuova unità immobiliare autonoma;
5. Il calcolo della "S.U.L. esistente" é desumibile dalla superficie risultante dagli atti abilitativi rilasciati dal Comune, ovvero, in assenza di tale documentazione, da planimetria catastale, ovvero in assenza di accatastamento dell'immobile da un dettagliato rilievo dello stato di fatto.

Articolo A.3.8 - Piano interrato

1. Per la definizione di "Piano interrato" si faccia riferimento al punto n. 33 dell'allegato A "Definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia" di cui all'Atto di Coordinamento regionale approvato con Deliberazione dell'Assemblea legislativa n. 279 del 04/02/2010.
2. Con il termine soffitto viene inteso l'intradosso del solaio superiore. Ai fini dell'assimilazione di un piano seminterrato ad un piano interrato (e viceversa) il piano seminterrato deve essere in sagoma.
- 3- Ai sensi del Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico, redatto ai sensi della legge 183/89, nelle zone potenzialmente esondabili non sono ammessi piani interrati.

Articolo A.3.9 - Piano seminterrato

1. Per la definizione di "Piano seminterrato" si faccia riferimento al punto n. 32 dell'allegato A "Definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia" di cui all'Atto di Coordinamento regionale approvato con Deliberazione dell'Assemblea legislativa n. 279 del 04/02/2010.
1. Con il termine soffitto viene inteso l'intradosso del solaio superiore.

Articolo A.3.10 - Altezza dei fronti

1. Per la definizione di "Altezza dei fronti" si faccia riferimento al punto n. 36 dell'allegato A "Definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia" di cui all'Atto di Coordinamento regionale approvato con Deliberazione dell'Assemblea legislativa n. 279 del 04/02/2010.

1. Il sottotetto viene considerato un piano per la sua sola porzione con altezza utile superiore o uguale a m 1,80.

1. Nel caso di edifici con copertura inclinata fino a 45°, si specifica che per determinare l'intersezione va considerata la superficie esterna del muro perimetrale.

La linea di stacco non potrà eccedere i ml. 2,70 in sbancamento ed i ml. 1,50 in riporto rispetto al piano di campagna preesistente, sempre che tali sistemazioni siano necessarie e giustificate dalla configurazione originaria del terreno rispetto alla quota del marciapiede stradale o, in assenza, della carreggiata stradale. Oltre tali valori, si deve considerare, quale linea di stacco per determinare l'altezza, quella precedente la sistemazione del terreno.

Nel caso di autorimesse interrato o seminterrato, il percorso di accesso esterno in trincea strettamente necessario al raggiungimento del piano non viene considerato come linea di stacco al fine di determinare l'altezza. In tal caso si considera come linea di stacco la congiungente gli estremi dei profili dei terreni nei lati vicini.

Articolo A.3.11 - Altezza utile

1. Per la definizione di "Altezza utile" si faccia riferimento al punto n. 38 dell'allegato A "Definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia" di cui all'Atto di Coordinamento regionale approvato con Deliberazione dell'Assemblea legislativa n. 279 del 04/02/2010.

2. Nei punti singolari sono comprese capriate, travi principali e simili.

Articolo A.3.13 - Numero di piani di un edificio (NP, NPT)

1. Per numero di piani di un edificio (NP) si intende convenzionalmente il numero massimo di piani sovrapposti che si trovano in una qualsiasi sezione dell'edificio, ad esclusione:

- dei piani interrati;
- dei piani costituiti esclusivamente da vani sottotetto che non superino l'altezza utile di m 1,80 al colmo.

2. Per numero di piani totale (NPT) si intende il numero massimo di piani sovrapposti senza alcuna esclusione.

Articolo A.3.14 - Distanze minime dai confini

1. Per la definizioni relative alle distanze si faccia riferimento ai punti n. 41 - 45 dell'allegato A "Definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia" di cui all'Atto di Coordinamento regionale approvato con Deliberazione dell'Assemblea legislativa n. 279 del 04/02/2010.

