

COMUNE DI MAFALDA

Norme Tecniche di Attuazione

Indice

ABBREVIAZIONI

TITOLO I° DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 Contenuti e campo di applicazione della Variante al P. di F.

Art. 2 Aggiornamento della normativa

Art. 3 Elenco elaborati del P. di F.

TITOLO II° DEFINIZIONE DEI TERMINI E DEI PARAMETRI

Art. 4 Definizioni urbanistiche

Art. 5 Destinazioni d'uso

Art. 6 Eliminazione delle barriere architettoniche

TITOLO III° ATTUAZIONE DELLA VARIANTE AL P. di F.

Art. 7 Modalità di attuazione

Art. 8 Strumenti di Attuazione

Art. 9 Contenuti e procedure degli S.U.A.

Art. 10 Intervento diretto

TITOLO IV° DISCIPLINA DEL TERRITORIO

CAPO I° Il sistema ambientale

Art. 11 Siti archeologici

Art. 12 Edifici ed aree vincolati ai sensi del D. Lgs 490/1999

Art. 13 Fasce di rispetto

CAPO II° Il sistema insediativo - zonizzazione

Art. 14 Zone "A"

Art. 15 Zone "B"

Art. 16 Zone "C"

Art. 17 Zone "D"

Art. 18 Zone "E"

Art. 19 Agriturismo

Art. 20 Zone "F"

Art. 21 Zone "G"

CAPO IV° Il sistema relazionale

Art. 22 Piste ciclabili

Art. 23 Impianti per la distribuzione di carburante

Art. 24 Installazione degli impianti di telefonia mobile

Art. 25 Norme transitorie e finali

ABBREVIAZIONI

P. di F. Programma di Fabbricazione
NTA Norme Tecniche di Attuazione
SUA Strumenti Urbanistici Attuativi
P.E.E.P. Piani per Edilizia Economica e Popolare
P.I.P. Piano Insediamenti Produttivi
P.P. Piano Particolareggiato (Pubblico e/o privato)
P.R. Piano di Recupero
P.L. Piano di Lottizzazione
P.U. Piano di Utilizzo
ZTO Zona Territoriale omogenea
U1 Superficie per opere urbanizzazione primarie
U2 Superficie per opere urbanizzazione secondarie
P Parcheggi
Ui Unità immobiliare
PdiC Permesso di Costruire
DIA Denuncia Inizio Attività
Ao Area occupata
Sun Superficie utile netta
Snr Superficie non residenziale
Sua Superficie utile abitabile (Sun + Snr)
St Superficie territoriale
Sf Superficie fondiaria
Sc Superficie coperta
Sl Superficie lorda
Sp Superficie permeabile
Ip Indice di piantumazione
Ius Indice di utilizzo del suolo
It Indice di fabbricabilità territoriale
If Indice di fabbricabilità fondiaria
H Altezza dell'edificio
Hf Altezza delle fronti di un edificio
Hp Altezza interna di piano
Np Numero piani dell'edificio
Rc Rapporto di copertura
V Volume di un edificio
Lm Lotto minimo
D Misura delle distanze
Dc Distanza da un confine di proprietà
De Distanza da un altro edificio
Ds Distanza dalle strade
Dcu Distanza dai confini urbanistici

Dn Demolizioni
MO Manutenzione ordinaria
MS Manutenzione straordinaria
RC Restauro conservativo
RS Restauro
RE Ristrutturazione Edilizia
NC Nuova costruzione
Ru Ristrutturazione urbanistica
Te Tipologia edilizia consentita

TITOLO I° DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 Contenuti e campo di applicazione della Variante al P.di F.

1. Il presente strumento urbanistico costituisce la Variante Generale al Programma di Fabbricazione del Comune di Mafalda.
2. Il campo di applicazione del P.di F. è costituito dal territorio del comune di Mafalda, così come precisamente individuato nelle tavole di progetto.
3. Le presenti norme disciplinano l'attività urbanistica ed edilizia ed ogni intervento che trasformi o modifichi l'assetto del territorio e dell'ambiente compreso nel campo di applicazione del presente P. di F.
4. Le presenti norme, comprensive degli allegati grafici di progetto, prevalgono, in caso di contrasto, su qualsiasi norma del regolamento edilizio, del regolamento d'igiene o di altri regolamenti comunali.

Art. 2 Aggiornamento della normativa

1. Le disposizioni contenute nelle presenti norme tecniche di attuazione sono oggetto di periodico aggiornamento ed interpretazione da parte degli organi comunali, in relazione alle sopravvenute norme di legge o alla concreta applicazione di fatto delle disposizioni medesime.
2. Gli Ordini, i Collegi, le Associazioni di Categoria, i tecnici che operano sul territorio, gli Enti Pubblici possono segnalare all'Amministrazione Comunale i problemi giuridici e tecnici generali inerenti l'applicazione delle presenti norme.
3. Il tecnico responsabile del Settore, vagliato i suggerimenti pervenuti ed in relazione ai problemi emersi, predispone proposte di variante alle NTA da sottoporre al vaglio dell'Amministrazione Comunale.

Art. 3 Elenco elaborati del P. di F.

- TAV. 1 Relazione
- TAV. 2 Regolamento Edilizio
- TAV. 3 Norme Tecniche di Attuazione
- TAV. 4a Zonizzazione
- TAV. 4b Zonizzazione Aree P.I.P.
- TAV. 4c Zonizzazione Siti Archeologici
- TAV. 5 Tabella Tipi Edilizi
- TAV. 6 Individuazione delle Varianti

TITOLO II° DEFINIZIONE DEI TERMINI E DEI PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Art. 4 Definizioni urbanistiche

1. Si riportano di seguito le principali definizioni urbanistiche, utili ai fini della gestione del P. di F.:

a) **Superficie territoriale (S.t.):** è la superficie complessiva dell'area interessata dai vari interventi ed è comprensiva di tutte le aree fondiariae destinate all'edificazione e di quelle necessarie per l'urbanizzazione primaria e secondaria; la S.T. è misurata al netto delle aree destinate alla grande viabilità ed al lordo delle strade eventualmente esistenti o che saranno previste internamente all'area.

b) **Superficie fondiaria (S.f.):** è la superficie reale del lotto da asservire alla costruzione, al netto delle aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria esistenti o previste (strade, verde, ecc.) pubbliche.

c) **Superficie coperta (S.c.):** è la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra ed entro terra, delimitate dalle superfici esterne dei muri perimetrali, con esclusione degli elementi edilizi in aggetto senza sovrastanti corpi chiusi fino ad uno sbalzo di ml. 1,20 (tettoia, terrazza, balcone, sporti di gronda): la parte in eccedenza sarà computata. Non concorrono alla formazione della superficie coperta:

- pergolati, gazebi ecc. con superficie massima lorda di pianta mq. 25.00, altezza massima ml. 3,00, privi di qualsiasi elemento impermeabile di copertura: oltre sono interamente computati. Tali costruzioni possono essere realizzate nella misura massima di 25 mq per unità abitativa avente area di pertinenza esclusiva; la distanza minima dei confini dovrà essere non inferiore a ml. 1.50;
- le scale aperte, le piscine esterne;
- le legnaie e le casette in legno per ricovero di animali e attrezzi da giardinaggio liberamente appoggiate al suolo, prive di allacciamento ai pubblici servizi, con altezza massima non superiore a ml. 2,40 e per una superficie lorda massima di mq 6,00: oltre sono interamente computate. Tali costruzioni possono essere realizzate nel numero massimo di una per abitazione avente area di pertinenza esclusiva. Le distanze da rispettare per l'edificazione dovranno essere: ml. 1.50 dai confini di proprietà.

d) **Superficie lorda (S.l.):** si intende la superficie coperta di ogni piano edificato fuori terra. La superficie lorda non comprende la superficie dei piani interrati.

e) **Superficie utile netta (S.u.n.):** per superficie utile netta (S.n.p.) si intende la superficie di pavimento dell'edificio (residenziale, turistico, commerciale, direzionale, produttivo), misurata al netto dei muri, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.

Rimangono tuttavia esclusi dal computo della superficie utile netta:

- la superficie strettamente destinata a corsie d'accesso e di distribuzione ad autorimesse o posti macchina coperti nelle tipologie condominiali.
- La superficie dei seguenti elementi edilizi in aggetto, fino ad una profondità massima di ml. 2.50: tettoia, terrazza, balcone, logge con due o tre lati chiusi: oltre si computa per differenza.
- I pergolati e gazebi con superficie massima lorda di pianta mq. 25,00, altezza massima mt. 3,00, privi sia di qualsiasi elemento impermeabile di copertura che tamponatura perimetrale: oltre sono interamente computati.

- I portici pubblici e condominiali, nonché quelli ad uso dei singoli alloggi la cui superficie complessiva sia inferiore al 15% della S.u.n. dell'alloggio di pertinenza: oltre sono interamente computati.
- Le superfici dei volumi tecnici come definite dall'art. 79 del Regolamento Edilizio, i sottotetti non praticabili né agibili (in ogni caso il punto più basso non deve essere superiore a ml 0,50 e l'altezza media non deve essere superiore a ml 1,60).
- Gli ingressi condominiali fino a 8,00 mq (oltre si computa la differenza), le scale condominiali compresi i pianerottoli di sbarco sul piano fino a 12,00 mq ciascuno (oltre si computa la differenza), gli ascensori.
- Nelle tipologie con più piani di calpestio la superficie destinata alla scala interna del singolo alloggio, compreso il relativo sottoscala fino ad un'altezza massima di ml. 1,90, se praticabile, nonché i pianerottoli di collegamento delle diverse rampe, esclusi i pianerottoli di sbarco sul piano.
- Le coperture a terrazzo, in quanto elemento strutturale, anche se praticabili.
- Le legnaie e le cassette in legno per ricovero degli attrezzi da giardinaggio liberamente appoggiate al suolo, prive di allacciamento ai pubblici servizi, con altezza massima non superiore a ml. 2,40 e per una superficie lorda massima di mq 6,00 per unità abitativa avente area di pertinenza esclusiva: oltre sono interamente computate.
- La superficie dei piani interrati.
- I locali a piano terra o seminterrati, purchè di altezza netta inferiore a m. 2,40 ed a condizione che siano destinati a ripostigli, cantine e simili, autorimesse singole o collettive; ove siano previsti vani di altezza superiore o di diversa destinazione d'uso, questi vanno computati come S.u.n..

f) **Altezza delle fronti di un edificio (Hf)**: è la distanza intercorrente tra il riferimento in sommità e quello alla base della facciata che si considera. Si assume come riferimento:

- alla sommità l'incontro dell'estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile col piano della facciata;
- nel caso in cui la pendenza del tetto superi il 35% l'altezza va misurata fino ai 2/3 della proiezione del tetto su prolungamento del piano della facciata;
- anche nel caso di sottotetti con pendenza del tetto inferiore al 35% , ma abitabili, l'altezza va misurata fino ai 2/3 della proiezione del tetto;
- alla base la quota del terreno a sistemazione avvenuta;
- nel caso di edifici in cui la linea di terra e quella del solaio di copertura non siano parallele, si considera la media delle altezze;

Sono esclusi ai fini della determinazione dell'altezza la trincea atta a permettere l'accesso alle autorimesse nei piani interrati o seminterrati, extracorsa degli ascensori e scale, ecc.

g) **Altezza degli edifici (H)**: per altezza dell'edificio si intende la media delle altezze delle fronti e tale media non deve superare l'altezza massima consentita dalle norme per le diverse zone omogenee.

h) **Volume di un edificio (V)**: il volume, ai fini dell'effettiva possibilità edificatoria, va computato sommando i prodotti della superficie lorda di ciascun piano, delimitata dal perimetro esterno delle murature, per l'altezza relativa al piano stesso, misurata tra le quote di calpestio dei solai fino all'estradosso dell'ultimo, con esclusione del volume entroterra misurato rispetto alla superficie del terreno circostante secondo la sistemazione prevista. Sono altresì esclusi dal calcolo del volume i sottotetti non praticabili e quelli non abitabili, i porticati o porzioni di essi se pubblici o d'uso pubblico, i balconi non chiusi, i parapetti, i cornicioni, gli elementi di carattere ornamentale, nonché i volumi tecnici strettamente necessari a servizio dell'edificio (canne fumarie, serbatoi idrici, ecc.) oltre

al vano ascensore e al vano scala solo se condominiale. Per i porticati pubblici o porzioni di essi, i sottotetti e i volumi tecnici deve esser trascritto , al rilascio del permesso a costruire, regolare vincolo che impedisca qualsiasi genere di chiusura o differente uso degli stessi.

i) **Indice di fabbricabilità territoriale (I.t.):** per indice di fabbricabilità territoriale si intende il rapporto (mc/ha) tra il volume massimo realizzabile e la superficie territoriale (S.t.) della zona. Detto indici si applica in sede di strumenti urbanistici attuativi.

j) **Indice di fabbricabilità fondiaria (I.f.):** per indice di fabbricabilità fondiaria si intende il rapporto (mc/mq) fra il volume massimo realizzabile e la superficie fondiaria (S.F.) precedentemente definita.

k) **Indice di utilizzo del suolo (I.u.s.):** Esprime il rapporto massimo ammissibile tra l'Area occupata (Ao) e la Superficie fondiaria (S.f.).

l) **Rapporto di copertura (R.c.):** è il rapporto misurato in percentuale fra la superficie coperta (S.c.) e la superficie fondiaria (S.f.).

m) **Misura della distanza (D):** la distanza (D) di un edificio (da un altro edificio o da un confine considerato ecc.) si misura in modo radiale, facendo riferimento a ciascun fronte dell'edificio stesso, finestrato o non finestrato, con i criteri di cui ai seguenti capoversi.

- Dc = distanza da un confine di proprietà;
- De = distanza da un altro edificio;
- Ds = distanza dalle strade;
- Dcu = distanza dai confini urbanistici.

Per le misure delle distanze di cui al comma precedente, salvo diversa esplicita indicazione nelle norme di Zona del presente P di F, debbono essere rispettati i valori minimi di cui ai punti successivi.

Le norme sulle misure minime delle distanze stabilite ai punti seguenti non si applicano per balconi aperti, pensiline e simili con aggetti fino a ml.1,20, per aggetti maggiori la parte in eccedenza va calcolata, nonché le recinzioni e le strutture leggere da giardino, per le quali sono però da rispettare le prescrizioni contenute nel Regolamento di esecuzione del Nuovo Codice della Strada e del Codice Civile.

n) **Distanza dai confini (Dc):** per distanza dal confine si intende la distanza minima che intercorre tra la proiezione del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza e la linea di confine.

- Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente senza modifiche, sia in pianta che in elevazione, i valori da rispettare sono:

Dc = valore preesistente.

- Negli interventi di recupero e ristrutturazione che comportano modifiche della sagoma di edifici esistenti, i valori da rispettare per le parti modificate eccedenti le dimensioni dell'edificio originario, sia in pianta che in elevazione, sono:

Dc = ml. 5,00 per edifici di altezza fino a ml. 10,00; per altezze superiore la distanza dal confine è uguale ad H/2.

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

Dc = a ml. 5,00 in assoluto, o H/2 in rapporto all'altezza.

- Quando sul confine vi è un edificio, è ammesso costruire in aderenza all'edificio stesso, rispettandone le norme del Codice Civile.

- I piani seminterrati per la parte fuori terra deve rispettare la distanza minima di ml. 5,00.

o) **Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti (De):** per distanza tra pareti

finestate e pareti di edifici antistanti si intende la distanza minima che intercorre tra i vertici della proiezione orizzontale delle pareti finestrate e le pareti degli edifici fronteggianti.

- Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente senza modifiche, sia in pianta che in elevazione, degli edifici i valori da rispettare sono:

De = valore preesistente.

- Negli interventi di recupero e ristrutturazione che comportano modifiche della sagoma, sia in pianta che in elevazione, di edifici esistenti i valori da rispettare per le parti modificate sono:

De = comunque a ml. 10,00 fra pareti finestrate o H dell'edificio più alto.

- Negli interventi di nuova costruzione, i distacchi minimi da rispettare sono:

De = in assoluto ml. 10,00 fra pareti finestrate o H in rapporto all'altezza.

- le distanze minime tra fabbricati, tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli, debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- ml. 5,00 per lato per strade di larghezza inferiore a ml. 7,00

- ml. 7,50 per lato per strade di larghezza compresa fra 7,00 e ml 15,00

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

p) **Distanza dalle strade (Ds)**: è la distanza minima, che intercorre tra il vertice della proiezione orizzontale dell'edificio e la linea di limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine od altre strutture laterali.

- **FASCE DI RISPETTO FUORI DAI CENTRI ABITATI** ai sensi dell'art. 4 del codice della strada:

- **canali, fossi** - La distanza dal confine stradale, da rispettare nell'aprire canali, fossi o nell'eseguire qualsiasi escavazione, lateralmente alle strade non può essere inferiore alla profondità dei canali, fossi od escavazioni, ed in ogni caso non può essere inferiore a ml. 3,00.

