



Comune di CAIANELLO

(Prov. CE)

PIANO URBANISTICO COMUNALE

L.R. n. 16/ 2004 e s.m.i. - Regolamento n. 5/ 2011

IL SINDACO

TAV. 5	 NORME DI ATTUAZIONE
	Data: Luglio 2021 / Aggiornamento Giugno 2023
Redazione: RTP Arch. A. DE SANO	Collab./Resp. editing: Tir. A. TUFANO Tir. G.VIGLIOTTI



INDICE NORME DI TUTELA AMBIENTALE

ART. I	NORME DI ATTUAZIONE DEL PSAI – RF	3
ART. Ia	ASPETTI CONNESSI ALLA PIANIFICAZIONE DI BACINO	4 bis
	LINEE GUIDA DEL DIOPPTA	5
ART. II	RETE ECOLOGICA PROVINCIALE	7
ART. III	COSTRUZIONE RETE ECOLOGICA PROVINCIALE	8
ART. IV	OBIETTIVI DELLA QUALITA' PAESAGGISTICA	9
ART. V	RETE ECOLOGICA PROVINCIALE / LINEE GUIDA	10
ART. VI	PROTOCOLLO ITACA	10

I N D I C E N O R M E G E N E R A L I

Art. 01	APPLICAZIONE DEL PIANO.....	pag. 9
Art. 02	PIANO STRUTTURALE E PIANO PROGRAMMATICO : NATURA E CONTENUTI.....	pag. 10
Art. 2.1	ATTI DI PROGRAMMAZIONE DEGLI INTERVENTI (API).....	pag. 11
Art. 2.2	MODALITA' DI ATTUAZIONE DELLE DISPOSIZIONI STRUTTURALI.....	pag. 12
Art. 03	COMPARTI EDIFICATORI PEREQUATIVI.....	pag. 14
Art. 04	PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (P.U.A.).....	pag. 16
Art. 05	PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO.....	pag. 18
Art. 06	URBANIZZAZIONE ED ATTUAZIONE DEI COMPARTI.....	pag. 19
Art. 07	INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO.....	pag. 19
Art. 08	DISTANZE A PROTEZIONE DEL NASTRO STRADALE E DEFINIZIONE STRADE.....	pag. 20
Art. 09	COMPATIBILITA' AMBIENTALE DELLE INFRASTRUTTURE.....	pag. 20
Art. 10	AREE DESTINATE ALLE SEDI VIARIE.....	pag. 21
Art. 11	FATTIBILITA' GEOLOGICA E GEOTECNICA E PREVENZIONE RISCHIO SISMICO.....	pag. 22
Art. 12	LA ZONIZZAZIONE ED I VINCOLI DEL P.U.C.....	pag. 22
Art. 13	ZONE RESIDENZIALI NEGLI AMBITI DI TRASFORMABILITA' URBANA.....	pag. 23
Art. 14	AMBITO DI CONSERVAZIONE ZONA "A" RESIDENZIALE A TUTELA.....	pag. 24
Art. 15	ZONA "B" RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO.....	pag. 25
Art. 16	ZONA "C ₂ " RESIDENZIALE (ex PRG).....	pag. 27
Art. 16.1	ZONA "C ₃ " RESIDENZIALE (ex PRG).....	pag. 28
Art. 17	ZONA "D" PRODUTTIVA.....	pag. 29
Art. 18	TERRITORIO RURALE APERTO.....	pag. 31
Art. 19.	TERRITORIO RURALE E APERTO ZONA "E" (AGRICOLA A PREMINENTE VALORE PAESAGGISTICO).....	pag. 34
Art. 20	TERRITORIO RURALE APERTO (ZONA "E ₁ " AGRICOLA ANTROPIZZATA A PREMINENTE VALORE AGRONOMICO).....	pag. 35
Art. 21	ZONE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE ("ST") E ("STP")	pag. 37
Art. 22	URBANIZZAZIONE PRIMARIA.....	pag. 37
Art. 23	NORME DI INTERVENTO NELLE AREE DESTINATE AD ATTREZZATURE PUBBLICHE ("ST") ("STP").....	pag. 38
Art. 24	ZONE VINCOLATE.....	pag. 40
Art. 25	PERIMETRAZIONI DEI VINCOLI.....	pag. 40
Art. 26	V _I , - ZONA CON VINCOLO IDROGEOLOGICO.....	pag. 40
Art. 27	V _{AR} , V _B , V _{UC} E V _F - ZONA AGRICOLA CON VINCOLI.....	pag. 40
Art. 28	A _{RF} - AREE RISCHIO FRANE.....	pag. 40
Art. 29	V _C - ZONA AGRICOLA DI RISPETTO CIMITERIALE.....	pag. 41
Art. 30	V _P - ZONA AGRICOLA DI RISPETTO POZZI.....	pag. 41
Art. 31	DISTANZE DEGLI ELETTRODOTTI.....	pag. 41
Art. 32	AREE PER ATTENDAMENTI E ROULOTTOPOLI.....	pag. 41
Art. 33	AREE PER ATTIVITA' DI SPETTACOLO VIAGGIANTE.....	pag. 41
Art. 34	DETERMINAZIONE USO AGRICOLO DEL SUOLO.....	pag. 43
Art. 35	AREE NEGATE.....	pag. 43
Art. 36	NORMATIVA ARCHEOLOGICA.....	pag. 43
Art. 36.1	PRESCRIZIONI ARCHEOLOGICHE.....	pag. 44
Art. 37	IMPIANTO DEPURAZIONE.....	pag. 45
Art. 38	ZONIZZAZIONE ACUSTICA.....	pag. 45
Art. 39	SOVRAPPOSIZIONE CATASTALE.....	pag. 45
Art. 40	NORMA TRANSITORIA.....	pag. 45
Art. 41	INTERPRETAZIONE AUTENTICA.....	pag. 46
Art. 42	DEROGA.....	pag. 46
Art. 43	PRESCRIZIONI ASL.....	pag. 46

ART. I

ATTUAZIONE del PSAI – RF

L'Autorità di Bacino individua alcune aree a rischio classificate come *Area a rischio molto elevato –R4* ed *Area di alta attenzione –A4*.