2. Per punti di affaccio si intendono i balconi, le scale esterne, ecc..)

1. Le distanze minime dai confini comprese le scale esterne da considerare nelle opere edilizie sono le seguenti:

- Dc = distanza dal confine di proprietà,
- Ds = distanza dal confine di zona urbanistica di interesse pubblico.

Articolo A.3.16 - Soppalco

1. La realizzazione di soppalchi con altezze nette interne inferiori a ml. 2.40, è consentita solo come spazio accessorio e non come superficie abitativa.

2. Per la realizzazione di soppalchi che possono intersecare vani finestra o balconi di prospetti esterni, va osservata una distanza non inferiore a ml. 1.20 tra la parete interessata e la linea di proiezione sul piano orizzontale del soppalco.

3. La definizione si applica sia agli interventi sull'esistente, sia a quelli di nuova costruzione quando realizzano la configurazione tipologica descritta.

4. Nel caso in cui la realizzazione di soppalchi in fabbricati esistenti determini un aumento di superficie utile complessiva, il relativo intervento è da classificarsi nella tipologia della ristrutturazione edilizia o RC con ampliamento in sagoma. Nel Centro storico è ammessa la realizzazione di soppalchi con interventi di RC e RE, qualora non diversamente disposto dal P.S.C.. L'aumento di carico urbanistico in seguito alla realizzazione di soppalchi determina la corresponsione del contributo di costruzione e della monetizzazione prevista per il reperimento delle dotazioni territoriali.
5. In ogni caso i soppalchi dovranno essere realizzati in ottemperanza alla normativa sulla sicurezza delle costruzioni e antisismica.
6. Non si configurano come soppalchi e pertanto non sono autorizzabili le superfici maggiori del 50% del vano sottostante su cui si affacciano.

Articolo A.3.22 – Portico loggia, balcone, ballatoio, terrazza, androne.

1. Per le definizioni di portico, loggia, balcone, terrazza si faccia riferimento ai punti rispettivamente n. 60, 56, 54, 61 dell'allegato A "Definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia" di cui all'Atto di Coordinamento regionale approvato con Deliberazione dell'Assemblea legislativa n. 279 del 04/02/2010.

1. Si definisce androne un ambiente di passaggio, coperto e piuttosto ampio, situato al piano terreno, tra il portone di ingresso e il cortile o la scala; qualora aperto alle estremità si definisce androne passante.

Articolo A.3.23 - Tettoia e pensilina

1. Per le definizioni di tettoia e pensilina si faccia riferimento ai punti rispettivamente n. 62 e 58 dell'allegato A "Definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia" di cui all'Atto di Coordinamento regionale approvato con Deliberazione dell'Assemblea legislativa n. 279 del 04/02/2010.

Articolo A.3.24 – Pergolato, pergola e gazebo

1. Per le definizioni di "Pergolato" si faccia riferimento al punto n. 59 dell'allegato A "Definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia" di cui all'Atto di Coordinamento regionale approvato con Deliberazione dell'Assemblea legislativa n. 279 del 04/02/2010.

La struttura, con altezza massima di ml.3,00, deve essere costituita esclusivamente da montanti e traverse in legno o metallo, a sostegno di piante rampicanti. Il pergolato, deve essere in aderenza al fabbricato. E' ammessa copertura con teli permeabili di colore bianco panna o con cannucciato nei solo pergolati montati su terrazze. Il pergolato deve essere a distanza minima dal confine di proprietà nel rispetto del Codice Civile.