- **nuove costruzioni** - Le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

- 60 ml per le strade di tipo A;

- 40 ml per le strade di tipo B;

- 30 ml per le strade di tipo C;

- 20 ml per le strade di tipo F;

- 10 ml per le "strade vicinali" di tipo F.

- **muri di cinta** - Le distanze dal confine stradale, fuori dei centri abitati, da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza, lateralmente alle strade, non possono essere inferiori a:

- 5 m per le strade di tipo A, B;

- 3 m per le strade di tipo C, F.

- **alberi** - La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare alberi, non può essere inferiore alla massima altezza raggiungibile per ciascun tipo di essenza a completamento del ciclo vegetativo e comunque non inferiore a 6 m.

- **siepi vive** - La distanza da rispettare per impiantare lateralmente alle strade siepi vive, anche a

carattere stagionale, tenute ad altezza non superiore a ml. 1,00 sul terreno, non può essere inferiore a 1,00 ml. Tale distanza si applica anche per le recinzioni non superiori a ml.1,00 costituite da siepi morte in legno, reti metalliche, fili spinati e materiali similari, sostenute da paletti infissi direttamente nel terreno o in cordoli emergenti non oltre cm. 30 dal suolo. La distanza dal confine stradale da rispettare per impiantare lateralmente alle strade, siepi vive o piantagioni di altezza superiore a ml. 1,00 sul terreno, non può essere inferiore a ml. 3,00. Tale distanza si applica anche per le recinzioni di altezza superiore ad 1.00 ml.

- FASCE DI RISPETTO NELLE CURVE FUORI DAI CENTRI ABITATI

• La fascia di rispetto nelle curve fuori dai centri abitati, da determinarsi in relazione all'ampiezza della curvatura, è soggetta alle seguenti norme:

a) nei tratti di strada con curvatura di raggio superiore a 250 m si osservano le fasce di rispetto con i criteri indicati all'art. 26 del codice della strada;

b) nei tratti di strada con curvatura di raggio inferiore o uguale a 250 m, la fascia di rispetto è delimitata verso le proprietà latitanti, dalla corda congiungente i punti di tangenza, ovvero dalla linea, tracciata alla distanza dal confine stradale in base al tipo di strada, ove tale linea dovesse risultare esterna alla predetta corda.

- FASCE DI RISPETTO PER L'EDIFICAZIONE NEI CENTRI ABITATI (Art. 18 Cod. Str.)

• Le distanze dal confine stradale all'interno dei centri abitati, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle demolizioni integrali e conseguenti ricostruzioni o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

- 30 ml per le strade di tipo A;
- 20 ml per le strade di tipo D;
- 10 ml per le strade di tipo E;
- 10 ml per le strade di tipo F;

Se non diversamente specificate negli articoli inerenti le zone omogenee del P di F.

• Le distanze dal confine stradale da rispettare nella costruzione o ricostruzione dei muri di cinta, di qualsiasi natura o consistenza, lateralmente alle strade, non possono essere inferiori a:

- 3 ml per le strade di tipo A;
- 2 ml per le strade di tipo D, se munite di marciapiede; 5 se sprovviste di marciapiede;
- 2 ml per le strade di tipo E, se munite di marciapiede; 4 se sprovviste di marciapiede;
- 2 ml per le strade di tipo F, se munite di marciapiede; 4 se sprovviste di marciapiede;

• I valori minimi di distanza di cui ai precedenti commi per quanto di competenza comunale e fatto salvo quanto prescritto dal Codice Civile, possono essere ridotti per la costruzione di:

- manufatti tecnologici di pubblica utilità, quali cabine e centraline delle reti di distribuzione di acqua, energia elettrica, gas, telefono, ecc.;
- manufatti di pubblica utilità quali sovrappassi, sottopassi, rampe, scale, ecc.;
- adeguamenti tecnicamente indispensabili per la conformità di edifici esistenti alle norme di
- sicurezza e di prevenzione incendi, nonché di abbattimento delle barriere architettoniche;
- portici pubblici;
- opere di arredo urbano.

q) **Strada:** si definisce "strada" l'area ad uso pubblico o privato destinata alla circolazione dei pedoni,

dei veicoli e degli animali.

- Le strade sono classificate, riguardo alle loro caratteristiche costruttive, tecniche e funzionali, nei seguenti tipi:

A. Autostrade;

B. Strade extraurbane principali;

C. Strade extraurbane secondarie;

D. Strade urbane di scorrimento;

E. Strade urbane di quartiere;

F. Strade locali.

- Le strade di cui sopra devono avere le seguenti caratteristiche minime:

A. AUTOSTRADA: strada extraurbana o urbana a carreggiate indipendenti o separate da partitrafico invalicabile, ciascuna con almeno due corsie di marcia, eventuale banchina pavimentata a sinistra e corsia di emergenza o banchina pavimentata a destra, priva di intersezioni a raso e di accessi privati, dotata di recinzione e di sistemi di assistenza all'utente lungo l'intero tracciato, riservata alla circolazione di talune categorie di veicoli a motore e contraddistinta da appositi segnali di inizio e fine. "Deve essere autorizzata con apposite aree di servizio ed aree di parcheggio, entrambe con accessi dotati di corsie di decelerazione e di accelerazione".

B. STRADA EXTRAURBANA PRINCIPALE: strada a carreggiate indipendenti o separate da partitrafico invalicabile, ciascuna con almeno due corsie di marcia e "banchina pavimentata a destra", priva di intersezioni a raso, con accessi alle proprietà laterali coordinati, contraddistinta dagli appositi segnali di inizio e fine, riservata alla circolazione di talune categorie di veicoli a motore; per eventuali altre categorie di utenti devono essere previsti opportuni spazi. "Deve essere attrezzata con apposite aree di servizio, che comprendano spazi per la sosta, con accessi dotati di corsie di decelerazione e di accelerazione".

C. STRADA EXTRAURBANA SECONDARIA: strada ad unica carreggiata con almeno una corsia per senso di marcia e banchine.

D. STRADA URBANA DI SCORRIMENTO: strada a carreggiate indipendenti o separate da partitrafico, ciascuna con almeno due corsie di marcia, ed una eventuale corsia riservata ai mezzi pubblici, "banchina pavimentata a destra" e marciapiedi, con le eventuali intersezioni a raso semaforizzate; per la sosta sono previste apposite aree o fasce laterali estranee alla carreggiata, entrambe con immissioni ed uscite concentrate.

E. STRADA URBANA DI QUARTIERE: strada ad unica carreggiata con almeno due corsie, banchine pavimentate e marciapiedi; per la sosta sono previste aree attrezzate con apposita corsia di manovra, esterna alla carreggiata.

F. STRADA LOCALE: strada urbana od extraurbana opportunamente sistemata ai fini di cui al primo comma non facente parte degli altri tipi di strade.

G. E' denominata "**strada di servizio**" la strada affiancata ad una strada principale (autostrada, strada extraurbana principale, strada urbana di scorrimento) avente la funzione di consentire la sosta ed il raggruppamento degli accessi dalle proprietà laterali alla strada principale e viceversa, nonché il movimento e le manovre dei veicoli non ammessi sulla strada principale stessa.

Le strade urbane di cui alle lettere D, E, F, sono sempre comunali quando sono situate nell'interno dei centri abitati, eccettuati i tratti interni di strade statali, regionali o provinciali.

r) **Passi carrai e rampe**: passi carrai e rampe carraie, di qualunque tipo, quando riguardano una sede stradale, sono regolati dal Regolamento di esecuzione del Nuovo Codice della Strada.

- Dentro i centri abitati:

a) 3 m per le strade di tipo A;

b) 2 m per le strade di tipo D.

- Fuori dai centri abitati:

c) 5 m per le strade di tipo A, B;

d) 3 m per le strade di tipo C, F.

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

- In corrispondenza di strade extraurbane di qualunque tipo e di strade urbane di scorrimento di tipo D, i passi carrai debbono prevedere l'arretramento dell'accesso di recinzione con i relativi raccordi svasati, in modo da consentire la sosta fuori dalla sede stradale di un veicolo del tipo a cui il passo carraio è destinato. In altri tipi di strade urbane, tale arretramento non è richiesto quando sia presente un dispositivo di movimento automatico del cancello.

- In presenza di rampe d'accesso che immettono su una strada di qualunque tipo (ad esclusione di quelle private), i passi carrai debbono disporre di un tratto piano (minimo ml. 4,50) che consenta la sosta di un veicolo fuori dalla sede stradale. Le stesse rampe d'accesso dovranno avere una pendenza non superiore al 20%.

s) **Superficie per opere di urbanizzazione primaria (U1)**: la superficie per opere di urbanizzazione primaria (U1) è costituita dalla somma di tutte le superfici complessivamente destinate alle diverse opere di urbanizzazione primaria, e cioè alle opere necessarie per assicurare ad un'area edificabile l'idoneità per un insediamento abitativo.

- Le opere di urbanizzazione primaria sono:

a. strade, piazze e parcheggi;

b. percorsi e spazi pedonali attrezzati;

c. piste ciclabili;

d. fognature per lo smaltimento delle acque bianche e nere (possibilmente in reti separate);

e. impianti di depurazione e smaltimento;

f. reti tecnologiche di distribuzione di acqua, gas, energia elettrica, pubblica illuminazione, telefono;

g. spazi attrezzati per la raccolta dei rifiuti solidi;

h. spazi attrezzati per la fermata dei mezzi di trasporto pubblico;

i. altri allacciamenti ai pubblici servizi, di diretta pertinenza dell'insediamento.

- La superficie (U1) resta vincolata come area pubblica o a disposizione degli enti di gestione dei pubblici servizi, e come tale deve essere ceduta gratuitamente al Comune.

t) **Superficie per opere di urbanizzazione secondaria (U2)**: la superficie per opere di urbanizzazione secondaria (U2) è costituita dalla somma di tutte le superfici destinate dagli strumenti urbanistici alle diverse opere di urbanizzazione secondaria, e cioè alle opere necessarie per assicurare ad un'area edificabile l'idoneità insediativa in senso sociale.

- Le opere di urbanizzazione secondaria sono:

a) asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo elementari e medie;

b) mercati pubblici (permanenti o periodici) di quartiere;

- c) uffici comunali ed altri uffici pubblici di quartiere;
- d) chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
- e) centri civici e sociali;
- f) attrezzature culturali, ricreative e sanitarie;
- g) spazi pubblici attrezzati a parco, per il gioco e per lo sport;
- h) parcheggi pubblici.

- La superficie (U2) coincide con lo standard delle opere di urbanizzazione secondaria ove previste. Detta superficie resta vincolata come area pubblica o a disposizione degli enti di gestione dei pubblici servizi, e come tale deve essere ceduta gratuitamente al Comune. Qualora l'area (U2) o parte di essa non è funzionale agli interessi generali di pianificazione, queste possono essere, cedute a titolo oneroso, in luogo della cessione gratuita, nelle forme di legge.

u) **Distanza dai confini urbanistici (Dcu)**: è la distanza minima, che intercorre tra il vertice della proiezione orizzontale dell'edificio e la linea di confine che divide due Zone Omogenee.

v) **Standard urbanistici**: gli standards urbanistici rappresentano la dotazione minima inderogabile di spazi pubblici per le rispettive zone omogenee ai sensi del D.M. 1444 del 02/04/1968.

w) **Aree a parcheggio**: si intende l'area di sosta, compreso lo spazio di manovra, escluse le sedi viarie di accesso, ma comprese quelle di distribuzione; ai fini dei rapporti di cui al successivo art. 20 lo spazio di manovra ovvero le sedi viarie di distribuzione non potranno essere superiori all'area di sosta, convenzionalmente pari a mq. 12,50.

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

- Sono da intendersi opere di arredo urbano:

- a) monumenti, lapidi e cippi commemorativi;
- b) fontane, fioriere, e oggetti decorativi ed artistici;
- c) insegne e indicatori segnaletici e pubblicitari;
- d) pensiline, cabine e box di pubblico servizio;
- e) apparecchi di illuminazione e per altri servizi tecnici;
- f) costruzioni leggere da giardino e per i giochi infantili;
- g) sedili, dissuasori di sosta, gettacarta, reggibiciclette, ecc..

y) **Superficie permeabile (Sp)**: si considera superficie permeabile quella, non bitumata né pavimentata con materiali chiusi e non impegnata da costruzioni dentro e fuori terra, che consente l'assorbimento delle acque meteoriche senza il ricorso a sistemi di drenaggio e canalizzazioni; generalmente tale superficie dovrà essere inerbita e dotata di opportune masse vegetali.

z) **Indice di piantumazione (Ip)**: Rappresenta la quantità di essenze arboree di alto fusto per ogni ettaro di superficie territoriale e si esprime in n°/Ha. Negli interventi di trasformazione edilizia nei quali è previsto l'abbattimento di essenze arboree di alto fusto è fatto obbligo, oltre al rispetto dell'indice di piantumazione, della piantumazione di almeno due alberi per ogni abbattimento.

2. Si definiscono di seguito le tipologie di intervento sugli edifici esistenti, ai sensi dell'art. 31 della Legge 5 agosto 1978 n. 457 ed altre definizioni edilizie:

a) **Manutenzione ordinaria (Mo)**: costituiscono interventi di manutenzione ordinaria quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti. Rientrano in tale

categoria i seguenti interventi:

- pulitura, riparazione anche con sostituzione parziale, tinteggiatura dei singoli elementi dell'edificio (intonaci, pavimenti, pareti, infissi, impianti, coperture, ecc.);
- sostituzione con materiali aventi le stesse caratteristiche, di elementi accessori ornamentali quali: pluviali, scossaline, grondaie, rivestimenti esterni, ecc.;
- costruzione di arredi fissi interni anche con modesti interventi in muratura;
- interventi descritti nella circolare Ministero LL.PP. n. 1918 del 16 novembre 1977 per edifici produttivi o per aziende agricole.

Quando tali interventi riguardano elementi esterni del fabbricato, devono essere conservati i tipi di materiali, le tecnologie e le colorazioni precedenti, e non devono comunque comportare alterazioni edilizie e/o urbanistiche.

b) **Manutenzione straordinaria (Ms)**: costituiscono interventi di manutenzione straordinaria, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire, con impiego di materiali eguali o diversi dai precedenti, parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso. Deve sempre trattarsi, anche quando si procede alla sostituzione di parti strumentali degli edifici, ad una operazione sempre finalizzata allo scopo di conservare l'esistente con interventi del tutto singoli e non coordinati in un insieme di opere, nel qual caso si configurerebbe come intervento di risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia. In particolare sono opere di manutenzione straordinaria:

- consolidamento di strutture di fondazione o in elevazione, rifacimento di solai di calpestio, di scale e di coperture;
- sostituzione di intonaci, rivestimenti, tinte, infissi esterni, recinzioni, marciapiedi, sistemazioni e arredi esterni anche con caratteristiche e materiali diversi dai preesistenti, aperture di nicchie su pareti esterne per ricavare vetrine di esposizioni merci;
- realizzazione di nuove canne fumarie e comignoli su pareti esterne ecc.;

c) **Restauro (RS)**: costituiscono interventi di restauro quelli riguardanti edifici o manufatti riconosciuti di intrinseco valore storico, artistico o documentario, nell'ambito dei beni culturali ed ambientali, volti alla conservazione ed al ripristino di tali beni, nella loro inscindibile unità storico-culturale, salvaguardandone le peculiari connotazioni.

d) **Risanamento conservativo (RC)**: costituiscono interventi di risanamento conservativo quelli riguardanti edifici di valore storico, artistico e ambientale di cui interessa la conservazione unitaria degli elementi strutturali, decorativi e funzionali interni ed esterni, costituenti un rapporto organico, dell'edificio.

e) **Ripristino tipologico (Rt)**: costituiscono interventi di ripristino tipologico quelli riguardanti gli edifici per i quali è prescritta la conservazione dei singoli elementi superstiti della morfologia, della distribuzione e della tecnologia edilizia, onde salvaguardare valori storico-ambientali dell'intero tessuto edilizio.