In esse vigono le seguenti norme:

- **aree a rischio molto elevato (R4)**

1. Nelle aree definite a “*rischio idrogeologico molto elevato*” si intendono perseguire i seguenti obiettivi: *incolumità delle persone, sicurezza delle strutture, delle infrastrutture e del patrimonio ambientale*.
2. Al fine del raggiungimento degli obiettivi di cui al comma 1 è vietata qualunque trasformazione dello stato dei luoghi, sotto l'aspetto morfologico, infrastrutturale ed edilizio tranne che non si tratti di:
 - A) interventi di demolizione senza ricostruzione;
 - B) interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, e ristrutturazione edilizia, così come definiti alle lettere *a)*, *b)*, *c)* e *d)* dell'art. 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (*Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia*) e s.m.i., sugli edifici, sulle opere pubbliche o di interesse pubblico, sulle infrastrutture sia a rete che puntuali e sulle attrezzature esistenti, purché detti interventi non comportino aumento del carico urbanistico o incremento dell'attuale livello di rischio e la necessità di intervenire non sia connessa con la problematica idrogeologica individuata e perimetrata dal Piano nell'area;
 - C) interventi strettamente necessari a migliorare la tutela della pubblica incolumità e a ridurre la vulnerabilità degli edifici esistenti, che non siano lesivi delle strutture ed infrastrutture adiacenti, senza aumenti di superficie e volume utili, senza aumento del carico urbanistico o incremento di unità immobiliari e senza cambiamenti di destinazione d'uso che non siano riconducibili ad un adeguamento degli standard per la stessa unità abitativa;
 - D) interventi di riparazione, di adeguamento antisismico e ricostruzione in sito di edifici danneggiati da eventi sismici, qualora gli eventi stessi non abbiano innescato asseverate riattivazioni del fenomeno di dissesto idrogeologico;
 - E) realizzazione di nuove infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico riferite a servizi essenziali non delocalizzabili, purché l'opera sia progettata ed eseguita in misura adeguata al rischio dell'area e la sua realizzazione non concorra ad incrementare il carico insediativo e non precluda la possibilità di attenuare e/o eliminare le cause che determinano le condizioni di rischio;

- F) interventi atti all'allontanamento delle acque di ruscellamento superficiale e che incrementano le condizioni di stabilità dell'area in frana;
- G) opere di bonifica e sistemazione dei movimenti franosi;
- H) taglio e/o eliminazione delle essenze arboree ed arbustive qualora specifici studi, asseverati da tecnici abilitati, dimostrino che esse concorrano a determinare stato di pericolo per la pubblica incolumità, aggravino le condizioni di stabilità del versante o siano di intralcio all'esecuzione di opere strutturali finalizzate alla messa in sicurezza dell'area.

- **Aree di Alta Attenzione (A4)**

Nelle aree **A4**, non urbanizzate, si applicano i divieti e le prescrizioni di cui al precedente comma e con le medesime eccezioni, qualora, in sede di approfondimento, risultasse la presenza di strutture, infrastrutture o beni ambientali e culturali.

E' necessario inoltre:

- avviare l'attuazione di quanto previsto dai commi 2) e 3) dell'art. 25 delle Norme di Attuazione e Misure di salvaguardia del PsAI – Rf, tenendo conto che le perimetrazioni della “*Carta degli scenari di rischio*” del PsAI – Rf hanno validità solo alla scala di redazione del piano (1/ 25.000), mentre ogni loro trasposizione in scala di maggior dettaglio, se non deriva da studi condotti alla stessa scala di dettaglio, ha un valore puramente indicativo;
- nelle aree perimetrate a *Rischio Molto Elevato – R4* ed ad *Alta Attenzione – A4* è necessario porre in essere le azioni prescritte nell'Appendice A (Linee Guida per l'Attuazione del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico) delle Norme di attuazione del PsAI – Rf;
- al fine di assicurare il rispetto dei vincoli e delle prescrizioni previsti dalle Norme di Attuazione del citato PsAI – Rf l'ufficio tecnico comunale, ai sensi dell'art. 25, comma 6, risolve a vantaggio della sicurezza e sulla base di studi ed indagini adeguati, laddove necessari, eventuali problemi di interpretazione derivanti da imprecisioni nelle rappresentazioni cartografiche, da scarsa definizione della rappresentazione o da incongruenze tra rappresentazione cartografica e stato dei luoghi, imputabili alla scala di redazione (1/ 25.000) del piano stralcio.