1. Per pergola si intende un telaio, privo di fondazioni, (semplicemente infisso o ancorato al terreno), facilmente amovibile, leggero, di altezza massima 3.00 mt e superficie massima di 30 mq, costituita esclusivamente da montanti e traverse in legno o metallo. La pergola deve essere priva di copertura e può essere utilizzata quale supporto per pannelli solari o fotovoltaici. E' ammessa la realizzazione di pergola limitatamente a una per lotto a condizione che la stessa sia posta su area privata a una distanza minima dai confini di proprietà nel rispetto del Codice Civile. Eventuali pergole separate, afferenti alle diverse unità di un edificio condominiale o di case a schiera, sommano la loro superficie ai fini del raggiungimento della soglia di superficie massima ammissibile; il disegno delle diverse pergole dovrà essere coordinato.
2. Si definisce gazebo un chiosco da giardino, aperto, con funzione panoramica. Il gazebo è una costruzione priva di fondazioni ed ancorata al terreno, con copertura a padiglione, altezza massima al colmo di ml. 3,00 e superficie coperta massima di m² 12, realizzata come riportato nell'abaco dei tipi edilizi, in legno, metallo o ghisa, non può essere tamponata con materiale di alcun genere e tipo, se non con graticci traforati come riportato nell'abaco dei tipi edilizi.; può essere invece coperto con materiale impermeabile rigido (sono esclusi teli plastificati) dello stesso colore della struttura portante (legno o metallo). Non sono ammessi sporti di gronda. E' ammessa la realizzazione di gazebo, limitatamente a uno per lotto, a condizione che gli stessi siano posti su area privata a una distanza minima dai confini di

- proprietà nel rispetto del Codice Civile. Non è ammesso più di un gazebo per ciascuna unità immobiliare avente propria sede di pertinenza o per ciascun edificio condominiale.
3. La pergola, il pergolato e il gazebo, in quanto elementi di arredo e funzionali all'uso dell'area verde o cortilizia, non concorrono alla formazione della superficie pavimentata nell'area scoperta di pertinenza dell'immobile, purchè la pavimentazione sia solo in lastre amovibili.
 4. Se il pergolato o il gazebo hanno la funzione di ricovero per autovetture, perdono di fatto la loro funzione principale, vengono classificati ricovero per auto, costituiscono area pavimentata sono soggetti a richiesta di permesso di costruire e vengono conteggiati al 100% della SUL.
 5. L'installazione di pergole, pergolati o gazebo presuppone, nelle zone sottoposte a vincolo di conservazione ambientale-paesaggistico di cui al D.Lg n. 42/2004 e s.m.i., la preventiva autorizzazione ambientale.

Articolo A.3.25 – Pertinenza

1. Per le definizioni di "Pertinenza" si faccia riferimento al punto n. 53 dell'allegato A "Definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia" di cui all'Atto di Coordinamento regionale approvato con Deliberazione dell'Assemblea legislativa n. 279 del 04/02/2010.

Articolo A.4. Specificazioni sulle definizioni relative agli usi terziari

Articolo A.4.1 - Superficie di vendita (SV)

1. Per le definizioni di "Superficie di vendita" si faccia riferimento al punto n. 24 dell'allegato A "Definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia" di cui all'Atto di Coordinamento regionale approvato con Deliberazione dell'Assemblea legislativa n. 279 del 04/02/2010.
- Per superficie di vendita di un Centro commerciale si intende, ai sensi dei "Criteri di pianificazione territoriale ed urbanistica riferiti alle attività commerciali in sede fissa" approvati dal Consiglio Regionale dell'Emilia - Romagna il 23/09/1999, quella risultante dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti". Per quanto riguarda le norme sulle procedure autorizzative, i Centri commerciali sono equiparati a singoli esercizi aventi una superficie di vendita pari alla loro superficie di vendita complessiva; analoga equiparazione è stabilita per quanto riguarda gli indirizzi, direttive e requisiti urbanistici, salvo diverse specifiche disposizioni. Pertanto, ai fini dei tipi d'uso urbanistici, i Centri commerciali sono ricompresi nell'ambito dei sopra definiti sottotipi d'uso U6.1, U6.2, U7 in relazione all'entità della loro SV complessiva. Gli esercizi, o i centri commerciali, che vendono prodotti alimentari e non alimentari si considerano ricadenti nei sottotipi d'uso relativi agli esercizi del settore alimentare, salvo che la superficie di vendita riservata al settore alimentare risulti inferiore al 3% della SV complessiva.