f) **Ristrutturazione edilizia (RE)**: la ristrutturazione edilizia è quella definita dal D.P.R. 380/2001 all'art. 3 lett.d). Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed

impianti, lo svuotamento dell'edificio con il mantenimento delle strutture perimetrali e delle parti originarie, anche con variazione delle quote di intradosso dei solai e della posizione e forma delle strutture verticali, questo al fine di ottenere altezze utili abitabili, l'accorpamento dei volumi di unità tipologiche adiacenti troppo piccole per un loro adeguato riutilizzo, nel rispetto dei caratteri architettonici degli edifici in questione, la variazione della dimensione, della posizione e del numero delle aperture nei fronti purché risulti un sistema non incongruo rispetto alla logica distributiva della facciata adeguata alla "memoria storica" di questi edifici. L'intervento può prevedere anche il ricavo di più unità abitative, sempre nel rispetto delle caratteristiche strutturali e/o tipologiche originarie dell'edificio. Eccettuato il caso degli edifici vincolati, ovvero di quelli di carattere storico testimoniale, soggetti a grado di protezione, la concessione per ristrutturazione può prevedere anche la demolizione con successiva ricostruzione. La demolizione di pareti interne ad edifici esistenti non costituisce incremento della superficie netta di pavimento.

g) **Ampliamento**: consiste in un aumento del volume e/o della S.u.n. del fabbricato esistente, il cui limite è determinato dalle norme tecniche, ed è equiparato alla nuova edificazione. Rientrano in questo tipo di intervento anche le opere costituenti pertinenze ed i nuovi volumi tecnici al servizio di edifici esistenti e qualsiasi altro manufatto radicato al suolo non classificabile come un'opera precaria. L'ampliamento del 20%, non è ripetibile. Il volume aggiuntivo può essere realizzato sia in aderenza che staccato dall'edificio.

h) **Unità immobiliare (Ui)**: si definisce unità immobiliare, con o senza area di pertinenza, la minima entità edilizia, come censita in Catasto, che risulti idonea ad assolvere con autonomia le funzioni alle quali è destinata catastalmente.

i) **Demolizione (Dm)**: la demolizione è un intervento volto a rimuovere in tutto o in parte un manufatto preesistente. La demolizione dell'immobile può rientrare nell'ambito della ristrutturazione, con i limiti di cui alla precedente lettera f), se è finalizzata all'immediata ricostruzione del fabbricato nello stesso sedime. Negli altri casi la ricostruzione in sedime diverso dal preesistente equivale a tutti gli effetti a nuova costruzione.

j) **Ristrutturazione urbanistica (Ru)**: costituiscono interventi di ristrutturazione urbanistica, quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

k) **Nuova costruzione (NC)**

Sono "interventi di nuova costruzione", quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:

1. la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto al punto.6);
2. gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
3. la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
4. l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
5. l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non

siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;

6. gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;

l) **Numero piani dell'edificio (Np)**: rappresenta il numero dei piani fuori terra abitabili con esclusione del piano sottotetto non abitabile.

m) **Altezza interna di piano (Hp)**: l'altezza interna di piano HP, è la distanza tra l'estradosso del solaio inferiore e l'intradosso del solaio superiore, misurata senza tener conto delle travi principali. L'altezza interna di piano (Hp) rappresenta la prestazione richiesta ai locali abitabili ai fini del soddisfacimento e della rispondenza al D.M. 5/7/1975 per l'edilizia abitativa.

n) **Aperture luci e vedute**: le aperture degli edifici sono di due tipi: luci e vedute; nei rapporti tra confinanti queste sono regolate, oltre che dalle norme del presente P. di F., anche da quelle del Codice Civile.

- Per luci si intendono le aperture che danno passaggio di aria e di luce ma non permettono di guardare sul fondo altrui; per vedute si intendono aperture che permettono di guardare sul fondo altrui, in modo diretto oppure obliquo o laterale.

- Le luci quando si aprono sul fondo altrui devono:

- essere munite di un'inferriata e di grata fissa in metallo le cui maglie non siano maggiori di 3 cmq.
- avere il lato inferiore ad un'altezza non minore di ml. 2,50 dal pavimento dal vano al quale si vuole dare luce ed aria, se sono al piano terreno, e non minore di di ml. 2,00 se sono ai piani superiori.

o) **Parete finestrata**: si definisce parete finestrata un fronte dell'edificio dotato di una o più aperture, aventi i requisiti di vedute ai sensi del C.C.

p) **Piano di un edificio**: il piano di un edificio è la porzione di spazio racchiusa tra due solai, delimitata in tutto o in parte da pareti perimetrali, o anche priva di pareti perimetrali; il solaio superiore può presentarsi piano, inclinato o voltato. Il piano di un edificio può essere così definito in base alla posizione che esso assume rispetto alla quota del terreno circostante.

q) **Soppalco**: si definisce soppalco la superficie praticabile aggiuntiva (rispetto ad un piano dell'edificio) ottenuta interponendo un solaio orizzontale in uno spazio chiuso, con almeno un lato interamente aperto sullo spazio sottostante, e nel limite massimo del 60% della superficie del locale.

Art. 5 Destinazioni d'uso

1. Il presente P. di F. stabilisce per ogni zona le destinazioni d'uso ammesse e vietate.

2. Si definisce modifica della destinazione d'uso il passaggio da una all'altra delle classi o gruppi di destinazioni d'uso, con o senza opere edilizie.

3. Il riferimento alle destinazioni principali sottintende la possibilità di prevedere tutte le loro articolazioni.

4. Annessi e garage di pertinenza (ai sensi dell'art. 2 della Legge 122/89), nonché i magazzini, quando non specificatamente considerati, sono da ritenersi compresi nelle destinazioni d'uso principali.

5. Qualunque tipo di intervento edilizio ed urbanistico dovrà proporre una destinazione d'uso ammissibile per la zona territoriale omogenea nella quale ricade l'edificio.

6. Qualora nell'attuazione della presente variante si ipotizzassero usi non previsti dall'elenco che segue,

l'Amministrazione Comunale potrà assimilarli per analogia a quelli indicati.

7. Si individuano di seguito le principali destinazioni d'uso e alcune loro articolazioni.

- Residenze: permanenti e temporanee, urbane e rurali, individuali e collettive.
- Annessi rustici.
- Complessi commerciali: centri commerciali, mercati, mercati coperti, ipermercati, grandi magazzini.
- Terziario diffuso: con il termine "terziario diffuso" ci si riferisce alle seguenti destinazioni d'uso:
 - a) pubblici esercizi (esercizi di ristorazione, per la somministrazione di pasti e di bevande; esercizi in cui la ristorazione e/o la somministrazione di bevande viene effettuata congiuntamente ad attività di intrattenimento e svago, ecc),
 - b) commercio al dettaglio (esercizi di vicinato e medie strutture di vendita),
 - c) uffici (pubblici e privati, studi professionali e commerciali, agenzie varie, servizi bancari ed assicurativi),
 - d) artigianato di servizio (lavanderie, esercizi di barbieri, parrucchieri, estetiste ed attività affini, elettrauto, gommisti ed affini, laboratori artigianali alimentari e di servizio alla casa.),
 - e) sedi di associazioni (sindacali, politiche, di categorie, culturali, sportive, previdenziali, assistenziali),
 - f) attrezzature per lo spettacolo (cinema, teatro, sale per manifestazioni, sale da ballo, centri e sale polivalenti, piazze per rappresentazioni,).
- Strutture ricettive alberghiere (alberghi, motel, villaggi-albergo, residenze turistico-alberghiere),
- Strutture ricettive extralberghiere (esercizi di affittacamere, attività ricettive in esercizi di ristorazione, attività ricettive a conduzione familiare – bed & breakfast, unità abitative ammobiliate ad uso turistico, strutture ricettive – residence, attività ricettive in residenze rurali, ostelli per la gioventù, foresterie per turisti, case religiose di ospitalità),
- Complessi ricettivi all'aperto: villaggi turistici, campeggi, campeggi-villaggio, campeggi di transito,
- Attività agrituristiche,
- Complessi direzionali: centri di attività terziarie private e pubbliche.
- Artigianato di produzione e industrie: attività dirette alla produzione di beni in forma organizzata, compresi i laboratori di sperimentazione e ricerca, uffici tecnici.
- Attività logistica: l'insieme delle attività ed operazioni connesse all'approvvigionamento, destinazione e stoccaggio di materiali e prodotti destinati all'artigianato di produzione, alle industrie, ai complessi commerciali, nonché alle strutture ricettive alberghiere ed extralberghiere.
- Servizi ed attività di interesse comune: per l'istruzione, istituzioni religiose, culturali, associative, assistenziali, sanitarie e ospedaliere, sportive, servizi tecnologici, autorimesse (pubbliche e private).

Art. 6 Eliminazione delle barriere architettoniche

1. Sono interventi di eliminazione delle barriere architettoniche, all'interno ed all'esterno degli edifici, quelli che comportano la realizzazione di opere indispensabili per ottemperare a quanto disposto dalla L. n° 118/1971 e dal D.P.R. n° 503/1996 per gli edifici pubblici, dalla L. n° 13/1989 per gli edifici privati, e dalla L. n° 104/1992 per gli edifici privati aperti al pubblico, nonché dai relativi Regolamenti d'attuazione.

2. Si intendono indispensabili le opere minime necessarie per conseguire i requisiti obbligatori di legge in ordine all'accessibilità, alla visitabilità ed all'adattabilità degli spazi di movimento, di vita e di lavoro

senza che le persone diversamente abili debbano ricorrere ad alcun dispositivo di chiamata di terze persone.

TITOLO III° ATTUAZIONE DELLA VARIANTE AL P. di F.

Art. 7 Modalità di attuazione

1. La presente variante si attua attraverso Strumenti Urbanistici Attuativi, interventi diretti ed opere pubbliche.

Art. 8 Strumenti di Attuazione

1. Sono Strumenti Urbanistici Attuativi (SUA) del Programma di Fabbricazione:

1.1 I piani di iniziativa pubblica comprendenti:

- a) il Piano Particolareggiato (P.P.);
- b) il Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.);
- c) il Piano per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.);
- d) Il Piano di Recupero di Iniziativa Pubblica (P.R.I.Pu.);

1.2 I piani di iniziativa privata comprendenti:

- a) il Piano di Lottizzazione (P. di L.);
- b) il Piano di Utilizzo (P. di U.)
- c) il Piano di Recupero di Iniziativa Privata (P.R.I.Pr.).

2. Gli strumenti di attuazione diretta sono:

- a) concessioni edilizie L. n° 10/77 e successive modifiche ed integrazioni;
- b) denuncia di inizio attività L. n° 662/96, L. 443/2001.

3. Lo Strumento Urbanistico Attuativo si applica obbligatoriamente nelle zone del territorio espressamente indicate dalla presente Variante al P. di F.

Art. 9 Contenuti e procedure degli S.U.A.

1. Gli strumenti urbanistici attuativi devono rispettare i caratteri, i contenuti e le procedure di approvazione stabilite dalle relative leggi.

2. La convenzione "tipo" per gli strumenti attuativi di iniziativa privata, dovrà contenere la determinazione dei termini temporali per la realizzazione delle opere in esso previste, non superiori a 10 anni, prima della scadenza dei termini temporali il Consiglio Comunale può prorogare la validità e l'efficacia degli S.U.A di iniziativa privata per un periodo non superiore a 5 anni.

3. Sono stati individuati nella tavola della zonizzazione i perimetri degli S.U.A. e le destinazioni d'uso e i tipi di intervento previsti sono quelli disciplinati dalle norme di attuazione dei singoli piani attuativi e dalle convenzioni allegate.

4. Se entro il termine stabilito per l'esecuzione dei piani urbanistici attuativi sono state interamente realizzate le opere di urbanizzazione primaria e secondaria ivi previste secondo le modalità previste nella convenzione allegata lo strumento di intervento previsto sarà quello diretto, altrimenti gli interventi di nuova edificazione nella parte rimasta inattuata sono subordinati all'approvazione di un

nuovo Strumento Urbanistico Attuativo.

5. Per alcuni Strumenti Urbanistici Attuativi a prevalente destinazione residenziale, le cui opere di urbanizzazione non sono state ancora completamente realizzate, ovvero in cui la maggior parte degli edifici non è stata ancora completata, con valore prescrittivo, a cui far riferimento per la parte rimasta inattuata, decorso il termine previsto per l'attuazione degli S.U.A. medesimi, (la superficie a verde attrezzato, superficie a parcheggio, ecc.), dovranno in ogni caso assicurare la dotazione minima di spazi pubblici o a uso pubblico.

Art. 10 Intervento diretto

1. L'intervento diretto si attua in tutte le zone del territorio comunale ove non sia prescritto lo Strumento Urbanistico Attuativo. Nelle altre zone l'intervento diretto è consentito solo dopo l'approvazione dello Strumento Urbanistico Attuativo, salvo gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. In ogni caso l'intervento diretto all'interno delle Z.O. deve essere conforme alle prescrizioni ivi contenute.

2. Gli strumenti di intervento diretto sono: il Permesso di Costruire e la Denuncia di Inizio Attività.

TITOLO IV° DISCIPLINA DEL TERRITORIO

CAPO I° IL SISTEMA AMBIENTALE

Art 11 Siti archeologici

1. Il sito archeologico "Ripaltavecchia" è suddivisa in due aree, quella a vincolo diretto e quella a vincolo indiretto, così come previsto dal Decreto della direzione regionale per i beni culturali e paesaggistici del Molise.
2. E' vietato alterare e manomettere con scavi ed altro i siti archeologici, nonché asportare i reperti di interesse storico-archeologico o documentale presente.
3. Nell'ambito della zona archeologica Ripaltavecchia qualsiasi tipo di intervento dovrà essere preventivamente autorizzato dalla Soprintendenza per i Beni Archeologici.

Art. 12 Edifici ed aree vincolati ai sensi del D. Lgs 490/1999

1. In tali zone tutte le opere e gli interventi ammissibili sono condizionati al nulla-osta da parte della Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici competente per territorio, e all'autorizzazione da parte del Comune, previo parere della Commissione edilizia relativamente agli edifici, aree e corsi d'acqua vincolati ai sensi del D. Lgs 29 ottobre 1999, n. 490 (ex. L. 1 giugno 1939, n. 1089, L. 25 giugno 1939 n. 1497, L. 8 agosto 1985, n. 431).
2. Per tali aree ed edifici valgono le destinazioni d'uso e gli interventi previsti per ciascuna zona.

Art. 13 Fasce di rispetto

1. Nella presente variante al P.di F., all'esterno dei centri edificati e delle zone edificabili già dotate delle opere di urbanizzazione, nonché all'interno degli stessi, quando prescritto dalle leggi di riferimento, sono individuate le seguenti fasce di rispetto:
 - a) fasce di rispetto stradali (Art. 4 lettera p delle presenti Norme di Attuazione) nella misura indicata dall'art. 26 e 27 del Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495 così come modificato dal D.P.R. 16 aprile 1993, n. 147; in ogni caso, si considera come fascia di rispetto la distanza minima dalle strade fissata negli articoli di cui al presente Titolo IV Capo II°, per ogni singola zona omogenea;
 - b) fasce di rispetto dai cimiteri: per una profondità non inferiore a ml. 50,00, così come già previsto dal precedente P. di F.;
 - c) fasce di rispetto dagli impianti tecnologici di depurazione e dalla discarica comunale: per una profondità di ml. 300,00;
 - d) fasce di rispetto dalla gola del fiume Trigno ml. 150,00 e ml. 100,00 dai valloni; ed inedificabilità assoluta, dal limite demaniale di tutti i corsi d'acqua pubblici di ml. 10, ai sensi del R.D. 25 luglio 1904, n. 523.