ART. 1a

ASPETTI CONNESSI ALLA PIANIFICAZIONE DI BACINO

Nell'ambito della "gestione ottimale delle risorse idriche", riferito all'ambito distrettuale di Caserta, il Comune promuoverà la pianificazione relativa alla tutela delle risorse idriche superficiali e sotterranee, alla regimentazione e trattamento delle acque meteoriche e fecali, anche in relazione alla nuova viabilità e ai nuovi insediamenti ed al corretto uso, gestione e riutilizzo delle risorse idriche, recupero delle acque meteoriche ed alla realizzazione di reti fognarie separate. Nell'attuazione del P.U.C. si dovrà tener conto delle seguenti indicazioni/prescrizioni:

- 1) Prevedere tra gli obiettivi programmatici del P.U.C. la mitigazione e gestione del rischio idrogeologico, attraverso la definizione di un appropriato programma di interventi strutturali e non strutturali a scala comunale;*
- 2) Ai sensi dei commi 5 e 6 dell'art. 25 del P.S.A.I. Rf, l'osservanza delle misure stabilite dal Piano è assicurata dagli Enti competenti;*
- 3) Privilegiare l'impiego di reti fognarie separate predisponendo comunque un sistema di trattamento delle acque di prima pioggia della piattaforma stradale e delle aree pavimentate destinate al transito e/o alla sosta di automezzi, nel rispetto dei parametri imposti dal D.Lgs. 152/06;*
- 4) Garantire il rispetto del risparmio idrico ed un uso razionale della risorsa acqua, applicando nei nuovi insediamenti dispositivi capaci di ridurre il consumo di acqua potabile e di recuperare le acque piovane per irrigazione e pulizia;*
- 5) Prevedere, per le nuove aree pavimentate non destinate al sedime stradale (parcheggi e zone di pertinenza degli edifici), la massima permeabilità possibile del terreno alle acque meteoriche, attraverso l'impiego di pavimentazioni drenanti;*
- 6) Riportare nei Piani Attuativi (PUA) indicazioni specifiche in merito alla gestione e utilizzo delle risorse idriche finalizzate alla loro regimazione, depurazione e tutela anche in un'ottica di risparmio idrico e riutilizzo. A mero titolo esemplificativo, la documentazione, dovrà anche contenere:*
 - relazioni e grafici relativi alle reti idriche e fonti di approvvigionamento;*
 - relazioni e grafici relativi alle reti fognarie, con particolare riferimento all'impiego di reti separate, ai punti di recapito e ai sistemi di depurazione, accumulo e riutilizzo delle risorse depurate;*
 - relazioni e grafici relativi agli interventi per la tutela qualitativa e quantitativa delle risorse idriche superficiali e sotterranee.*
- 7) Verificare con il gestore del S.I.I. la sostenibilità del P.U.C. in relazione all'efficienza e funzionalità dei sistemi di approvvigionamento idrico e di collettamento e trattamento delle acque reflue, in relazione agli eventuali incrementi di carico idrico ed inquinante derivante dalle trasformazioni e dalla nuova zonizzazione, nel rispetto dei contenuti delle norme vigenti e della pianificazione in materia.*

LINEE GUIDA del DIOPPTA

Il territorio Comunale, nell'ambito del [DIOPPTA], (G.U. n. 164 del 17/07/06), interessa il sistema ambientale *Collinare* ed è costituito anche da aree classificate come *Area di elevato valore ambientale*. In tale sistema ambientale le Linee Guida del DIOPPTA prevedono il raggiungimento dei seguenti obiettivi:

- *Mantenimento o ricostituzione della biodiversità,*
- *Fruizione corretta del territorio,* attraverso la salvaguardia, la riqualificazione e la valorizzazione ambientale del contesto fisico naturale e del paesaggio agrario,
- *Bilanciamento delle aree antropizzate,* attraverso la costituzione di aree verdi e naturali “*tampone*”,
- *Riqualificazione urbana,* attraverso il recupero e il risanamento dei centri abitati e delle aree con espansioni sparse,
- *Ridisegno del paesaggio collinare compromesso.*

I suddetti obiettivi sono perseguibili attraverso opportune azioni (dirette e indirette), esplicitate nelle stesse Linee Guida e volte a preservare la plurifunzionalità del sistema collinare; tenendo conto anche delle seguenti indicazioni:

- Incentivare nelle *zone boschive*:
 - la conservazione e la gestione degli apparati boschivi, privilegiando le attività connesse alla difesa del suolo ed assicurando la multifunzionalità dei boschi in linea con gli orientamenti comunitari;
 - i rimboschimenti con vegetazione autoctona per favorire processi di rinaturalizzazione;
 - la limitazione dei tagli boschivi e delle attività agricole incompatibili;
 - il rafforzamento delle funzioni di equilibrio di processi idrogeologici e di difesa del suolo, con interventi volti ad evitare il denudamento dei suoli e garantire di contro, attraverso la copertura vegetale, la massima funzionalità del bosco;
 - la valorizzazione, a fini multipli, delle risorse forestali e della relativa filiera.
- Assicurare nelle *zone di espansione*:
 - il riassetto morfologico delle aree di frangia dei nuovi insediamenti ed il contenimento del consumo di suolo;
 - la salvaguardia e la permanenza delle zone residuali esistenti, all'interno del tessuto urbano, come bilanciamento tra costruito e vuoto.
- Assicurare nelle *zone produttive di progetto* la qualità degli interventi attraverso:
 - la piantumazione di adeguate alberature di schermatura e mitigazione di impatto, lungo il perimetro ed all'interno delle aree di parcheggio;
 - il rispetto delle leggi in materia di prelievi, depurazione e scarichi, evitando prelievi da acquedotto o da falda per le acque di lavorazione, assicurando il rispetto dei parametri alle acque di scarico e prevedendo la realizzazione di adeguati impianti di depurazione, possibilmente al servizio di più industrie.
- Per le *aree destinate a parcheggio* sia garantito l'impiego di tecniche e materiali di pavimentazione che garantiscano la massima permeabilità del suolo ed un efficace drenaggio superficiale delle aree interessate.