Articolo A.4.2 - Centro commerciale

1. Ai sensi dei "Criteri di pianificazione territoriale ed urbanistica riferiti alle attività commerciali in sede fissa" approvati dal Consiglio Regionale dell'Emilia - Romagna il 23/09/1999, "Si definisce Centro Commerciale una media o una grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e di spazi di servizio gestiti unitariamente. I Centri commerciali possono comprendere anche pubblici esercizi e attività paracommerciali (quali servizi bancari, servizi alle persone, ecc.).
2. Nell'ambito dei Centri commerciali si definiscono:
 - Centri commerciali di vicinato quelli nei quali gli esercizi, considerati singolarmente, rientrano nella dimensione degli esercizi di vicinato, salvo l'eventuale presenza di una medio - piccola struttura;
 - Centri commerciali d'attrazione gli altri, suddivisi in:
 - attrazione di livello superiore se comprensivi di grandi strutture di vendita di livello superiore, e comunque di medie o grandi strutture alimentari le cui superfici di vendita complessivamente superano i 4.500 mq , o di grandi strutture non alimentari di livello

superiore, e comunque di medie o grandi strutture non alimentari le cui superfici di vendita superino complessivamente i 10.000 mq ;

– attrazione di livello inferiore se comprensivi di medie strutture e/o grandi strutture le cui superfici risultano complessivamente inferiori ai limiti di 4.500 mq di SV per le strutture alimentari e di 10.000 mq per le strutture non alimentari, e con superficie territoriale non superiore a 5 ettari.

Articolo A.4.3 - Case e appartamenti per vacanze

1. Per case ed appartamenti per vacanze si intendono quelli locati a turisti per periodi non superiori a cinque mesi, senza la somministrazione di alimenti e bevande agli alloggiati né la fornitura di altri servizi centralizzati.

Articolo A.4.4 - Affittacamere e locande

1. Per affittacamere si intende l'esercizio che eroga principalmente il servizio di alloggio e prima colazione.
2. Per locanda si intende un esercizio di affittacamere congiunto a quello di un'attività di ristorazione aperta al pubblico, autorizzata ai sensi della Legge Regionale n.14/2003 e soggetta ai tetti di cui all'Articolo 4, comma 2 della stessa legge

Articolo A.4.5 - Attività saltuaria di alloggio e prima colazione – Bed & Breakfast

1. Per attività saltuaria di alloggio e prima colazione – Bed & Breakfast si intende l'attività svolta nella abitazione di residenza e dimora, (titolo del possesso attraverso la proprietà, il diritto d'uso, diritto di usufrutto, contratto di comodato o di locazione), in non più di 3 camere e 6 posti letto più eventuale letto aggiunto per minori di 12 anni per ogni camera, avvalendosi della normale conduzione familiare, ivi compresa l'eventuale presenza di collaboratori domestici al servizio della famiglia, senza la fornitura di servizi aggiuntivi e in ogni caso senza l'organizzazione in forma di impresa. L'ospitalità può essere fornita per un massimo di 120 giorni di apertura anche in più periodi o, in alternativa, per un massimo di 500 pernottamenti nell'ambito dell'anno solare. Qualora si scelga l'opzione di 500 pernottamenti, una volta raggiunto il tetto si dovrà comunicare a provincia e comune la sospensione dell'attività fino all'anno solare successivo

Articolo A.4.6 - Case per ferie

1. Per casa per ferie si intende l'esercizio che eroga il servizio di alloggio comprensivo di camere da letto, bagni, cucina e sale comuni.

Articolo A.4.7 - Appartamenti ammobiliati per uso turistico

1. Per appartamento ammobiliato per uso turistico si intende quello locato a turisti, senza la somministrazione di alimenti e bevande agli alloggiati né la fornitura di altri servizi centralizzati, né la pubblicità dell'attività. Qualora l'erogazione avvenga nella forma non imprenditoriale, si considera sotto tale forma quella effettuata da chi concede direttamente in locazione ai turisti quattro o più case o appartamenti per vacanze anche in stabili diversi posti nello stesso comune o in comuni diversi.