2. Le aree comprese nelle fasce di rispetto sono computabili ai fini dell'edificabilità delle aree finitime, secondo i parametri delle stesse.
3. Per gli edifici esistenti, compresi all'interno dei centri edificati e delle zone D, che ricadono parzialmente o completamente all'interno delle fasce di rispetto stradali, gli interventi edilizi, previsti dalla corrispondente normativa di zona, saranno autorizzati purché non comportino l'avanzamento dell'edificio verso il margine estremo del vincolo.
4. Nelle fasce di rispetto stradale non è consentita nuova edificazione, fatto salvo quanto previsto dal precedente comma.
5. Le fasce di rispetto stradale, sono normalmente destinate alla realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, all'ampliamento di quelle esistenti, alla creazione di percorsi pedonali e ciclabili, alle piantumazioni e sistemazioni a verde ed alla conservazione dello stato di natura, nonché l'attivazione di parcheggi pubblici o privati. La realizzazione degli interventi di cui al presente comma all'interno delle Zone Territoriali Omogenee comprese nelle fasce di rispetto non costituisce variante urbanistica. È ammessa la costruzione di impianti per la distribuzione di carburante secondo la disciplina di cui al successivo art. 22.
6. Le fasce di rispetto di cui alla lettera b) e c) sono normalmente destinate all'ampliamento delle aree cimiteriali e degli impianti tecnologici di depurazione e della discarica comunale. La realizzazione di tali interventi all'interno delle Zone Territoriali Omogenee comprese nelle fasce di rispetto non costituisce variante urbanistica. Non sono consentiti interventi di nuova edificazione, sono consentiti invece gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ripristino tipologico, ristrutturazione, adeguamento igienico-sanitario, ampliamento nella percentuale massima del 10% della (S.u.n.) degli edifici esistenti, e i cambi di destinazione d'uso.
7. Nelle zone del territorio comunale ove siano presenti linee di elettrodotti, queste determinano una fascia di rispetto, in relazione ai Kv dei singoli elettrodotti, di ml. 50 (132 kV terna singola), avente per asse l'asse della linea. Sono ammessi inoltre gli interventi di ampliamento e/o demolizione con ricostruzione unicamente a condizione che si tratti di interventi su edifici esistenti o di nuova costruzione non destinati alla permanenza abituale e prolungata di persone (per un periodo superiore alle quattro ore giornaliere), quali garage, magazzini, depositi, annessi rustici, volumi tecnici. Non è consentito inoltre, negli edifici esistenti, il cambio di destinazione d'uso da attività non richiedenti la permanenza stabile e prolungata di persone ad attività che richiedano la permanenza stabile e prolungata di persone (per un periodo superiore alle quattro ore giornaliere). È consentita la demolizione con ricostruzione, con mantenimento delle destinazioni d'uso originali, in area adiacente, anche se inferiore alla superficie minima richiesta, purché esterna alla fascia di rispetto. Le limitazioni di cui al presente comma diventano inefficaci nel caso in cui l'interessato dimostri, in fase progettuale, che la porzione del fabbricato più prossima all'elettrodotto disti dal cavo più dei parametri cautelativi, ovvero l'interessato dimostri che, nel caso specifico, all'esterno delle abitazioni e dei luoghi di abituale permanenza il campo elettrico non superi il valore di 0,5 kV/m ed il campo magnetico non superi il valore di 0,2 μ T (microTesla). Le misurazioni saranno effettuate su richiesta ed a carico degli interessati da laboratori specificamente accreditati per la rilevazione del campo elettromagnetico ai sensi della normativa vigente.
8. Nel caso di linee elettriche, con tensione pari a 132 kV, ottenute dallo sdoppiamento di una singola terna (3 conduttori) in due terne ottimizzate (6 conduttori), per diversi valori del franco minimo (altezza minima dei conduttori rispetto al suolo) rimangono in ogni caso in vigore le distanze di

rispetto dal conduttore più vicino previste dal DPCM 23 aprile 1992, che sono fissate, per gli edifici adibiti ad abitazione o ad altra attività che comporti tempi di permanenza prolungati.

CAPO II° IL SISTEMA INSEDIATIVO - ZONIZZAZIONE

Art. 14 Zona "A"

1. Sono le parti di territori interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi.
2. Nella zona A, a forma pressochè ovale, non sono ammesse nuove costruzioni, ma solo operazioni di risanamento conservativo, la densità fondiaria non deve superare quella preesistente e le distanze tra gli edifici non possono essere inferiore a quelle che intercorrevano prima di un qualsiasi intervento.
3. Nella zona A, attraverso le norme del presente articolo sono assicurati la salvaguardia degli elementi architettonici e ambientali, quella funzionale e delle destinazioni d'uso, ed il mantenimento dei servizi esistenti.
4. Nella sistemazione e nel ripristino (con opere pubbliche o private) degli spazi per il traffico dei pedoni e mezzi meccanici è obbligatorio:
 - la ricostruzione dei percorsi con materiali originari quali: ciottoli, pietre ed altri materiali litoidi;
 - la realizzazione dei servizi, quali l'illuminazione pubblica, in modo che non contrastino con l'ambiente.
5. I proprietari di edifici in Zona "A" hanno l'obbligo di provvedere alla tutela e salvaguardia degli stessi ed al ripristino dei valori architettonici ed ambientali. In caso di inadempienza l'Amministrazione Comunale potrà imporre ai proprietari l'esecuzione degli interventi necessari e qualora essi non provvedono nei termini stabiliti, il Comune potrà procedere in proprio, ma a spese dei proprietari.
6. Qualora si verifichi un danno o un pericolo di danno, i proprietari debbono darne immediatamente notizia all'Amministrazione Comunale e provvedere ai lavori necessari.
7. Tutti gli oneri dovuti al Comune, per qualsiasi tipo di intervento edilizio (costo di costruzione, oneri di urbanizzazione, monetizzazione per i parcheggi nei cambi di destinazione d'uso, ecc.), vanno ridotti al 50%.

Zona A – Centro Storico

- Destinazioni d'uso e tipi di interventi previsti

Usi principali

- abitazioni private
- negozi e botteghe
- uffici, studi, ambulatori

Usi complementari

- religiose
- culturali

Modalità d'intervento: diretto

PdiC permesso di costruire

SCIA Segnalazione certificata di inizio attività

Tipi d'intervento

Mo - Manutenzione Ordinaria

Ms - Manutenzione Straordinaria

Rc - Recupero e Risanamento Conservativo

Rs - Restauro

Regole per gli interventi

Prescrizioni generali:

Strutture a volta: è prescritta la conservazione ed il ripristino delle strutture a volta in tutti gli ambienti.

Sopraelevazioni: non consentite

Sporti e balconi: sono oggetto di conservazione e ripristino le ringhiere in ferro, i parapetti e le mensole. Le parti ammalorate devono essere rimosse. Non è consentita la realizzazione di nuovi balconi.

Insegne: l'installazione di insegne pubblicitarie di qualunque tipo devono rispettare le indicazioni e prescrizioni comunali. Tutte le insegne e ferramenta applicate nel corso del tempo e prive attualmente di una specifica utilità, all'approvazione delle presenti norme, devono essere rimosse.

Aperture: è consentito il ripristino delle aperture originarie. Le nuove aperture devono essere, possibilmente, in asse con quelle dei piani superiori per avere un prospetto armonico. E' consentita l'apertura di luci, comunque rispettando le norme del Codice Civile, per l'aerazione ed illuminazione del sottotetto ed anch'esse in asse con le aperture sottostanti ed ognuna avente una sup. max di 0.60 mq.

Elementi decorativi: le fasce, cornici, targhe, ecc. sono oggetto di conservazione e ripristino. Negli interventi di manutenzione straordinaria, come nei restauri, e nei risanamenti, la sostituzione di eventuali elementi architettonici irrecuperabili quali: lesene, pilastri, colonne, capitelli, mensole,

balconi, cornici, architravi, archi, decorazioni, ecc., deve essere eseguita con gli stessi materiali della tradizione locale, essendo vietata ogni contraffazione.

Serramenti: i portoni, le finestre, gli elementi oscuranti e le grate in ferro sono oggetto di conservazione e ripristino. Nel caso l'intervento debba necessariamente prevedere la sostituzione degli infissi esistenti, dovranno essere usati i tipi preesistenti con una colorazione che si armonizzi alle caratteristiche architettoniche del fabbricato. I portoni e i portoncini e le finestre devono essere realizzati solo e soltanto in legno pieno senza rivestimento o in alluminio che simula il legno. Come elementi oscuranti possono essere utilizzati persiane o scuri interni. Le grate di protezione per finestre e di sopraluce di portoni devono essere in ferro lavorato e trattati con vernice opaca. Sono vietate le serrande avvolgibili di qualunque tipo.

Finiture delle facciate: i rifacimenti di murature, intonacate o in vista, devono essere realizzati con materiali omogenei al preesistente. Sono consentite finiture realizzate con:

- Laterizio faccia in vista nei colori naturali;
- Intonaco liscio, avendo cura di conservare o ripristinare gli elementi decorativi, le superfici intonacate devono essere tinteggiate nei colori tradizionali, così come previsto dal Piano Colori;
- Pietra locale non lucidata.

Non sono ammessi:

- I rivestimenti al quarzo plastico e simili;
- Il rivestimento totale o parziale della facciata con materiali lapidei o ceramici;
- Il cemento armato in vista;
- Pietre e/o marmi levigati lucidi, ecc...

Pluviali ed impianti: i pluviali se esterni, devono essere realizzati in ghisa fino ad un'altezza da terra di ml. 2,00, al di sopra possono essere realizzati in lamiera zincata o in rame così come le gronde, se non a vista possono essere realizzati in altro materiale.

Non è consentita:

- La collocazione a vista degli elementi di adduzione degli impianti idrico-sanitario;
- La collocazione a vista degli scambiatori di calore per gli impianti di condizionamento.
- Non è consentita l'interruzione della continuità di basamenti, zoccoli, cornici, fasce marcapiano o altri elementi architettonici a rilievo per l'alloggiamento dei pluviali.

Cornicioni: Sono oggetto di conservazione e ripristino nelle forme e nei materiali originali (laterizio faccia a vista o laterizio intonacato). La realizzazione o il ripristino deve interessare l'intera estensione della facciata. Sono escluse le mensole in c.a.p..

Manto di copertura: I manti di copertura sono oggetto di conservazione e ripristino. Le pendenze delle falde non possono essere modificate. In caso di rifacimento deve essere realizzato in coppi o tegole nei colori naturali. È consentita la coibentazione della copertura.

Per i **cambi di destinazione d'uso**, qualora non sia possibile rispettare i parametri previsti dalla legge 122/89, le aree da destinare a parcheggio possono essere monetizzate a prezzi reali ed il Comune destinerà il ricavato a l'acquisizione di aree da destinare a parcheggi o opere di urbanizzazione primaria.

Inoltre rispettare le prescrizioni, pareri e suggerimenti pervenuti dalle Autorità con Competenza Ambientale.

Art. 15 Zona "B"

1. Sono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate. Si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% della superficie fondiaria della zona, e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc/mq.
2. L'area territoriale omogenea classificata "B" è stata suddivisa in quattro sottozone : B1(A), B2,B3 e B4.
3. La zona B1(A) comprende la parte di agglomerato urbano vicino alla zona A con tipologie e caratteristiche simili a quest'ultima, ma di più recente realizzazione.
4. La zona B2 è quasi del tutto edificata ed è un ambito territoriale che circonscrive le zone A e B1(A)
5. Le aree B3 e B4, sono parte di territorio parzialmente edificate e fanno parte di tali sottozone le aree, che con il precedente piano, erano state classificate tutte delle zone C di espansione.

Zona B1(A) – Area di ristrutturazione e di completamento

- Destinazioni d'uso e tipi di interventi previsti

Usi principali

- abitazioni private
- negozi e botteghe
- uffici, studi, ambulatori

Modalità d'intervento: diretto

diretto:

PdC permesso di costruire

SCIA Segnalazione certificata di inizio attività

Tipi d'intervento

Mo - Manutenzione Ordinaria

Ms - Manutenzione Straordinaria

Rc - Recupero e Risanamento Conservativo

Rs - Restauro

Re - Ristrutturazione Edilizia

Nc - Nuova Costruzioni

Regole per gli interventi

Intervento diretto

Nei piccoli lotti interclusi e nelle sopraelevazioni della zona B1 (A) è consentita la nuova costruzione, nel rispetto dei seguenti parametri:

• If	(indice fondiario)	5,00 mc/mq
• Lm	(lotto minimo)	- - -
• Ic	(indice di copertura)	70%
• Np	(numero piani fuori terra)	3
• Hmax	(altezza massima consentita)	mt. 10,50
• Dc	(distanza dai confini)	H/2 in rapporto all'altezza - in assoluto mt.5,00
• De	(distanza dagli edifici)	H/2 in rapporto all'altezza - in assoluto mt.10,00
• Ds	(distanza dalle strade)	allineamento con gli edifici adiacenti
• Te	(tipologie edilizie consentite)	- - -
• P	(parcheggi)	1,00 mq. ogni 10,00 mc. di costruzione

Prescrizioni generali:

Edificazione lotti interclusi: In caso di edificazione di lotti interclusi da strade o edifici, è possibile l'edificazione a confine, nel rispetto delle norme del Codice Civile.

Sopraelevazioni: consentite agli edifici più bassi rispetto a quelli confinanti, dovranno rispettare i parametri sopra menzionati.

Demolizione e Ricostruzione: è consentita la demolizione e ricostruzione con la stessa sagoma dell'edificio esistente solo in caso di adeguamento sismico.

Sporti e balconi: sono oggetto di conservazione e ripristino le ringhiere in ferro, i parapetti e le mensole. Le parti ammalorate devono essere rimosse.

Insegne: l'installazione di insegne pubblicitarie di qualunque tipo devono rispettare le indicazioni e prescrizioni comunali. Tutte le insegne e ferramenta applicate nel corso del tempo e prive attualmente di una specifica utilità, all'approvazione delle presenti norme, devono essere rimosse.

Aperture: è consentito il ripristino delle aperture originarie. Le nuove aperture devono essere, possibilmente, in asse con quelle dei piani superiori per avere un prospetto armonico. E' consentita l'apertura di luci, comunque rispettando le norme del Codice Civile, per l'aerazione ed illuminazione del sottotetto ed anch'esse in asse con le aperture sottostanti ed ognuna avente una sup. di 0.60 mq.

Elementi decorativi: le fasce, cornici, targhe, ecc. sono oggetto di conservazione e ripristino. Negli interventi di manutenzione straordinaria e nei risanamenti, la sostituzione di eventuali elementi architettonici irrecuperabili, deve essere eseguita con gli stessi materiali della tradizione locale.

Serramenti: i portoni, le finestre, gli elementi oscuranti e le grate in ferro sono oggetto di conservazione e ripristino. I portoni e i portoncini, le finestre devono essere realizzati in legno pieno senza rivestimento o in alluminio che simula il legno. Come elementi oscuranti possono essere utilizzati persiane o scuri interni. Le grate di protezione per finestre e di sopraluce di portoni devono essere in ferro lavorato e trattati con vernice opaca.

Finiture delle facciate: i rifacimenti di murature, intonacate o in vista, devono essere realizzati con materiali omogenei al preesistente. Sono consentite finiture realizzate con:

- Laterizio faccia in vista nei colori naturali;
- Intonaco liscio, avendo cura di conservare o ripristinare gli elementi decorativi, le superfici intonacate devono essere tinteggiate nei colori tradizionali, così come previsto dal Piano Colori;
- Pietra locale non lucidata.

Non sono ammessi:

- I rivestimenti al quarzo plastico e simili;
- Il rivestimento totale o parziale della facciata con materiali lapidei o ceramici;
- Il cemento armato in vista;
- Pietre e/o marmi levigati lucidi, ecc...

Pluviali ed impianti: i pluviali se esterni, devono essere realizzati in ghisa fino ad un'altezza da terra di ml. 2,00, al di sopra possono essere realizzati in lamiera zincata o in rame così come le gronde, se non a vista possono essere realizzati in altro materiale.

Cornicioni: Sono oggetto di conservazione e ripristino nelle forme e nei materiali originali (laterizio faccia a vista o laterizio intonacato). La realizzazione o il ripristino deve interessare l'intera estensione della facciata.

Manto di copertura: I manti di copertura sono oggetto di conservazione e ripristino. Le pendenze delle falde non possono essere modificate. In caso di rifacimento deve essere realizzato in coppi o tegole nei colori naturali. È consentita la coibentazione della copertura.

Zona B2 – Completamento semintensiva

- Destinazioni d'uso e tipi di interventi previsti

Usi principali

- abitazioni private
- negozi e botteghe
- uffici, studi, ambulatori

Usi complementari

- medie strutture di vendita
- culturali-religiose
- asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo

Modalità d'intervento: diretto

PdC permesso di costruire

SCIA Segnalazione certificata di inizio attività

Tipi d'intervento

Mo - Manutenzione Ordinaria

Ms - Manutenzione Straordinaria

Rc - Recupero e risanamento conservativo

Rs - Restauro

Re - Ristrutturazione edilizia

Nc - Nuova Costruzione

Regole d'intervento

Intervento diretto

La zona B2 è la parte di territorio parzialmente edificata; è consentita l'edificazione di lotti liberi che hanno affaccio su strada di P. di F. o comunque di collegamento diretto con la stessa; sono consentite inoltre le sopraelevazioni e ampliamenti degli edifici esistenti nel rispetto dei seguenti parametri:

- | | | |
|---------------|---------------------------------|--|
| • If | (indice fondiario) | 2,50 mc/mq |
| • Lm | (lotto minimo) | - - - |
| • Ic | (indice di copertura) | 40% |
| • Np | (numero piani fuori terra) | 3 |
| • Hmax | (altezza massima consentita) | mt. 10,50 |
| • Dc | (distanza dai confini) | H/2 in rapporto all'altezza - in assoluto mt.5,00 |
| • De | (distanza dagli edifici) | H/2 in rapporto all'altezza - in assoluto mt.10,00 |
| • Ds | (distanza dalle strade) | H/2 in rapporto all'altezza - in assoluto mt.5,00 |
| • Te | (tipologie edilizie consentite) | case unifamiliari, case plurifamiliari, case a schiera |
| • P | (parcheggi) | 1,00 mq. ogni 10,00 mc. di costruzione |
| • Sp | (superficie permeabile) | 30% della superficie del lotto |

Prescrizioni generali:

Edificazione lotti interclusi: In caso di edificazione di lotti interclusi da strade o edifici, è possibile l'edificazione a confine, nel rispetto delle norme del Codice Civile.