ART. II

RETE ECOLOGICA PROVINCIALE

La rete ecologica come già riportato dal PTCP , comprende tutta la parte dell'area S.I.C., ricadente all'interno del territorio Comunale. Sulla stessa è riportata la configurazione della "green belt" , relativa al "territorio rurale e aperto complementare alla città".

Gli obiettivi e i criteri di costruzione della rete ecologica provinciale e della green belt, "ambito paesaggistico montano" sono definiti nell'allegato B – Linee guida per la costruzione della rete ecologica provinciale e delle green belt, allegato alle norme del PTCP.

ART.III

COSTRUZIONE DELLA RETE ECOLOGICA PROVINCIALE

Gli obiettivi e i criteri di costruzione della rete ecologica provinciale e delle green belt, ove applicabile, fanno riferimento agli ambiti di paesaggio identificati nell'elaborato grafico di piano, ed individuati nell'Ambito del paesaggio collinare vincolato del Piano Paesistico, nonché nell'area del Parco "Roccamonfina - Foce Garigliano".

CRITERI E OBIETTIVI DI COSTRUZIONE DELLA RETE ECOLOGICA PROVINCIALE E DELLE GREEN BELT	STRUMENTI ATTUATIVI
Tutela dell'integrità fisica e degli elementi Morfologici caratterizzanti : versanti e pianori.	Strumenti regolativi dei piani specialistici vigenti
Tutela delle aree agricole montane con funzione di presidio multifunzionale.	Misure di sviluppo rurale del (PSR)
Mantenimento delle sistemazioni tradizionali (terrazzamenti, ciclonamenti).	Misure agro ambientali (PSR)
Manutenzione/mantenimento delle opere Forestali tradizionali.	Misure agro ambientali (PSR)
Mantenimento del patrimonio pascolativo.	Misure agro ambientali (PSR)
Tutela della riconoscibilità dell'impianto storico dei centri abitati	Piano di Recupero/P.U.A.

Obiettivi di qualità paesaggistica per il sistema del territorio rurale e aperto complementare alla città.

CRITERI E OBIETTIVI DI COSTRUZIONE DELLA RETE ECOLOGICA PROVINCIALE E DELLE GREEN BELT	STRUMENTI ATTUATIVI
Definizione/stabilizzazione dei bordi urbanizzati ("ricucitura" dell'interfaccia urbano/rurale)	Misure FESR per la riqualificazione urbana/PUA
Tutela degli elementi di naturalità (siepi , filari , alberi isolati)	Misure produttive, forestali e agro ambientali del (PSR)
Tutela dell'edilizia rurale tradizionale	PUA
Recupero produttivo multifunzionale delle aree Rurali degradate/abbandonate	Misure FESR per la riqualificazione ambientale e urbana/PUA

ART. IV

OBIETTIVI DELLA QUALITA' PAESAGGISTICA

Elementi naturali del paesaggio

Gli obiettivi di qualità paesaggistica, rispetto agli elementi del paesaggio sono i seguenti;

Boschi e arbusteti :

- Tutela dell'integrità fisica e della potenzialità ecologica degli habitat e delle cenosi.
- Valorizzazione multifunzionale nell'ambito del progetto di rete ecologica provinciale.
- Integrazione con gli elementi antropici del paesaggio e con gli spazi agricoli limitrofi.
- Eliminazione dei detrattori ambientali.
- Ripristino e restauro ecologico delle aree degradate.

Elementi antropici del paesaggio

Beni storico-architettonici :

- Conservazione dei caratteri distributivi e strutturali, degli elementi decorativi e tecnologici, assicurando la leggibilità dei beni storico-architettonici, anche con la demolizione di superfetazioni e con adeguate soluzioni nella realizzazione di strutture di servizio. Autorizzazione delle sole destinazioni d'uso compatibili con la loro conservazione e coerenti con la struttura architettonica originaria. Idonea definizione delle aree di pertinenza ai manufatti edilizi di cui al presente articolo e ne prescrivono la conservazione e, ove necessario, il recupero e la riqualificazione.

Centro storico :

Conservazione e , ove necessario , ripristino:

- Dell'impianto urbano con riferimento ai tracciati viari e agli spazi pubblici;
- Dei caratteri formali e costruttivi , dei tessuti edilizi e degli spazi aperti da salvaguardare con riferimento alle tipologie ricorrenti , ai materiali e alle tecniche costruttive locali, ai rapporti tra spazi scoperti , spazi coperti e volumi edificati.
- Ricomposizione ambientale , paesaggistica e urbanistica dei centri storici , individuando gli immobili contrastanti con i valori tutelati dal presente piano, disponendone la demolizione e quindi la ricomposizione delle aree sedime.

Perseguimento dei seguenti obiettivi :

- Promozione della residenzialità come destinazione prevalente , accompagnata da attività commerciali e artigianali tradizionali e compatibili con le tipologie edilizie storiche;
- Assicurare la massima quantità di servizi e attrezzature per la residenza consentita dalla configurazione urbanistica e dalle caratteristiche dell'edilizia storica;
- Promozione e sostegno delle attività culturali ricreative;
- Salvaguardia delle aree libere contigue ai centri e nuclei storici, promuovendone , ove necessario, il recupero ambientale, e consentendo la realizzazione di parchi e giardini pubblici.