Articolo A.4.8 - Ostelli per la gioventù

1. Per ostello per la gioventù si intende l'esercizio che eroga principalmente il servizio di alloggio comprensivo di camere da letto, bagni, sale comuni ed, eventualmente, di cucina, con servizio di ricevimento assicurato almeno 8 ore su 24.

Articolo A.4.9 - Strutture ricettive all'aria aperta - campeggi e villaggi turistici - aperte al pubblico - Aree attrezzate di sosta temporanea

1. Per struttura ricettiva aperta al pubblico si intende la struttura idonea ad offrire ospitalità e ristoro ad escursionisti in zone anche non montane ubicate in luoghi favorevoli ad escursioni, servita da strade o da altri mezzi di trasporto ordinari, anche in prossimità di centri abitati ed anche collegata direttamente alla viabilità pubblica, che eroga principalmente il servizio di alloggio comprensivo di camere da letto, bagni, cucina, locali riservati all'alloggiamento del gestore-custode e spazio attrezzato utilizzabile per il consumo di alimenti e bevande.

Qualora il rifugio escursionistico sia ubicato in zone difficilmente raggiungibili con mezzi di trasporto, è consentita, oltre alla attività propriamente ricettiva, la somministrazione di alimenti e bevande agli ospiti alloggiati o in transito; tale attività non è, infatti, considerata una vera e propria somministrazione al pubblico ai sensi dell'art. 18 comma 3 della L.R. 16/04 in considerazione della finalità prevista dalla legge per queste strutture di offrire ospitalità e ristoro agli escursionisti

2. Definizioni:

- a) per equipaggio si intende il gruppo di persone che soggiornano insieme usufruendo di una singola piazzola o unità abitativa e utilizzano in comune la propria attrezzatura. Ad ogni equipaggio corrisponde di norma una tenda, un caravan, un camper o una unità abitativa;
- b) per piazzola si intende l'area attrezzata riservata all'uso esclusivo di un equipaggio e si distingue a sua volta, in base all'uso e alla superficie, in piazzola standard e piazzola minima;
- c) per unità abitativa si intende l'alloggio fisso e mobile predisposto dal gestore per turisti sprovvisti di propri mezzi di pernottamento;
- d) per unità abitativa fissa si intende l'alloggio realizzato in muratura tradizionale o con sistemi di prefabbricazione in materiali vari, vincolato in modo stabile al suolo; le unità abitative fisse sono soggette a permesso di costruire e devono essere conformi ai regolamenti edilizi e alle normative igienico sanitarie;
- e) per unità abitativa mobile si intende l'alloggio con accentuate caratteristiche di mobilità comunemente denominato roulotte, caravan, autocaravan, camper, casamobile o mobil-house. I posti letto corrispondono a quelli dichiarati dal costruttore. Tutte le unità abitative mobili, ad esclusione delle tende e delle roulotte, devono essere rifornite di acqua calda e devono disporre di area scoperta riservata, compreso il posto auto, pari alla loro superficie massima di ingombro, fatte salve le dimensioni minime della piazzola ammesse per livello di classificazione;
- f) per capacità ricettiva si intende il numero di persone ospitabili in base al numero delle piazzole presenti e al numero delle installazioni igienico sanitarie comuni sommato al numero totale delle persone ospitabili nelle unità abitative dotate di servizi igienico - sanitari riservati; Sono aree ad uso comune le superfici destinate ad usi ricreativi e sportivi riservati agli ospiti o per fornire servizi di comodo o utilità per gli ospiti (sono comunque escluse da tali aree l'area delle piazzole e l'area destinata alla ricettività);
- g) per installazione igienico - sanitaria comune si intende il complesso di locali destinati a servizi igienico sanitari uomo e donna e al lavaggio di stoviglie e biancheria, ivi compresi i servizi a disposizione dei portatori di handicap;
- h) per servizi igienico - sanitari riservati si intendono i servizi riservati ad un singolo equipaggio;
- i) per area alberata si intende una superficie di almeno 180 mq ;