In tale zona, i piani terra o seminterrati possono essere adibiti a piccole attività artigianali e commerciali purchè non inquinanti secondo disposizioni che saranno impartite di volta in volta dal Responsabile del Servizio di Igiene Pubblica o da un suo delegato.

Sono ammesse altresì opere costituenti pertinenze (legnaie, garages, depositi per attrezzi giardino, ecc.) non autonomamente utilizzabili, ma coesenziali al bene principale, la cui cubatura non superi il 20% di quella dell'edificio principale e la superficie lorda comunque non deve essere superiore a 60 mq. L'altezza in gronda non superiore a mt.2,40 e la pendenza del tetto non superiore al 20%.

Tali strutture possono essere realizzate a confine con il consenso comune dei confinanti, oppure ad una distanza non inferiore a quella prevista dal C.C.

Queste strutture devono essere smontabili e realizzate con materiali che si legano in modo armonico con il fabbricato principale.

Demolizione e Ricostruzione: è consentita la demolizione e ricostruzione con la stessa sagoma dell'edificio esistente solo in caso di adeguamento sismico.

Zona B3 – Completamento estensiva

- Destinazioni d'uso e tipi di interventi previsti

Usi principali

- abitazioni private

Usi complementari

- medie strutture di vendita
- negozi e botteghe
- uffici, studi, ambulatori
- culturali-religiose
- asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo

Modalità d'intervento: diretto

PdC permesso di costruire

DIA denuncia inizio attività

Tipi d'intervento

Mo - Manutenzione Ordinaria

Ms - Manutenzione Straordinaria

Rc - Recupero e risanamento conservativo

Rs - Restauro

Re - Ristrutturazione edilizia

Nc - Nuova Costruzione

Regole d'intervento: Intervento diretto

La zona in esame, con il Piano attualmente in vigore, è una Zona C di lottizzazione, ma non avendo più tali requisiti ed essendo quasi del tutto edificata, si è ritenuto opportuno farla diventare una zona di completamento, con i medesimi parametri urbanistici ad eccezione dell'indice fondiario troppo alto in virtù del tipo di edificazione.

E' consentita l'edificazione di lotti liberi che hanno affaccio su strada di P. di F. o comunque di collegamento diretto con la stessa; sono consentite inoltre le sopraelevazioni e ampliamenti degli edifici esistenti nel rispetto dei seguenti parametri:

- | | | |
|---------------|------------------------------|--|
| • If | (indice fondiario) | 2,50 mc/mq |
| • Lm | (lotto minimo) | 600,00 mq |
| • Ic | (indice di copertura) | 40% |
| • Np | (numero piani fuori terra) | 3 |
| • Hmax | (altezza massima consentita) | mt. 10,50 |
| • Dc | (distanza dai confini) | H/2 in rapporto all'altezza - in assoluto mt.5,00 |
| • De | (distanza dagli edifici) | H/2 in rapporto all'altezza - in assoluto mt.10,00 |
| • Ds | (distanza dalle strade) | H/2 in rapporto all'altezza - in assoluto mt.5,00 |

- **Te** (tipologie edilizie consentite) case unifamiliari, case plurifamiliari, case a schiera
- **P** (parcheggi) 1,00 mq. ogni 10,00 mc. di costruzione
- **Sp** (superficie permeabile) 30% della superficie del lotto

Prescrizioni generali:

In tale zona, i piani terra o seminterrati possono essere adibiti a piccole attività artigianali e commerciali purchè non inquinanti secondo disposizioni che saranno impartite di volta in volta dal Responsabile del Servizio di Igiene Pubblica o da un suo delegato.

Sono ammesse altresì opere costituenti pertinenze (legnaie, garages, depositi per attrezzi giardino, ecc.) non autonomamente utilizzabili, ma coesenziali al bene principale, la cui cubatura non superi il 20% di quella dell'edificio principale e la superficie lorda comunque non deve essere superiore a 60 mq. L'altezza in gronda non superiore a mt.2,40 e la pendenza del tetto non superiore al 20%.

Tali strutture possono essere realizzate a confine con il consenso comune dei confinanti, oppure ad una distanza non inferiore a quella prevista dal C.C.

Queste strutture devono essere smontabili e realizzate con materiali che si legano in modo armonico con il fabbricato principale.

Art. 16 Zona “C”

1. L'area territoriale omogenea classificata “C” comprende le zone di espansione del territorio comunale destinate a nuovi complessi residenziali ed è, secondo il D.I. 2.4.1968 n° 1444, quelle parti di territorio inedificate o parzialmente edificate.
2. Sono le parti di territorio dove la superficie coperta degli edifici esistenti è inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona.
3. Anche la Zona “C” è stata suddivisa in tre sottozone C1, C2 e C3.
4. La Zona C1 destinata all'edilizia economica e popolare è del tutto edificata.
5. La Zona C2, è un' area compresa all'interno del perimetro di uno Strumento Urbanistico Attuativo vigente, in cui è riportata tutta la normativa.
6. La Zona C3, destinata all'edilizia residenziale è a sua volta suddivisa in tre comparti “C3.1”, “C3.2” e “C3.3”, le trasformazioni edilizie sono subordinate all'approvazione di un Piano Attuativo; ad eccezione della zona “C3.3” la quale, di proprietà comunale, risulta già interamente urbanizzata.
7. Nella redazione di un Piano Attuativo i comparti essendo di modeste dimensioni non possono essere suddivisi in sub-comparti, pertanto vanno lottizzati singolarmente, ma per intero.

Zona C1 – P.E.E.P. Edilizia Economica e Popolare (Esistente)

- Destinazioni d'uso e tipi di interventi previsti

Usi principali

- abitazioni

Modalità d'intervento: diretto

Tipi d'intervento

Mo - Manutenzione Ordinaria

Ms - Manutenzione Straordinaria

Rc - Recupero e risanamento conservativo

Rs - Restauro

Re - Ristrutturazione edilizia

Zona C2 – Espansione

- Destinazioni d'uso e tipi di interventi previsti

Usi principali

- secondo Piano Attuativo vigente

Usi complementari

- secondo Piano Attuativo vigente

Modalità d'intervento: secondo Piano Attuativo vigente

Tipi d'intervento

Mo - Manutenzione Ordinaria

Ms - Manutenzione Straordinaria

Rc - Recupero e risanamento conservativo

Rs - Restauro

Re - Ristrutturazione edilizia

Nc - Nuova Costruzione

Regole d'intervento: Intervento indiretto

Nella Zona C2, le trasformazioni edilizie sono subordinate al rispetto dei parametri urbanistici del vigente Piano Attuativo:

• If	(indice fondiario)	1,00 mc/mq
• Lm	(lotto minimo)	600,00 mq
• Ic	(indice di copertura)	40%
• Np	(numero piani fuori terra)	2
• Hmax	(altezza massima consentita)	7,50 mt
• Dc	(distanza dai confini)	mt.5,00
• Df	(distanza dagli edifici)	mt.10,00
• Ds	(distanza dalle strade)	mt.5,00
• Te	(tipologie edilizie consentite)	case unifamiliari, case plurifamiliari, case a schiera
• P	(parcheggi)	1,00 mq. ogni 10,00 mc. di costruzione
• Sp	(superficie permeabile)	30% della superficie del lotto

Prescrizioni generali:

Secondo Piano Attuativo vigente

Sono ammesse altresì opere costituenti pertinenze (legnaie, garages, depositi per attrezzi giardino, ecc.) non autonomamente utilizzabili, ma coesenziali al bene principale, la cui cubatura non superi il 20% di quella dell'edificio principale e la superficie lorda comunque non deve essere superiore a 60 mq. L'altezza in gronda non superiore a mt.2,40 e la pendenza del tetto non superiore al 20%.

Tali strutture possono essere realizzate a confine con il consenso comune dei confinanti, oppure ad una distanza non inferiore a quella prevista dal C.C.

Queste strutture devono essere smontabili e realizzate con materiali che si legano in modo armonico con il fabbricato principale.

Zona C3.1 – Espansione - Comparto 1

- Destinazioni d'uso e tipi di interventi previsti

Usi principali

- abitazioni private

Usi complementari

- negozi
- uffici, studi, ambulatori

Modalità d'intervento: indiretto

Tipi d'intervento

Mo - Manutenzione Ordinaria

Ms - Manutenzione Straordinaria

Rc - Recupero e risanamento conservativo

Rs - Restauro

Re - Ristrutturazione edilizia

Nc - Nuova Costruzione

Regole d'intervento: Intervento indiretto

Nella Zona C3.1, le trasformazioni edilizie sono subordinate all'approvazione di un Piano Attuativo di iniziativa pubblica o privata nel rispetto dei seguenti parametri:

• It	(indice territoriale)	0,80 mc/mq
• If	(indice fondiario)	1,00 mc/mq
• Lm	(lotto minimo)	secondo Piano Attuativo
• Ic	(indice di copertura)	40%
• Np	(numero piani fuori terra)	2
• Hmax	(altezza massima consentita)	7,50 mt
• Dc	(distanza dai confini)	mt.5,00
• Df	(distanza dagli edifici)	mt.10,00
• Ds	(distanza dalle strade)	mt.5,00
• Te	(tipologie edilizie consentite)	case unifamiliari, case plurifamiliari, case a schiera
• P	(parcheggi)	1,00 mq. ogni 10,00 mc. di costruzione
• Sp	(superficie permeabile)	30% della superficie del lotto

Prescrizioni generali:

Le aree da cedere, previo accordo con l'Ufficio Urbanistico prima della presentazione del Piano Attuativo, dovranno essere collocate in modo che siano direttamente accessibili da strade o spazi pubblici e comunque secondo le indicazioni che l'Amministrazione si riserva di stabilire.

L'intervento indiretto, se predisposto dai privati, deve essere corredato di apposita convenzione.

Qualora l'area (U2) o parte di essa non è funzionale agli interessi generali di pianificazione, queste possono essere cedute a titolo oneroso, in luogo della cessione gratuita, nelle forme di legge.

In assenza del Piano Attuativo sugli edifici esistenti sono ammessi i seguenti interventi: MO, MS, RC, RS, RE.

Sono ammesse altresì opere costituenti pertinenze (legnaie, garages, depositi per attrezzi giardino, ecc.) non autonomamente utilizzabili, ma coesenziali al bene principale, la cui cubatura non superi il 20% di quella dell'edificio principale e la superficie lorda comunque non deve essere superiore a 60 mq. L'altezza in gronda non superiore a mt.2,40 e la pendenza del tetto non superiore al 20%.

Tali strutture possono essere realizzate a confine con il consenso comune dei confinanti, oppure ad una distanza non inferiore a quella prevista dal C.C.

Queste strutture devono essere smontabili e realizzate con materiali che si legano in modo armonico con il fabbricato principale

Zona C3.2 – Espansione - Comparto 2

- Destinazioni d'uso e tipi di interventi previsti

Usi principali

- abitazioni private

Usi complementari

- negozi
- uffici, studi, ambulatori

Modalità d'intervento: indiretto

Tipi d'intervento

Mo - Manutenzione Ordinaria

Ms - Manutenzione Straordinaria

Rc - Recupero e risanamento conservativo

Rs - Restauro

Re - Ristrutturazione edilizia

Nc - Nuova Costruzione

Regole d'intervento: Intervento indiretto

Nella Zona C3.2, le trasformazioni edilizie sono subordinate all'approvazione di un Piano Attuativo di iniziativa pubblica o privata nel rispetto dei seguenti parametri:

• It	(indice territoriale)	0,80 mc/mq
• If	(indice fondiario)	1,00 mc/mq
• Lm	(lotto minimo)	secondo Piano Attuativo
• Ic	(indice di copertura)	40%
• Np	(numero piani fuori terra)	2
• Hmax	(altezza massima consentita)	7,50 mt
• Dc	(distanza dai confini)	mt.5,00
• Df	(distanza dagli edifici)	mt.10,00
• Ds	(distanza dalle strade)	mt. 5,00
• Te	(tipologie edilizie consentite)	case unifamiliari, case plurifamiliari, case a schiera
• P	(parcheggi)	1,00 mq. ogni 10,00 mc. di costruzione
• Sp	(superficie permeabile)	30% della superficie del lotto

Prescrizioni generali:

Le aree da cedere, previo accordo con l'Ufficio Urbanistico prima della presentazione del Piano Attuativo, dovranno essere collocate in modo che siano direttamente accessibili da strade o spazi pubblici e comunque secondo le indicazioni che l'Amministrazione si riserva di stabilire.

L'intervento indiretto, se predisposto dai privati, deve essere corredato di apposita convenzione. Qualora l'area (U2) o parte di essa non è funzionale agli interessi generali di pianificazione, queste possono essere cedute a titolo oneroso, in luogo della cessione gratuita, nelle forme di legge. In assenza del Piano Attuativo sugli edifici esistenti sono ammessi i seguenti interventi: MO, MS, RC, RS,RE.

Sono ammesse altresì opere costituenti pertinenze (legnaie, garages, depositi per attrezzi giardino, ecc.) non autonomamente utilizzabili, ma coessenziali al bene principale, la cui cubatura non superi il 20% di quella dell'edificio principale e la superficie lorda comunque non deve essere superiore a 60 mq. L'altezza in gronda non superiore a mt.2,40 e la pendenza del tetto non superiore al 20%.

Tali strutture possono essere realizzate a confine con il consenso comune dei confinanti, oppure ad una distanza non inferiore a quella prevista dal C.C.

Queste strutture devono essere smontabili e realizzate con materiali che si legano in modo armonico con il fabbricato principale

Zona C3.3 – Espansione - Comparto 3

- Destinazioni d'uso e tipi di interventi previsti

Usi principali

- abitazioni

Usi complementari

- negozi
- uffici, studi, ambulatori

Modalità d'intervento: diretto

Tipi d'intervento

Mo - Manutenzione Ordinaria

Ms - Manutenzione Straordinaria

Rc - Recupero e risanamento conservativo

Rs - Restauro

Re - Ristrutturazione edilizia

Nc - Nuova Costruzione

Regole d'intervento: Intervento indiretto

Nella Zona C3.3, interamente di proprietà comunale, già urbanizzata l'edificazione è subordinata al rispetto dei seguenti parametri:

• It	(indice territoriale)	0,80 mc/mq
• If	(indice fondiario)	1,00 mc/mq
• Lm	(lotto minimo)	600,00 mq
• Ic	(indice di copertura)	40%
• Np	(numero piani fuori terra)	2
• Hmax	(altezza massima consentita)	7,50 mt
• Dc	(distanza dai confini)	mt.5,00
• Df	(distanza dagli edifici)	mt.10,00
• Ds	(distanza dalle strade)	mt. 5,00
• Te	(tipologie edilizie consentite)	case unifamiliari, case plurifamiliari, case a schiera
• P	(parcheggi)	1,00 mq. ogni 10,00 mc. di costruzione
• Sp	(superficie permeabile)	30% della superficie del lotto

Art. 17 Zona “D”

1. La Zona “D” è una parte del territorio comunale destinata ad edifici ed attrezzature per impianti produttivi.
2. E' consentita inoltre la installazione di laboratori di ricerca e analisi, magazzini, depositi, silos, edifici ed attrezzature di natura ricreativa e sociale al servizio degli addetti, nonché l'edificazione di abitazioni per il titolare e il personale addetto alla sorveglianza e manutenzione degli impianti.
3. In tale zona sono vietati insediamenti di industrie nocive ed insalubri (D.M. 2/3/1987) di qualsiasi genere e natura.
4. Anche la Zona D è suddivisa in quattro sottozone D1, D2, D3 e D4.

Zona D1 – Zona per insediamenti produttivi (P.I.P.) vigente

- Destinazioni d'uso e tipi di interventi previsti

Usi principali

- industriale - artigianale
- commerciale

Usi complementari

- residenza addetti
- uffici,

Modalità d'intervento: indiretto

Tipi d'intervento

Mo - Manutenzione Ordinaria

Ms - Manutenzione Straordinaria

Re - Ristrutturazione edilizia

Nc - Nuova Costruzione

Nella Zona omogenea D1, essendo il Piano Attuativo (Piano di Insediamento Produttivo) vigente, le trasformazioni edilizie sono subordinate alle cessioni in proprietà o mediante la concessione di diritto di superficie dei terreni espropriati dal Comune, nel rispetto dei seguenti parametri:

• If	(indice fondiario per gli insediamenti produttivi)	5,25 mc/mq
• If	(indice fondiario per abitazioni degli addetti)	0,50
mc/mq		
• Lm	(lotto minimo)	3.000,00 mq
• Ic	(indice di copertura)	45%
• Np	(numero piani fuori terra)	-----
• Hmax	(altezza massima consentita)	mt. 15,00
• Dc	(distanza dai confini)	mt. 10,00
• Df	(distanza dagli edifici)	mt. 20,00
• Ds	(distanza dall'asse stradale)	mt. 15,00
• Te	(tipologie edilizie consentite)	secondo P.I.P.
• P	(parcheggi)	5% area del lotto
• Sp	(superficie permeabile e piantumazione alberi)	20% della superficie del lotto

Prescrizioni generali:

Secondo quanto previsto dal Piano Insediamento Produttivo.