ART.

V

LINEE GUIDA PER LA RETE ECOLOGICA PROVINCIALE NEGLI AMBITI DI PAESAGGIO MONTANI DEL TERRITORIO PROVINCIALE DI CASERTA.

Negli ambiti di paesaggio montani del territorio provinciale di Caserta gli obiettivi di costruzione della rete ecologica sono i seguenti:

1. Salvaguardia delle aree di alta montagna , nei suoi elementi morfologici caratterizzanti: versanti alto montani , crinali, salvaguardia dell'integrità fisica , naturalistica, vegetazionale e paesaggistica di detti elementi , non consentono l'edificabilità.
2. Salvaguardia dell'integrità strutturale , dell'estensione e della continuità delle aree forestali , evitandone la frammentazione ; favorendo il riuso di manufatti e opere esistenti ; prevedendo la collocazione di nuove opere , impianti tecnologici , corridoi infrastrutturali in posizione marginale; rafforzando la multifunzionalità e la biodiversità delle aree forestali favorendo l'applicazione delle misure silvoambientali e di sostegno delle filiere forestali contenute nel Piano di sviluppo rurale;
3. Tutela delle aree agricole , con l'obiettivo di preservarne la funzione di habitat complementari e di zone cuscinetto rispetto alle aree a maggiore naturalità; favorendo il riuso di manufatti e opere esistenti ; prevedendo la collocazione di nuove opere, impianti tecnologici , corridoi infrastrutturali in posizione marginale; promuovendo la continuità del presidio agricolo anche mediante l'applicazione delle misure agro ambientali e di sostegno alle aree montane contenute nel Piano di sviluppo rurale;
4. Tutela degli ambienti di diversità biologica (siepi, filari arborei , alberi isolati) e delle sistemazioni tradizionali (terrazzamenti , ciglionamenti , muretti divisorii in pietra, acquedotti), favorendone il recupero e la manutenzione attiva mediante il ricorso alle misure contenute nel Piano di sviluppo rurale;
5. Corretto inserimento ambientale e paesaggistico di opere , infrastrutture, impianti tecnologici , e di produzione energetica, identificando idonee fasce di tutela degli elementi morfologici e dei crinali a maggiore fragilità visiva.

ART. VI

PROTOCOLLO ITACA

I progetti di carattere privato/pubblico, per quanto di competenza, relativamente alla normativa di settore, dovranno uniformarsi al "protocollo ITACA" Italia.

ART. 01
APPLICAZIONE DEL PIANO

L'attuazione del PUC è disciplinato dal RUEC/RET e dalle seguenti leggi:

- 17.8.1942, n° 1150 e s.m.i.;
- DD. MM. 1.4.1968, n° 1404 e 2.4.1968 n° 1444;
- 28.1.1977, n° 10;
- 8.8.1985, n° 431;
- L.R. 17/1982
- L.R. 20.3.1982, n° 14 e s.m.i.;
- L.R. 7.1.1983, n° 9;
- L. n° 662/97;
- L. n° 127/97;
- L.R. n° 15/28.11.2000;
- L.R. n° 19/2001;
- L.R. n° 16/2004 e s.m.i.;
- Nuovo codice della strada;
- DPR n. 380/ 2001;
- D. Lgvo n. 152/ 2006 e s.m.i.
- L.R. n.19/2009 e s.m.i.
- Regolamento di Attuazione per il governo del Territorio n.5/2011
- Testo Unico Commercio - Regione Campania
- Codice BB. CC.

NOTA: Le disposizioni del “Piano Casa” prevalgono sulle presenti note.

Art. 02

PIANO STRUTTURALE E PIANO PROGRAMMATICO: NATURA E CONTENUTI

Ai sensi dell' art.3, comma 3, della L.R. n.16/2004 e s.m.i., il PUC si articola in:

- a) **disposizioni strutturali**, con validità non superiore a quindici anni , tese a individuare le linee fondamentali della trasformazione a lungo termine del territorio, in considerazione dei valori naturali, ambientali e storico-culturali, dell'esigenza di difesa del suolo, dei rischi derivanti da calamità naturali, dell'articolazione delle reti infrastrutturali e dei sistemi di mobilità;
- b) **disposizioni programmatiche**, tese a definire gli interventi di trasformazione fisica e funzionale del territorio in archi temporali limitati, correlati alla programmazione finanziaria dei bilanci annuali e pluriennali delle amministrazioni interessate., con un massimo di cinque anni.

Il "Regolamento di attuazione per il Governo del Territorio" n.5 del 04.08.2011 all'art.9, ha definito i termini di attuazione dell'art. 3 della L.R. n. 16/2004 stabilendo che:

"Tutti i piani disciplinati dalla legge regionale n.16/2004 si compongono del piano strutturale, a tempo indeterminato, e del piano programmatico, a termine, come previsto all'articolo 3 della L.R. n.16/2004".

Il Regolamento all'art.9 definisce quali componenti del Piano Strutturale del PUC :

- a) l'assetto idrogeologico e della difesa del suolo;
- b) i centri storici come definiti dagli articoli 2 e 4 della L.R. n.26/2002;
- c) la perimetrazione indicativa delle aree di trasformabilità urbana;
- d) la perimetrazione delle aree produttive (aree e nuclei ASI e aree destinate ad insediamenti produttivi) e destinate al terziario e quelle relative alla media e grande distribuzione commerciale;
- e) individuazione aree a vocazione agricola e gli ambiti agricoli e forestali di interesse strategico;
- f) ricognizione ed individuazione aree vincolate;
- g) infrastrutture e attrezzature puntuali e a rete esistenti.

Compete alla parte programmatica del PUC (Piano Programmatico definito anche come Piano operativo) la ulteriore specificazione dei predetti elementi, indicando:

- a) destinazioni d'uso;
- b) indici fondiari e territoriali;
- c) parametri edilizi e urbanistici;
- d) standard urbanistici;
- e) attrezzature e servizi.

Il Piano programmatico/operativo del PUC contiene altresì, ai sensi dell'art. 9, co. 7, del Regolamento, gli Atti di Programmazione degli Interventi - API - di cui all'articolo 25 della L.R. n. 16/2004. Sulla scorta di tale quadro normativo, il Piano Strutturale del PUC non determina diritti edificatori, che conseguiranno invece dalle previsioni del Piano Programmatico e/o dei PUA.

I fabbisogni, le priorità di intervento e le modalità di attribuzione dei diritti edificatori andranno verificati e aggiornati periodicamente in sede di Piano Programmatico e dei connessi Atti di Programmazione degli Interventi, coerentemente con le previsioni del Piano Strutturale, del quadro normativo di riferimento, dell'andamento locale delle dinamiche urbane, delle istanze socio-economiche e della propensione alla trasformazione urbana.

Art. 2.1

ATTI DI PROGRAMMAZIONE DEGLI INTERVENTI (API)

Gli Atti di Programmazione degli Interventi (API) sono previsti, ai sensi del comma 7 art.9 del Regolamento n.5/2011, nel Piano Programmatico/operativo del PUC.

Ai sensi dell'art.25 della L.R. n.16/2004 e s.m.i. gli Atti di Programmazione degli Interventi contengono, in conformità alle previsioni del PUC e senza modificarne i contenuti, la disciplina degli interventi di tutela, valorizzazione, trasformazione e riqualificazione del territorio comunale da realizzare nell'arco temporale di tre anni.

Pertanto, il Piano Programmatico/operativo e gli API in esso contenuti definiscono, operativamente, le disposizioni del Piano Strutturale.

In relazione agli interventi di riqualificazione e di nuova edificazione gli API prevedono:

- a) le destinazioni d'uso e gli indici edilizi;
- b) le forme di esecuzione e le modalità degli interventi di trasformazione e conservazione dell'assetto urbanistico;
- c) la determinazione delle opere di urbanizzazione da realizzare o recuperare, nonché degli interventi di reintegrazione territoriale e paesaggistica;
- d) la quantificazione degli oneri finanziari a carico del comune e di altri soggetti pubblici per la realizzazione delle opere previste, indicandone le fonti di finanziamento.

Per le opere pubbliche o di interesse pubblico la delibera di approvazione degli Atti di Programmazione degli Interventi comporta la dichiarazione di pubblica utilità, di indifferibilità e urgenza dei lavori previsti negli stessi, nel rispetto degli strumenti di partecipazione procedimentale stabiliti dalla normativa vigente.

Gli API stabiliscono altresì gli interventi da attuare tramite società di trasformazione urbana. Ai sensi dell'art.25, comma 3, L.R. n.16/04 e s.m.i., gli Atti di Programmazione degli Interventi hanno valore ed effetti del programma pluriennale di attuazione disciplinato dalla Legge 28.01.1977, n.10, art.13, e dalla L.R. 28.11.2001, n.19, art.5, e si coordinano con il bilancio pluriennale comunale. Nell'ambito della monetizzazione degli standards prevista dalle norme di piano, gli A.P.I. ne disciplinano la programmazione, al fine consentirne la realizzazione degli stessi, secondo I parametri dimensionali previsti dal D.M. n. 1444/68 artt. 3 e 5.

Art. 2.2

MODALITÀ DI ATTUAZIONE DELLE DISPOSIZIONI STRUTTURALI

I contenuti del Piano Strutturale del PUC si traducono in contenuti operativi secondo le seguenti modalità.

La disciplina operativa è definita dal Piano Programmatico del PUC, e contiene gli Atti di Programmazione degli Interventi (API), nel rispetto delle previsioni del Piano Strutturale. In particolare, il Piano Programmatico definisce, ai sensi dell'art.9, comma 6, del Regolamento di Attuazione n.5 del 04.08.2011, i seguenti elementi:

- a) destinazioni d'uso;
- b) indici territoriali e fondiari;
- c) parametri edilizi ed urbanistici;
- d) standard urbanistici;
- e) attrezzature e servizi.

All'interno degli ambiti del Piano Strutturale, il Piano Programmatico definirà le aree da attuare a mezzo di interventi urbanistici preventivi (PUA di cui all'art.26 della L.R. n.16/2004), di Comparti Edificatori (sia residenziali e misto-residenziali, sia terziario-produttivi) o mediante interventi edilizi diretti (in coordinamento con le disposizioni del RUEC), avendo verificato preventivamente il livello di urbanizzazione delle stesse anche con riferimento a quanto previsto dal Programma Triennale delle Opere Pubbliche.

I PUA, in relazione all'art.26 della L.R. N.16/2004 e s.m.i., assumono valore e portata dei seguenti strumenti:

- a) i piani particolareggiati e i piani di lottizzazione n. 1150/1942, artt. 13 e 28;
- b) i piani per l'edilizia economica e popolare L. 18.04.1962, n.167;
- c) i piani delle aree per insediamenti produttivi, n.865/1971 art. 27;
- d) i programmi integrati di intervento L.n. 179/1992 , art.17 ed alle LL.RR. 19 febbraio 1996, n.3, e 18 ottobre 2002, n.26;
- e) i piani di recupero legge 5 agosto 1978, n. 457;
- f) i programmi di recupero urbano legge n.493/1993.