Entro queste Zone non possono essere insediate attività industriali insalubri di prima classe ai sensi del D.M. 2.3.1987.

In caso di nuova costruzione o ampliamento si dovrà ottenere l'autorizzazione preventiva da parte dell'Autorità di Bacino.

Zona D2 – Zona artigianale – Piccola industria - Commerciale

- Destinazioni d'uso e tipi di interventi previsti

Usi principali

- artigianato-piccola industria
- commerciale

Usi complementari

- residenza addetti
- uffici

Modalità d'intervento: indiretto attraverso P.diL. dell'intero comparto

Tipi d'intervento

Mo - Manutenzione Ordinaria

Ms - Manutenzione Straordinaria

Re - Ristrutturazione edilizia

Nc - Nuova costruzione

Nella Zona omogenea D2, le trasformazioni edilizie sono subordinate all'approvazione di un Piano Attuativo di iniziativa pubblica o privata nel rispetto dei seguenti parametri:

• If	(indice fondiario)	2,00 mc/mq
• Lm	(lotto minimo)	1.500,00 mq
• Ic	(indice di copertura)	40%
• Np	(numero piani fuori terra)	-----
• Hmax	(altezza massima consentita)	mt. 8,00
• Dc	(distanza dai confini)	mt. 5,00
• Df	(distanza dagli edifici)	mt. 10,00
• Ds	(distanza dalle strade)	mt. 5,00

Prescrizioni generali:

Sono consentite altezze diverse per tipologie particolari (silos ecc.).

Per le aree da destinare ad attività collettive, verde pubblico e parcheggi si dovranno rispettare le norme di cui all'art. 5 del D.M. n. 1444/68.

Nella misura del 30% la volumetria complessiva potrà essere sfruttata per altre destinazioni d'uso nel rispetto delle vigenti norme igienico-sanitarie e di prevenzioni infortuni (ufficio, casa custode, ecc.).

Zona D3 – Zona artigianale – Piccola industria - Commerciale

- Destinazioni d'uso e tipi di interventi previsti

Usi principali

- artigianale - piccola industria
- commerciale

Usi complementari

- residenza addetti
- uffici,

Modalità d'intervento: indiretto attraverso P.diL. dell'intero comparto

Tipi d'intervento

Mo - Manutenzione Ordinaria

Ms - Manutenzione Straordinaria

Re - Ristrutturazione edilizia

Nc - Nuova Costruzione

Nella Zona omogenea D3, le trasformazioni edilizie sono subordinate all'approvazione di un Piano Attuativo di iniziativa pubblica o privata nel rispetto dei seguenti parametri:

• If	(indice fondiario)	2,00 mc/mq
• Lm	(lotto minimo)	1.500,00 mq
• Ic	(indice di copertura)	40%
• Np	(numero piani fuori terra)	-----
• Hmax	(altezza massima consentita)	mt. 8,00
• Dc	(distanza dai confini)	mt. 5,00
• Df	(distanza dagli edifici)	mt. 10,00
• Ds	(distanza dalle strade)	mt. 5,00

Prescrizioni generali:

Sono consentite altezze diverse per tipologie particolari (silos ecc.).

Per le aree da destinare ad attività collettive, verde pubblico e parcheggi si dovranno rispettare le norme di cui all'art. 5 del D.M. n. 1444/68.

Nella misura del 30% la volumetria complessiva potrà essere sfruttata per altre destinazioni d'uso nel rispetto delle vigenti norme igienico-sanitarie e di prevenzioni infortuni (ufficio, casa custode, ecc.).

Zona D4 – Zona artigianale – Piccola industria - Commerciale

Usi principali

- artigianale – piccola industria
- commerciale

Usi complementari

- residenza addetti
- uffici,

Modalità d'intervento: indiretto attraverso P.diL. dell'intero comparto

Tipi d'intervento

Mo - Manutenzione Ordinaria

Ms - Manutenzione Straordinaria

Re - Ristrutturazione edilizia

Nc - Nuova Costruzione

Nella Zona omogenea D2, le trasformazioni edilizie sono subordinate all'approvazione di un Piano Attuativo di iniziativa pubblica o privata nel rispetto dei seguenti parametri:

• If	(indice fondiario)	2,00 mc/mq
• Lm	(lotto minimo)	1.500,00 mq
• Ic	(indice di copertura)	40%
• Np	(numero piani fuori terra)	-----
• Hmax	(altezza massima consentita)	mt. 8,00
• Dc	(distanza dai confini)	mt. 5,00
• Df	(distanza dagli edifici)	mt. 10,00
• Ds	(distanza dalle strade)	mt. 5,00

Prescrizioni generali:

Sono consentite altezze diverse per tipologie particolari (silos ecc.).

Per le aree da destinare ad attività collettive, verde pubblico e parcheggi si dovranno rispettare le norme di cui all'art. 5 del D.M. n. 1444/68.

Nella misura del 30% la volumetria complessiva potrà essere sfruttata per altre destinazioni d'uso nel rispetto delle vigenti norme igienico-sanitarie e di prevenzioni infortuni (ufficio, casa custode, ecc.).

Art. 18 Zona “E”

1. L'area territoriale omogenea classificata E comprende tutte le parti del territorio destinate ad uso agricolo o boschivo; pertanto tutte le aree o zone non definite come residenziali, industriali di interesse generale etc. sono agricole.

2. L'utilizzazione edificatoria residenziale dei suoli agricoli è ammessa per residenze necessarie alla conduzione del fondo, che tutelino la destinazione del suolo e l'ambiente nelle sue caratteristiche contadine.

3. La Zona agricola, pur essendo un'unica Zona Omogenea, verrà suddivisa in E1, E2 ed E3 per suddividere i parametri urbanistici in funzione del tipo di intervento da eseguire:

E1: Utilizzazione edificatoria dei suoli agricoli ai fini residenziali;

E2: Utilizzazione edificatoria dei suoli agricoli per manufatti connessi alla conduzione del fondo;

E3: Utilizzazione edificatoria dei suoli agricoli per impianti produttivi agricoli.

Zona E1 – Zona agricola (residenziale)

- Destinazioni d'uso e tipi di interventi previsti

Usi principali

- residenza

Usi complementari

Modalità d'intervento: diretto

Tipi d'intervento

Mo - Manutenzione Ordinaria

Ms - Manutenzione Straordinaria

Rc - Recupero e risanamento conservativo

Rs - Restauro

Re - Ristrutturazione edilizia

Nc - Nuova Costruzione

Regole d'intervento: Intervento diretto

Nella Zona omogenea E, l'utilizzazione edificatoria residenziale dei suoli agricoli è ammessa nel rispetto dei seguenti parametri:

• If	(indice fondiario per la residenza)	0,03 mc/mq
• Lm	(lotto minimo)	3.000,00 mq
• Ic	(indice di copertura)	5%
• Np	(numero piani fuori terra)	2
• Hmax	(altezza massima consentita)	mt. 7,50
• Dc	(distanza dai confini)	mt. 5,00
• Df	(distanza dagli edifici)	mt. 10,00
• Ds	(distanza dalle strade)	mt. 10,00
• Te	(tipologie edilizie consentite)	residenza rurale

Prescrizioni generali:

Al fine di soddisfare le esigenze delle famiglie, è consentito l'accorpamento di una o più particelle di terreno, anche se non contigue fra loro, purchè facenti parte della stessa unità aziendale e compresi all'interno del territorio Comunale; e comunque la cubatura massima consentita non può superare 600,00 mc..

L'accorpamento dovrà essere fatto con atto notarile regolarmente registrato.

E' consentita la demolizione di vecchi manufatti e la successiva ricostruzione anche mediante accorpamento; così come per gli ampliamenti; per questi tipi di interventi si deroga dal lotto minimo, ma vanno rispettati tutti gli altri parametri urbanistici.

Zona E2 – Zona agricola (manufatti connessi alla conduzione del fondo)

- Destinazioni d'uso e tipi di interventi previsti

Usi principali

- rimesse attrezzi agricoli
- concimaie
- piccole stalle
- silos
- fienili
- serre

Usi complementari

Modalità d'intervento: diretto

Tipi d'intervento

- Mo - Manutenzione Ordinaria
- Ms - Manutenzione Straordinaria
- Rc - Recupero e risanamento conservativo
- Rs - Restauro
- Re - Ristrutturazione edilizia
- Nc - Nuova costruzione

Regole d'intervento: Intervento diretto

Nella Zona agricola, i manufatti connessi alla conduzione del fondo possono essere realizzati indipendentemente dalla presenza di edifici con destinazione residenziale, nel rispetto dei seguenti parametri:

• If	(indice fondiario)	0,07 mc/mq
• Lm	(lotto minimo)	3.000,00 mq
• Ic	(indice di copertura)	50%
• Np	(numero piani fuori terra)	---
• Hmax	(altezza massima consentita)	mt. 10,00
• Dc	(distanza dai confini)	mt. 5,00
• Df	(distanza dagli edifici)	mt. 10,00
• Ds	(distanza dalle strade)	mt. 10,00
• Te	(tipologie edilizie consentite)	annessi rurali

Prescrizioni generali:

- copertura ad una o due falde con manto in coppi;
- tamponatura in muratura di mattoni a faccia vista o mattoni pieni intonacata e tinteggiata;
- le finestre devono essere poste ad un'altezza dal pavimento di ml. 2,00;

- non soggette a le succitate prescrizioni la realizzazione di serre, ma solo alle distanze ed altezza.

Le stalle devono essere costruite in conformità alle prescrizioni legislative ed ai regolamenti statali e regionali vigenti, con dimensioni e caratteristiche idonee al tipo di allevamento.

Il pavimento delle stalle deve essere costruito con materiali impermeabili e munito di scolo.

Le urine, qualora non siano raccolte in appositi depositi, devono essere allontanate dalle stalle e avviate alle concimaie con tubi impermeabili, o smaltite in superficie a distanza non minore di ml. 30,00 dai fabbricati.

Le concimaie devono essere costruite in conformità alle prescrizioni legislative ed ai regolamenti statali e regionali vigenti e dovranno distare dai pozzi, acquedotti e serbatoi d'acqua almeno 30,00 mt.

Tutti i depositi e gli ammassi di letame per usi agricoli fuori dalle concimaie, sono permessi solo in aperta campagna, purchè limitati al bisogno del podere e distanti a non meno di mt. 100,00 da qualsiasi abitazione e non meno di mt. 50,00 da pozzi di acqua potabile, acquedotti, serbatoi e strade pubbliche.

Questi manufatti devono distare dagli insediamenti abitativi a non meno di mt.200,00, mentre potranno rispettare le distanze previste dei parametri urbanistici (mt. 10,00) dalle relative case coloniche.

E' consentita l'edificazione di manufatti per la sola rimessa di attrezzi agricoli in aderenza all'abitazione rurale.

Inoltre rispettare le prescrizioni, pareri e suggerimenti pervenuti dalle Autorità con Competenza Ambientale.

Zona E3 – Zona agricola (impianti produttivi)

- Destinazioni d'uso e tipi di interventi previsti

Usi principali

- zootecnico
- commerciale
- artigianale

Usi complementari

- uffici

Modalità d'intervento: diretto

Tipi d'intervento

Mo - Manutenzione Ordinaria

Ms - Manutenzione Straordinaria

Rc - Recupero e risanamento conservativo

Rs - Restauro

Re - Ristrutturazione edilizia

Nc - Nuova Costruzione

Regole d'intervento: Intervento diretto

Nella Zona agricola E3, i manufatti per la raccolta, lavorazione, trasformazione, commercio dei prodotti agricoli e della produzione zootecnica, possono essere realizzati indipendentemente dalla presenza di edifici con destinazione residenziale e rispettare i seguenti parametri:

• If	(indice fondiario)	0,07 mc/mq
• Lm	(lotto minimo)	3.000,00 mq
• Ic	(indice di copertura)	50%
• Np	(numero piani fuori terra)	-----
• Hmax	(altezza massima consentita)	mt. 10,50
• Dc	(distanza dai confini)	mt. 10,50
• Df	(distanza dagli edifici)	mt. 20,00
• Ds	(distanza dalle strade)	mt. 20,00
• Te	(tipologie edilizie consentite)	manufatti per impianti produttivi agricoli
• P	(parcheggi)	10% area del lotto

Prescrizioni generali:

Le distanze su esposte vengono modificate nei seguenti casi:

- Distanza dagli insediamenti abitativi per produzioni zootecniche mt. 500,00
- Distanza dagli insediamenti abitativi per produzioni suinicole mt. 800,00

Questi manufatti potranno rispettare le distanze previste dei parametri urbanistici (mt. 20,00) solo dalle relative case coloniche.

Nei soli casi di manufatti destinati ad attività commerciale ed artigianale è prevista l'edificazione in aderenza all'abitazione rurale.

Inoltre saranno consentite altezze fino a mt. 25,00 per tipologie particolari: silos, serbatoi, ecc.. Le distanze, per questi manufatti, dai confini, edifici e strade non possono essere inferiore all'altezza del manufatto stesso.

Inoltre rispettare le prescrizioni, pareri e suggerimenti pervenuti dalle Autorità con Competenza Ambientale.

Art. 19 Agriturismo

Il patrimonio edilizio esistente nella zona agricola, non utilizzato direttamente in relazione alla conduzione agricola del fondo, può essere recuperato ed adibito ad ospitare iniziative di agriturismo.

Possono essere utilizzati per attività agrituristiche:

- i locali dell'abitazione del coltivatore diretto o dell'imprenditore agricolo ;
- i manufatti o parti di essi che non sono più necessari per la conduzione del fondo.

Gli usi ammessi alle aziende autorizzate sono di residenza temporanea a rotazione e relativi servizi per attività agrituristiche.

L'utilizzazione agrituristiche non comporta il cambio di destinazione d'uso degli edifici e dei fondi rustici censiti come rurali.

Per quanto non specificatamente riportato nel seguente articolo si fa riferimento alla Legge Regionale vigente ed alle prescrizioni, pareri e suggerimenti pervenuti dalle Autorità con Competenza Ambientale.

Art. 20 Zona “F”

1. Sono le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generali, in relazione alla loro destinazione sono suddivise in F1, F2, F3 e F4.

F1 = Aree per l'istruzione:

- Scuola materna
- Scuola elementare
- Scuola dell'obbligo

F2 = Aree per attrezzature di interesse generale:

- Chiese
- Biblioteca
- Centro culturale
- Centro sociale
- Poste
- Banche
- Carabinieri
- Mercato
- Ambulatori medici

F3 = Aree per il verde attrezzato e lo sport

- Area gioco bambini
- Impianti sportivi di base
- Palestra
- Parco urbano
- Campi da tennis
- Parchi comunali
- Campi da calcio e calcetto

F4 = Aree per parcheggi

2. Le aree classificate dalla presente variante al P. di F. come spazi pubblici o riservati alle attività collettive sono destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, così come definite dall'art. 4 della Legge 29 settembre 1964, n. 847 come modificato dall'art. 44 della Legge 22 ottobre 1971 n. 865.

3. Tali aree costituiscono la dotazione minima di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde e parcheggio di cui all'art. 3 del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444.