Per gli insediamenti di cui all'art.23, co. 3, della L.R. n.16/2004 e s.m.i., su indicazione da parte del Piano Programmatico i PUA potranno assumere la valenza di cui all'art.23, co. 5, della medesima Legge Regionale.

I Piani Urbanistici Attuativi sono redatti, in ordine prioritario:

- dal Comune;
- dalle società di trasformazione urbana di cui all'articolo 36 della L.R. n.16/2004 e s.m.i.;

- dai proprietari, con oneri a loro carico, nei casi previsti dalla normativa vigente, ovvero nei casi ulteriori previsti dall'art.27, co. 1, lett. c), della L.R. n.16/2004 e s.m.i.;
- dal Comune in sede di intervento sostitutivo previsto dall'art.27, co. 1, lett. d), della L.R. n.16/2004 e s.m.i.

Il Piano Programmatico, gli API ed i PUA, in conformità ai contenuti del Piano Strutturale, individuano definitivamente i perimetri e le localizzazioni delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie, i tipi di intervento, le funzioni ammesse, il carico urbanistico complessivo ammissibile (espresso in mc di volumetria e/o in mq di superficie lorda di pavimento) e le quote edificatorie, nonché la quantità e la localizzazione degli immobili eventualmente da cedere al Comune per infrastrutture, attrezzature, aree verdi, ecc.

Art. 3

COMPARTI EDIFICATORI PEREQUATIVI

Ai fini di cui all'art.32 della L.R. n.16/2004 e s.m.i. e per quanto previsto dall'art.12 del Regolamento n.5 /2011, il Piano Programmatico del PUC, sulla scorta delle disposizioni e degli elementi omogenei rinvenimenti dal Piano Strutturale, delimiterà gli ambiti e/o i sottoambiti da attuare con procedure perequative mediante Comparti Edificatori .

L'attuazione dei Comparti Edificatori sarà regolata dal Piano Programmatico nel rispetto delle disposizioni dell'art.33 della L.R. n.16/2004 e s.m.i. e dell'art.12 del Regolamento di Attuazione n.5 /2011.

Il Comparto Edificatorio, che può anche coincidere con l'intero ambito, configura aree destinate alla formazione di nuovi complessi insediativi, nel cui ambito si prevedono interventi differenziati, per funzioni e per tipi, da attuare unitariamente. Nel perimetro sono comprese aree destinate a funzioni private, aree destinate al soddisfacimento di standards per spazi ed attrezzature pubbliche integrati con le funzioni private ed aree destinate ad attrezzature di interesse generale.

La superficie territoriale del Comparto si compone di due parti definite "superficie integrata" e "superficie compensativa".

La superficie integrata è data dalla somma:

- della superficie fondiaria ad uso della specifica funzione per cui si realizzano i manufatti;
- della superficie dell'area da destinare a standard connessa all'uso funzionale, con le proporzioni metriche sancite nella legislazione statale e regionale;
- della superficie per viabilità a servizio dell'insediamento .

La superficie compensativa è la quota residua della superficie territoriale, detratta la superficie integrata, ed è destinata a fini pubblici. Essa da un lato compensa le insufficienze comunali nella dotazione di spazi pubblici o destinati a funzioni di pubblico interesse, anche ai fini del rispetto dei rapporti minimi fissati dalla pianificazione comunale e dalla Legge; dall'altro compensa il maggior valore acquisito dall'area edificabile per effetto della concentrazione sulla superficie fondiaria della capacità insediativa prevista dal Piano.

La superficie compensativa si caratterizza, quindi, come pubblica, in quanto da acquisire gratuitamente alla proprietà comunale o di altri soggetti pubblici per finalità di pubblico

interesse, e compensativa in quanto determina la convenienza pubblica nel procedimento perequativo.

Gli ambiti e/o i sottoambiti da attuare con processi perequativi possono comprendere, ai sensi dell'art.12, co. 7, del Regolamento di Attuazione n.5 del 04.08.2011, aree edificate e non edificate, anche non contigue.

Con riferimento agli ambiti o sottoambiti da attuare mediante Comparti Edificatori il Piano Programmatico individuerà, in linea con le indicazioni del Piano Strutturale, la volumetria complessiva realizzabile nei Comparti o sub-comparti collegati, la quota di tale volumetria destinata ai proprietari degli immobili inclusi negli stessi Comparti o sub-comparti, le quote di immobili da cedere gratuitamente al Comune o ad altri soggetti pubblici per la realizzazione di infrastrutture, attrezzature, aree verdi, edilizia residenziale pubblica e comunque di aree destinate agli usi pubblici e di interesse pubblico.

Nel definire i predetti elementi il Piano Programmatico potrà prevedere, ai sensi dell'art. 12, co. 7, del Regolamento di Attuazione n. 5 del 04.08.2011, ulteriori quote di edificazione correlate a specifiche esigenze ambientali, energetiche, ecologiche, ecc... .

I PUA definiranno i tipi di intervento, l'organizzazione fisica, le funzioni urbane ammissibili e la conformazione urbanistica del comparto, provvedendo a localizzare sia le quantità edilizie destinate agli usi pubblici e di interesse pubblico, sia quelle attribuite ai proprietari degli immobili compresi nel comparto.