Zona F1 – Aree per l'istruzione

- Destinazioni d'uso e tipi di interventi previsti

Usi principali

- scuola materna
- scuola elementare
- scuola dell'obbligo

Usi complementari

Modalità d'intervento: diretto

PdC permesso di costruire

Tipi d'intervento

Mo - Manutenzione Ordinaria

Ms - Manutenzione Straordinaria

Rc - Recupero e risanamento conservativo

Rs - Restauro

Re - Ristrutturazione edilizia

Nc - Nuova Costruzione

Regole d'intervento: Intervento diretto

Per le aree classificate come F1 sono previsti i seguenti tipi di intervento: Mo, Ms, Rc, Rs, Re e Nc
Non sono posti particolari vincoli all'edificazione, salvo i seguenti:

- | | | |
|---------------|------------------------------|--|
| • If | (indice fondiario) | 3 mc/mq |
| • Lm | (lotto minimo) | ----- |
| • Ic | (indice di copertura) | 50% |
| • Np | (numero piani fuori terra) | 3 |
| • Hmax | (altezza massima consentita) | mt 10,50 |
| • Dc | (distanza dai confini) | H/2 in rapporto all'altezza – in assoluto mt.5,00 |
| • Df | (distanza dagli edifici) | H/2 in rapporto all'altezza – in assoluto mt.10,00 |
| • Ds | (distanza dalle strade) | H/2 in rapporto all'altezza – in assoluto mt.5,00 |
| • P | (parcheggi) | 10% della superficie del lotto |
| • Sp | (superficie permeabile) | 30% della superficie del lotto |

Prescrizioni generali:

Zona F2 – Aree per attrezzature di interesse generale

- Destinazioni d'uso e tipi di interventi previsti

Usi principali

- chiesa
- biblioteca
- centro culturale
- centro sociale
- poste
- banche
- carabinieri
- mercato
- ambulatori medici

Usi complementari

Modalità d'intervento: diretto

PdC permesso di costruire

Tipi d'intervento

Mo - Manutenzione Ordinaria

Ms - Manutenzione Straordinaria

Rc - Recupero e risanamento conservativo

Rs - Restauro

Re - Ristrutturazione edilizia

Nc - Nuova Costruzione

Regole d'intervento: Intervento diretto

Per le aree classificate come F2 sono previsti i seguenti tipi di intervento: Mo, Ms, Rc, Rs, Re e Nc
Non sono posti particolari vincoli all'edificazione, salvo i seguenti:

- | | | |
|---------------|------------------------------|--|
| • If | (indice fondiario) | 3 mc/mq |
| • Lm | (lotto minimo) | ----- |
| • Ic | (indice di copertura) | 50% |
| • Np | (numero piani fuori terra) | 3 |
| • Hmax | (altezza massima consentita) | mt 10,50 |
| • Dc | (distanza dai confini) | H/2 in rapporto all'altezza – in assoluto mt.5,00 |
| • Df | (distanza dagli edifici) | H/2 in rapporto all'altezza – in assoluto mt.10,00 |
| • Ds | (distanza dalle strade) | H/2 in rapporto all'altezza – in assoluto mt.5,00 |
| • P | (parcheggi) | 10% della superficie del lotto |
| • Sp | (superficie permeabile) | 30% della superficie del lotto |

Prescrizioni generali:

Zona F3 – Aree per il verde attrezzato e lo sport

- Destinazioni d'uso e tipi di interventi previsti

Usi principali

- edifici per lo sport

Usi complementari

Modalità d'intervento: diretto

PdC permesso di costruire

Tipi d'intervento

Mo - Manutenzione Ordinaria

Ms - Manutenzione Straordinaria

Rc - Recupero e risanamento conservativo

Rs - Restauro

Re - Ristrutturazione edilizia

Nc - Nuova Costruzione

Regole d'intervento: Intervento diretto

Per le aree classificate come F3 sono previsti i seguenti tipi di intervento: Mo, Ms, Rc, Rs, Re e Nc
Non sono posti particolari vincoli all'edificazione, salvo i seguenti:

• If	(indice fondiario)	3 mc/mq
• Lm	(lotto minimo)	-----
• Ic	(indice di copertura)	50%
• Np	(numero piani fuori terra)	3
• Hmax	(altezza massima consentita)	mt 10,50
• Dc	(distanza dai confini)	H/2 in rapporto all'altezza – in assoluto mt.5,00
• Df	(distanza dagli edifici)	H/2 in rapporto all'altezza – in assoluto mt.10,00
• Ds	(distanza dalle strade)	H/2 in rapporto all'altezza – in assoluto mt.5,00
• P	(parcheggi)	10% della superficie del lotto
• Sp	(superficie permeabile)	30% della superficie del lotto

Prescrizioni generali:

Zona F4 – Aree per parcheggi

E' consentito, da parte del Comune, realizzare edifici da destinare a parcheggi nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

• If	(indice fondiario)	3 mc/mq
• Lm	(lotto minimo)	-----
• Ic	(indice di copertura)	50%
• Np	(numero piani fuori terra)	3
• Hmax	(altezza massima consentita)	mt 10,50
• Dc	(distanza dai confini)	H/2 in rapporto all'altezza – in assoluto mt.5,00
• Df	(distanza dagli edifici)	H/2 in rapporto all'altezza – in assoluto mt.10,00
• Ds	(distanza dalle strade)	H/2 in rapporto all'altezza – in assoluto mt.5,00
• P	(parcheggi)	10% della superficie del lotto
• Sp	(superficie permeabile)	30% della superficie del lotto

Prescrizioni generali:

Art. 21 Zona “G”

1. L'area territoriale omogenea classificata “G” (Turistica Residenziale) comprende un'area, esterna al centro urbano.
2. Su una parte di tale area è già stato approvato, con Delibera del Consiglio Comunale successiva ad una conferenza di servizi in data 26.02.2007 n°11, un progetto per la realizzazione di un villaggio turistico integrato.
3. Le trasformazioni edilizie sulla restante area della Zona G sono subordinate all'approvazione di un Piano Attuativo.
4. Nella redazione di un Piano Attuativo la superficie minima da lottizzare non deve essere inferiore ad Ha 0,50.

Zona G – Turistica Residenziale

- Destinazioni d'uso e tipi di interventi previsti

Usi principali

- residenziali-ricettivi

Usi complementari

Modalità d'intervento: indiretto

Tipi d'intervento

Mo - Manutenzione Ordinaria

Ms - Manutenzione Straordinaria

Rc - Recupero e risanamento conservativo

Rs - Restauro

Re - Ristrutturazione edilizia

Nc - Nuova Costruzione

Regole d'intervento: Intervento indiretto

Nella Zona G, le trasformazioni edilizie sono subordinate all'approvazione di un Piano Attuativo nel rispetto dei seguenti parametri:

• It	(indice territoriale)	0,80 mc/mq
• If	(indice fondiario)	1,00 mc/mq
• Lm	(lotto minimo)	500 mq
• Ic	(indice di copertura)	40%
• Np	(numero piani fuori terra)	4
• Hmax	(altezza massima consentita)	mt 12,00
• Dc	(distanza dai confini)	H/2 in rapporto all'altezza – in assoluto mt.5,00
• Df	(distanza dagli edifici)	H/2 in rapporto all'altezza – in assoluto mt.10,00
• Ds	(distanza dalle strade)	H/2 in rapporto all'altezza – in assoluto mt.5,00
• P	(parcheggi)	10%

Prescrizioni generali:

Le aree da cedere, previo accordo con l'Ufficio Urbanistico prima della presentazione del Piano Attuativo, dovranno essere collocate in modo che siano direttamente accessibili da strade o spazi pubblici e comunque secondo le indicazioni che l'Amministrazione si riserva di stabilire.

L'intervento indiretto, se predisposto dai privati, deve essere corredato di apposita convenzione.

Zona H – Cimiteriale

- Destinazioni d'uso e tipi di interventi previsti

Usi principali

- cimiteriale

Usi complementari

Modalità d'intervento: indiretto

Tipi d'intervento

Mo - Manutenzione Ordinaria

Ms - Manutenzione Straordinaria

Rc - Recupero e risanamento conservativo

Rs - Restauro

Re - Ristrutturazione edilizia

Nc - Nuova Costruzione

Regole d'intervento: Intervento indiretto

Prescrizioni generali:

Perimetralmente all'area cimiteriale è prevista una fascia di rispetto non inferiore a mt 50,00;

Queste aree sono inedificabili ed al loro interno è consentito il solo ampliamento delle strutture cimiteriali, nel rispetto delle normative vigenti;

Gli interventi riguardanti opere funerarie e cimiteriali sono regolati dalla specifica autorizzazione amministrativa, nel rispetto del Regolamento Comunale di polizia mortuaria;

Tali interventi, salvo le semplici manutenzioni, sono possibili con una S.C.I.A.;

Sugli edifici esistenti all'interno della fascia di rispetto possono essere fatti solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Art. 22 Piste ciclabili

1. I tracciati di piste ciclabili possono essere individuati con deliberazione del Consiglio Comunale, dovendosi per ciò, di norma, recuperare tracciati viari esistenti, banchine stradali e/o marciapiedi non utilizzati e simili. Di norma la realizzazione di piste ciclabili non deve comportare il tombamento di canali, collettori, fossi e simili.

2. Si prescrive per le piste ciclabili:

a) la separazione fisica dalle sedi stradali carrabili eventualmente attigue mediante siepi semplici od associate a barriere del tipo guardrail;

b) la larghezza minima di ml. 2,50 ove sia previsto il doppio senso di marcia, ovvero di ml 1,50 ove sia previsto un unico senso di marcia, eccezionalmente riducibile a ml 1,00 sempreché questo valore venga protratto per una limitata lunghezza dell'itinerario ciclabile, e tale circostanza sia opportunamente segnalata;

c) elementi di segnaletica sia orizzontale che verticale;

d) la realizzazione di punti di sosta per i cicli.

3. In ogni caso devono essere rispettate le prescrizioni di cui DMLLPP 30 novembre 1999, n. 557.

Art. 23 Impianti per la distribuzione di carburante

1. Per gli impianti di distribuzione di carburante da confermare sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 31 della L. 457/78; è ammessa inoltre la realizzazione di spazi accessori per attività rivolte all'automezzo ed alla persona di cui al successivo comma 2.

2. Nel territorio comunale potranno essere installati nuovi impianti stradali di distribuzione di carburanti tipo stazione di rifornimento e di servizio, con annessi spazi per attività rivolte all'automezzo (lavaggio, grassaggio, gommista, officina meccanica, elettrauto, deposito di olio lubrificante e negozi che pongono in vendita prodotti rivolti prevalentemente al veicolo), ed alla persona (bar, ristorante, tavole calde, edicole nonché negozi che pongono in vendita prodotti alimentari e non alimentari rivolti prevalentemente alla persona) nelle seguenti zone:

- zone D1 e D3

- zone E solo nelle fasce di rispetto stradale e sulle adiacenti aree agricole, per una profondità non superiore a ml. 60,00 dal limite della carreggiata stradale.

3. Gli impianti di lavaggio automezzi potranno essere localizzati all'interno delle zone Territoriali Omogenee di cui al precedente secondo comma anche in maniera autonoma, con la presenza di un chiosco per ciascun impianto di lavaggio.

4. Non sono ammessi nuovi impianti per la distribuzione di carburanti nonché impianti di lavaggio automezzi nelle zone territoriali omogenee di tipo A, B, C ed F, nonché entro un raggio di m 200 da edifici o aree vincolate ai sensi della legge, 29 giugno 1939 n. 1497 e 8 agosto 1985 n. 431 come modificate dal D.L.gs 29 ottobre 1999 n. 490. In ogni caso la localizzazione dei nuovi impianti stradali di distribuzione di carburanti deve essere tale da non impedire la visuale anche parziale dei beni di interesse storico, artistico, architettonico e contesti di valore ambientale.

5. I serbatoi di contenimento degli impianti ad uso privato devono essere funzionali ad attività esistenti legittimamente assentite ovvero da insediare, ed avere le stesse caratteristiche tecniche degli impianti ad uso pubblico (cisterna con doppia parete, dotata di rilevatore di eventuali perdite e sistema di aspirazione dei vapori). Tale norma si applica per i nuovi impianti e per sostituzione di serbatoi esistenti.

6. Nell'area dove avviene il rifornimento dei mezzi è necessario porre in essere sistemi di protezione dell'inquinamento della falda idrica (impermeabilizzazione del piazzale, raccolta delle acque meteoriche, eventuali sistemi di contenimento versamenti di idrocarburi).

7. In ogni caso gli interventi dovranno rispettare le prescrizioni di seguito riportate:

PRINCIPI GENERALI

8. I nuovi impianti stradali di distribuzione di carburanti, devono avere le caratteristiche dei chioschi, delle stazioni di rifornimento e delle stazioni di servizio, così come definite dalla legge statale di distribuzione carburanti ed essere ubicati su aree conformi alle previsioni ed alle norme tecniche della presente variante.

9. I nuovi impianti stradali di distribuzione di carburanti devono essere dimensionati in modo tale da prevedere l'installazione dei prodotti benzine e gasolio per autotrazione e dove possibile anche il gpl ed il metano.

10. Gli impianti stradali di distribuzione di carburanti, comprese le relative aree di sosta degli automezzi, non devono impegnare in ogni caso la carreggiata stradale, ai sensi dell'art. 22 N.C.d.S.

11. L'installazione di nuovi impianti stradali di distribuzione di carburanti non è consentita in corrispondenza di tratti stradali caratterizzati da situazioni di intreccio di flussi di traffico o in zone di incanalamento di manovre veicolari.

12. La distanza da dossi non deve essere inferiore a quella fissata nel N.C.d.S.

13. Lungo le curve di raggio inferiore a mt. 300 (trecento) non possono installarsi alcun impianto stradale di distribuzione di carburanti. Ove i raggi minimi di curvatura siano compresi fra i mt. 300 (trecento) ed i mt. 100 (cento) l'installazione è consentita fuori dalla curva oltre i punti di tangenza. Per le curve di raggio inferiore o uguale a mt. 100 (cento) gli impianti stradali di distribuzione di carburanti potranno sorgere a mt. 95 (novantacinque) dal punto di tangenza della curva, ove siano rispettate le altre precedenti prescrizioni.

14. Qualora per la realizzazione e la ristrutturazione di un impianto stradale di distribuzione di carburanti sia necessaria l'occupazione in via precaria di aree di proprietà comunale, l'occupazione è soggetta a concessione del suolo pubblico e dovrà essere corrisposto il canone previsto.

15. All'interno dell'area destinata agli impianti di distribuzione di carburanti saranno installate le colonnine di erogazione con idoneo spazio per l'effettuazione del rifornimento in relazione alla semplice o multipla erogazione delle stesse e la presenza di almeno un punto aria e di un punto acqua. Sia le colonnine sia i serbatoi e le altre attrezzature costituenti l'impianto, ivi comprese l'impianto di lavaggio, devono essere sempre ubicati ad una distanza minima di ml. 5,00 dalla strada e dai confini.

16. All'interno dell'area di servizio, oltre alle attrezzature necessarie per l'erogazione, possono essere attrezzati appositi spazi per il rifornimento di acqua e lo scarico dei liquami per roulotte e campers.

17. I sostegni per l'installazione di adeguata pensilina a sbalzo prefabbricata, a copertura dell'isola destinata agli erogatori di carburante, devono essere collocati a non meno di ml. 5,00 dalla strada e dai confini di proprietà e l'oggetto della pensilina stessa non deve superare in proiezione il ciglio interno dell'aiuola spartitraffico delimitante il piazzale.

18. Nei casi di installazione di impianti di lavaggio automatico a spazzoloni, il piazzale deve essere idoneo a ricevere tale impianto e a garantire le esigenze di sicurezza inerenti la manovra e la sosta degli autoveicoli.

19. Tutti gli scarichi, compresi quelli degli autolavaggi, devono essere autorizzati dall'autorità competente. Devono essere adottate le misure più adeguate affinché le acque provenienti dal dilavamento degli spazi esterni non costituiscano pericolo di inquinamento.

20. I serbatoi di stoccaggio per l'immagazzinamento dei carburanti devono essere dotati, oltre che di doppia parete, anche del sistema di rilevazione di eventuali perdite.

SUPERFICIE MINIMA

21. La superficie minima di insediamento degli impianti stradali di distribuzione di carburanti è stabilita in relazione alle zone comunali omogenee e non potrà essere inferiore a quanto prescritto nella seguente tabella:

TIPO IMPIANTO	Superficie in mq.	
	ZONA D1- D3	ZONA E
Stazione di servizio	1500	2500
Stazione di rifornimento	1200	2000
Chiosco	800	1000

22. La superficie da destinare alle attività complementari dell'impianto, ad esclusione delle aree coperte dalle pensiline, non può superare il 10% della superficie complessiva dell'area dell'impianto stesso, esclusa l'area occupata dalle corsie di accelerazione e decelerazione.

23. La superficie minima degli impianti stradali di distribuzione di carburante che hanno al proprio interno attività commerciali (negozi, bar, edicole, ristoranti e simili) deve essere aumentata del 250% della superficie lorda commerciale di cui 180% destinata ad area libera, con un minimo di 300 mq., di cui 200 a parcheggio effettivo, con esclusione della viabilità di accesso e distribuzione.

SUPERFICI EDIFICABILI.

24. Le dimensioni delle strutture dell'impianto stradale di distribuzione di carburanti, ad eccezione della pensilina in quanto volume tecnico, non devono superare i 5 metri di altezza nonché, per singola tipologia di impianto, i seguenti parametri:

a) Chiosco: trattasi di locali per ricovero addetti, dotato di servizi igienici e pertanto la struttura non può superare una volumetria superiore a 27 mc.;

b) Stazione di rifornimento: tali strutture non devono superare gli indici di edificabilità stabilite per le zone all'interno delle quali ricadono e comunque devono avere un rapporto di copertura non superiore al 10% dell'area di pertinenza. In ogni caso nelle zone E la struttura non può superare i 300 mc. con un rapporto di copertura non superiore al 10% e può essere posizionata anche fuori dalla fascia di rispetto stradale a condizione che venga demolita una volta smantellato l'impianto stradale di distribuzione di carburanti;

c) Stazione di servizio: tali strutture non devono superare gli indici di edificabilità stabilite per le zone all'interno delle quali ricadono e comunque devono avere un rapporto di copertura non superiore al 10% dell'area di pertinenza. In ogni caso nelle zone E la struttura non può superare i 600 mc. con un rapporto di copertura non superiore al 10% e può essere posizionata anche fuori dalla fascia di rispetto stradale a condizione che venga demolita una volta smantellato l'impianto di distribuzione.

DISTANZE MINIME

25. La distanza minima tra impianti stradali di distribuzione di carburanti sono quelle fissate dalla Legge Regionale n. 4 del 27/01/1995 e successive modifiche ed integrazioni.

26. È ammessa la possibilità di installare nuovi impianti stradali di distribuzione di carburanti all'interno di aree di pertinenza di eventuali centri commerciali nel rispetto delle distanze minime di cui al precedente comma.

ATTIVITA' COMPLEMENTARI

27. Le attività di commercio al dettaglio in sede fissa di edicole e di pubblici esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, possono essere esercitate, all'interno delle aree di servizio, nel rispetto del D. Lgs. 31 marzo 1998, n. 114, della Legge 25 agosto 1991, n. 287 e della Legge 25 febbraio 1987, n. 67, nonché dei relativi piani comunali di settore.

28. E' possibile il rilascio di autorizzazioni amministrative per l'apertura di edicole e di pubblici esercizi di somministrazione di alimenti e bevande all'interno degli impianti di distribuzione di carburanti, in deroga al numero massimo previsto, nel rispetto delle seguenti condizioni:

a) CARATTERISTICHE DEGLI IMPIANTI STRADALI DI CARBURANTI

- stazioni di servizio o di rifornimento;
- superficie minima di servizio non inferiore a quella prevista al precedente comma 21;
- erogato nell'anno precedente alla presentazione della domanda non inferiore a mc. 1.500 (mille e cinquecento);
- distanza minima da attività similari pari a mt. 1.000 (mille) ridotti a mt. 200 (duecento) all'interno dei centri abitati formalmente delimitati ai sensi del N.C.d.S.
- sono ritenuti similari tutti gli esercizi in cui le attività riportate alla successiva lettera b) sono autorizzate anche congiuntamente ad altre.

b) SUPERFICIE MASSIMA CONCEDIBILE

- | | |
|--|--------|
| • rivendita di giornali e riviste | mq. 5 |
| • pubblico esercizio di alimenti e bevande | mq. 20 |

c) AREA LIBERA E PARCHEGGI

- l'area libera non deve essere inferiore a mq. 300 (trecento) e l'area destinata a parcheggio, parte dell'area libera, non deve essere inferiore a mq. 200 (duecento);
- l'area libera e di parcheggio devono risultare in aggiunta alla superficie minima di servizio di cui al precedente comma 21, e devono essere organizzate in modo tale da non interferire con il livello di sicurezza e di funzionalità dell'impianto.

29. Le autorizzazioni concesse per la rivendita di giornali e riviste e di pubblico esercizio di somministrazione di alimenti e bevande in deroga al numero massimo previsto dai piani di settore, non possono essere trasferite in altro luogo salvo il trasferimento dell'impianto stesso nell'ambito comunale, nel qual caso e relativamente alle edicole e ai pubblici esercizi, devono essere sempre rispettati i requisiti di cui alle lettere a) b) e c) del comma precedente.

ATTIVITA' ACCESSORIE NELLE FASCE DI RISPETTO STRADALE

30. Nelle aree di pertinenza degli impianti di distribuzione di carburanti situati all'interno delle fasce di rispetto stradali sono ammissibili ai sensi dell'art. 2, comma 3 del D. L.gs. n. 32/98 le seguenti attività accessorie:

- attività rivolte all'automezzo: lavaggio, grassaggio, gommista, officina meccanica, elettrauto, deposito di olio lubrificante e negozi che pongono in vendita prodotti prevalentemente al veicolo;
- attività rivolte alla persona: bar, ristorante, tavole calde, edicole nonché negozi che pongono in vendita prodotti alimentari e non alimentari rivolti prevalentemente alla persona.

ACCESSI

31. Sulle strade di quartiere e sulle strade locali in ambito urbano (art. 22 del N.C.d.S.), gli impianti stradali di distribuzione dei carburanti devono rispondere, per quanto riguarda gli accessi, ai requisiti previsti per i passi carrabili.

32. Per quanto riguarda l'installazione di impianti stradali di distribuzione di carburanti su strade di tipo B, C, D, come definite dal N.C.d.S., gli accessi sulla strada devono sempre avvenire tramite corsie di accelerazione e decelerazione e raccordate al piazzale. La lunghezza delle corsie viene stabilita in sede di rilascio della concessione, in relazione alle caratteristiche del tratto stradale interessato. L'area occupata dalle corsie è da considerarsi aggiuntiva alla superficie del piazzale sopra indicata.

33. Il piazzale deve sempre essere separato dalla sede stradale da apposita aiuola spartitraffico del quale si consiglia una larghezza non inferiore a ml. 0,50 e non eccedente ml. 1,50, delimitato con un cordolo rialzato, la cui altezza misurata a partire dal piano della banchina stradale, deve essere compresa fra cm. 20 (venti) e cm. 30 (trenta). Tali caratteristiche potranno essere diverse secondo la tipologia della strada interessata e saranno definite in sede di rilascio della concessione edilizia e/o autorizzazione.

34. Sullo spartitraffico non possono essere impiantati segnali di qualsiasi genere, piantagioni od altro, eccedenti l'altezza di ml. 0,70 misurata sul piano della banchina stradale o degli accessi. Tale norma non si applica all'insegna sul palo indicante la società.

35. In corrispondenza degli accessi deve essere garantita, anche mediante opportuni sbancamenti, una visibilità minima così come definito geometricamente dalla specifica materia vigente (art. 16 del N.C.d.S.).

36. Nel caso in cui in luogo delle banchine stradali esistano marciapiedi rialzati, anche la zona corrispondente antistante lo spartitraffico dell'impianto stradale di distribuzione di carburanti deve essere sistemata con marciapiede, avente le stesse caratteristiche (cordonatura, pavimentazione) dei marciapiedi stradali e perfettamente allineati con questi. In tale specifico caso, in corrispondenza degli accessi, ferme restando le già stabilite dimensioni dei medesimi, devono essere creati nei marciapiedi e da entrambi i lati, appositi inviti a 45° allo scopo di facilitare l'ingresso e l'uscita degli autoveicoli.

37. Deve essere perfettamente garantita la continuità e l'integrità di tutte le opere di raccolta, canalizzazione e smaltimento delle acque stradali.

38. Le opere di canalizzazione a servizio della strada, delle quali è indispensabile la copertura, ove la lunghezza del tratto coperto superi i ml. 10,00 devono essere provviste di idonei pozzetti di decantazione, ispezionabili, per garantirne la perfetta ed agevole manutenzione, da eseguirsi, come beninteso per tutte le opere innovative derivanti dall'installazione degli impianti, a cura e spese dei titolari degli impianti stessi e con prescrizioni e modalità impartite dal Comune.

39. La continuità dei fossi e corsi d'acqua di ogni tipo e consistenza attraversanti la strada, deve essere rigorosamente garantita.

40. È vietato che un impianto stradale di distribuzione di carburanti abbia contemporaneamente accessi su due o più strade pubbliche.

41. Gli accessi agli impianti di distribuzione carburanti devono avere le caratteristiche tecniche specifiche ai punti successivi:

a) Impianti ubicati all'interno dei centri abitati:

- Rifornimento di benzine e di gasolio esclusivamente per autovetture ed autocarri con peso a pieno carico fino a t. 3,5: fronte strada da ml. 25,00 a ml. 30,00 con accessi da ml. 7,50 a ml. 10,00 e aiuola spartitraffico centrale da ml. 10,00, tipologia non prevista per strade con carreggiata a quattro corsie;
- Rifornimento di gasolio per tutti i veicoli: fronte strada di ml. 60,00 con accessi di ml. 15,00 e aiuola spartitraffico centrale di ml. 30,00.

b) Impianti ubicati fuori dai centri abitati:

- Rifornimento di benzine e di gasolio esclusivamente per autovetture ed autocarri con peso a pieno carico fino a t. 3,5: fronte strada da ml. 25,00 a ml. 30,00 con accessi da ml. 7,50 a ml. 10,00 e aiuola spartitraffico centrale da ml. 10,00;
- Rifornimento di gasolio per tutti i veicoli: fronte strada da ml. 60,00 con accessi da ml. 15,00 e aiuole spartitraffico centrale da ml. 30,00;
- Strade di scorrimento: fronte strada da ml. 60,00 con accessi da ml. 15,00 e aiuole spartitraffico centrale da ml. 30,00 e due corsie di accelerazione e decelerazione opportunamente dimensionate in base alla velocità consentita sulla strada e comunque non inferiore a ml. 60,00 per l'accesso e ml. 75,00 per l'uscita dall'area dell'impianto.

40. Le distanze degli accessi da dossi, curve, intersezioni, impianti semaforici, devono essere conformi a quanto stabilito dal Nuovo Codice della Strada ed alle seguenti particolari prescrizioni:

a) all'interno dei centri abitati minimo ml. 12,00

b) fuori dai centri abitati minimo ml. 100,00.

In ogni situazione, a seconda delle caratteristiche e viabilistiche della strada, può essere richiesta l'esecuzione di inviti o smussi. Sono da considerarsi incompatibili gli accessi da due strade e gli accessi ubicati sotto canalizzazione semaforica. La distanza da incroci e da accessi di rilevante importanza non deve essere inferiore a ml. 100,00 fra gli estremi degli accessi più vicini.

ABBATTIMENTO DI PIANTAGIONI E MANOMISSIONE DI PERTINENZE STRADALI

42. L'abbattimento di piantagioni è disciplinato dalle norme contenute nella Circolare 11 Agosto 1966, n. 8321 del Ministero dei Lavori Pubblici - Ispettorato Generale Circolazione. In particolare l'abbattimento di alberature e piantagioni può essere ammesso una volta che ne sia stata accertata l'assoluta necessità per l'istituzione degli accessi ed ove non sia assolutamente possibile spostare l'accesso in altre posizioni. In tale inderogabile presupposto, ogni caso deve essere esaminato con la massima attenzione e la richiesta di abbattimento sarà sottoposta alla procedura stabilita nei punti b) e c) della precitata Circolare. In ogni caso l'abbattimento delle piantagioni deve essere limitato al minimo indispensabile e ne è prescritta a cura e spese del richiedente la reintegrazione nel luogo indicato dal Comune ed in numero di 3 (tre) esemplari per ogni albero abbattuto.

INSEGNE

43. La Ditta Concessionaria dell'impianto di distribuzione carburanti ha la facoltà di esporre nell'ambito del medesimo l'insegna (anche luminosa) ed il nominativo della Società con l'eventuale

dicitura di "Stazione di rifornimento" ovvero "Stazione di servizio" alle seguenti condizioni:

- a) le insegne poste parallele alla carreggiata o su pensiline devono avere dimensione massima di mq. 10 (dieci);
- b) le insegne su palina (supporto proprio) devono avere dimensione massima di mq. 3 (tre) se non collocate parallelamente all'asse della carreggiata;
- c) le insegne devono essere poste lungo il fronte stradale, lungo le corsie di accelerazione e decelerazione ed in corrispondenza degli accessi;
- d) deve essere posizionato per ogni senso di marcia un solo cartello, insegna o impianto fisso, riprodotto il marchio di fabbrica, la ragione sociale o quanto sopra previsto;
- e) le insegne devono essere posizionate ad almeno mt. 2 (due) dal margine della carreggiata; in presenza di un ostacolo naturale devono essere allineate con esso;
- f) l'insegna, se luminosa, non può essere a luce intermittente né avere intensità troppo alta e comunque non deve provocare abbagliamento o distrazione o ingenerare confusione per l'uso dei colori adottati;
- g) l'insegna deve avere sagoma regolare che in ogni caso non può essere quella di disco o triangolo;
- h) l'insegna deve rispettare la distanza minima da tutti gli altri cartelli che comunque non può essere inferiore a mt. 20 (venti) lineari.

44. Il mancato rispetto delle disposizioni di cui al precedente comma comporta l'applicazione delle sanzioni di cui all'art. 24 del D. Lgs. 507/93, l'Amministrazione può disporre altresì la rimozione dell'impianto, facendone menzione nel verbale; in caso di inottemperanza all'ordine di rimozione entro il termine stabilito il Comune provvede d'ufficio, addebitando ai responsabili le spese sostenute.

SEGNALETICA

45. Tutti gli impianti devono essere dotati di idonea segnaletica stradale (orizzontale e verticale) come previsto dal N.C.d.S.. Detta segnaletica deve indicare il percorso ai rifornimenti, individuare l'accesso e l'uscita, impedendo le manovre di svolta a sinistra.

MODIFICHE, POTENZIAMENTI E RISTRUTTURAZIONI IMPIANTI ESISTENTI

46. La sostituzione dei serbatoi di stoccaggio, dando origine a rifiuti solidi e liquidi, deve avvenire nel rispetto del D. Lgs. 22/97 e successive modificazioni ed integrazioni e del D.M. 20 ottobre 1998. Al termine delle operazioni di rimozione dei serbatoi, prima di procedere al posizionamento di nuovi, deve essere effettuata l'analisi del terreno prelevato dal fondo dello scavo e dell'acqua di falda al fine di escludere inquinamenti effettuati nel corso delle operazioni di sostituzione o perdite pregresse.

SMANTELLAMENTO E RIMOZIONE

47. Nel caso di smantellamento e rimozione dell'impianto, deve essere richiesta l'autorizzazione edilizia allo smantellamento. L'autorizzazione allo smantellamento e la rimozione deve prevedere:

- a) la cessazione delle attività complementari all'impianto;
- b) il ripristino dell'area alla situazione originale mediante l'adeguamento alle previsioni del P. di F.;
- c) la rimozione di tutte le attrezzature costituenti l'impianto sopra e sotto suolo, secondo la normativa vigente;
- d) la bonifica del suolo (deve essere presentata idonea documentazione attestante l'assenza di episodi, anche pregressi, di inquinamento del suolo).

Art. 24 Installazione degli impianti di telefonia mobile

1. Gli impianti di telefonia mobile sono considerati strutture di carattere pubblico, classificati aree per attrezzature ed impianti di interesse comune, preposte a garantire il funzionamento di un pubblico servizio, e devono rispettare le normative vigenti in materia di protezione e prevenzione dall'elettrosmog, con riguardo ai limiti di esposizione ai campi elettromagnetici fissati dalla L. n. 36/2001 e relativi decreti attuativi, nonché Circolari emesse dagli organi preposti e competenti in tale materia.
2. L'area, se non già di proprietà comunale, sarà acquistata da parte dell'Ente Pubblico nei modi e forme previste dalla vigente legislazione in materia di espropriazione.
3. Nella realizzazione degli interventi devono essere inoltre rispettati i seguenti parametri edificatori:
 - Altezza massima delle antenne o dei tralicci: ml. 32.00;
 - Superficie massima di pertinenza della stazione: mq. 200;
 - Gestori ospitati dall'antenna o dal traliccio: massimo n. 2;
 - L'area di pertinenza della stazione radiobase deve essere recintata con pali e rete con altezza pari a ml. 1.50 con posa di siepe sempreverde autoctona;
 - Le cabine e gli armadi tecnici devono avere altezza massima pari a ml. 2.50.
4. La messa in esercizio degli impianti è subordinata all'acquisizione dei pareri preventivi favorevoli degli enti preposti, nel rispetto delle norme del Regolamento Edilizio Comunale.

Art. 25 Norme transitorie e finali

1. In caso di non corrispondenza tra le indicazioni contenute negli elaborati grafici a scala diversa prevale la scala di maggior dettaglio.
2. In caso di non corrispondenza tra le indicazioni contenute negli elaborati grafici e le Norme Tecniche di Attuazione prevalgono quest'ultime.
3. Il permesso di costruire in deroga può essere rilasciato nei limiti disposti dall'art. 14 D.P.R. 380/2001 e s.m.i..
4. Durante il periodo di salvaguardia è fatta salva la validità degli Strumenti Urbanistici Attuativi approvati e convenzionati, sia in relazione alle carature urbanistiche ivi contenute, sia in relazione alle definizioni, alle modalità di calcolo degli indici e dei parametri urbanistici. L'entrata in vigore della Variante al P. di F. comporta la decadenza delle concessioni e delle autorizzazioni in contrasto con le previsioni della Variante stessa, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine finale di 3 anni.