Ai sensi dell'art.33, comma 3, della L.R. n.16/2004, la superficie necessaria per la realizzazione di attrezzature pubbliche non è computata ai fini della determinazione delle quote edificatorie.

Art. 04

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (P.U.A.)

Nelle Aree in cui il P.U.C. subordina l'edificazione alla prioritaria e preventiva approvazione del predetto Piano Urbanistico Attuativo, i proprietari, nei modi e nei casi stabiliti dalle presenti norme di attuazione, possono redigere P.U.A. con valenza di Piani di Lottizzazione Convenzionati, articolati come segue:

1) - **Elaborati:**

- a) - relazione circa l'entità ed i caratteri dell'intervento;
- b) - stralcio del Piano Urbanistico vigente e delle relative norme di attuazione, con la individuazione delle aree interessate e la dimostrazione della conformità dell'intervento previsto alle disposizioni del Piano vigente;
- c) - estratto catastale con le indicazioni delle aree interessate o con l'elenco delle proprietà comprese nel Piano di lottizzazione;
- d) - planimetria quotata dello stato di fatto almeno in scala 1: 500 della zona interessata dal Piano di lottizzazione con l'individuazione delle curve di livello e dei capisaldi di riferimento, delle presenze naturalistiche ed ambientali, degli eventuali vincoli di natura idrogeologica e paesaggistica;
- e) - relazione geologica particolareggiata nelle aree sottoposte a vincolo idrogeologico;
- f) - progetto planivolumetrico almeno in scala 1: 500 con l'indicazione delle aree di uso pubblico e di quelle da cedere in proprietà al Comune, nonché con l'indicazione delle opere di sistemazione delle aree libere;
- g) - il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione;
- h) - ogni altro elaborato progettuale che l'Amm. Com. ritenesse necessario.

2) - **Convenzione**

Essa deve prevedere in generale:

- a) - La cessione gratuita entro termini stabiliti, dalle aree per le opere di urbanizzazione primaria (art. 4 Legge n.° 847 del 29/9/1964), e opere di urbanizzazione secondaria (art. 44 Legge n.° 865 del 22/10/1971), così come individuate e dimensionate allo specifico art. delle N.T.A., oltre alle aree destinate a viabilità pubblica.
- b) - **La realizzazione** a cura dei proprietari di tutte le aree (verde attrezzato e parcheggi) e delle reti di urbanizzazione primaria all'interno del P.U.A., e di quelle necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi.
La valutazione delle aree e del costo delle opere di urbanizzazione viene effettuata con valutazione dell'U.T.E. e/o dell'Ufficio Urbanistico Comunale.
Al Comune spetta in ogni caso la possibilità di richiedere anziché la cessione delle aree di urbanizzazione di cui al comma a) e la relativa realizzazione (nonché di quelle necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi), la monetizzazione delle stesse, anche in "quota" parte. Ai sensi del art. II della Legge 28/1/1977 n° 10 a scomputo parziale della quota dovuta per oneri di urbanizzazione nel rilascio

di concessioni saranno detratte le spese delle opere eseguite in sede di lottizzazione delle stesse, nei limiti stabiliti dall'art. 3 delle norme per l'applicazione delle tabelle parametriche approvate con deliberazione 28/7/1977 n° 119/1 del Consiglio Regionale e s.m.i.

c) - Nella **convenzione** devono essere precisati:

- i) - le caratteristiche del Piano proposto (*volume complessivo costruibile ed indice di edificabilità, aree complessive della superficie ad uso privato e ad uso pubblico*);
- j) - la Superficie totale delle aree da destinare ad uso pubblico, distinte per destinazione (*strade, verde pubblico, ecc.*);
- k) - le opere di urbanizzazione primaria e secondaria con la descrizione delle opere da eseguire ed i tempi della loro realizzazione;
- l) - periodo di validità del Piano non superiore a 10 anni ed eventuali tempi di attuazione;
- m) - garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione;
- n) - eventuale gestione o cogestione delle opere di urbanizzazione realizzate.

Prima dell'approvazione dei piani particolareggiati di esecuzione, di cui al precedente art. 4 nelle zone in cui gli stessi sono prescritti, possono essere consentiti solo lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione che non comportino aumento di volume e di superficie utile.

Sono altresì ammesse le ristrutturazioni interne dei fabbricati, sempre senza aumento di volume e di superficie utile, a condizione che la presenza del fabbricato oggetto della ristrutturazione non sia in contrasto con le specifiche previsioni del P.U.C. Non é inoltre consentito alcuna modifica dell'esistente destinazione d'uso.

Art. 05

PERMESSO DI COSTRUIRE

CONVENZIONATO (D.P.R. n.380/2001 art. 28bis)

1. Qualora le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata, in alternativa al P.U.A., è possibile il rilascio di un permesso di costruire convenzionato.

2. Lo schema di convenzione, approvata con delibera del consiglio comunale, salva diversa previsione regionale, specifica gli obblighi, funzionali al soddisfacimento di un interesse pubblico, che il soggetto attuatore si assume ai fini di poter conseguire il rilascio del titolo edilizio, il quale resta la fonte di regolamento degli interessi.

3. Sono, in particolare, soggetti alla stipula di convenzione:

- a) la cessione di aree anche al fine dell'utilizzo di diritti edificatori;
- b) la realizzazione di opere di urbanizzazione fermo restando quanto previsto dall'articolo 32, comma 1, lettera g), del decreto legislativo 12 aprile 2006, n.163;
- c) le caratteristiche morfologiche degli interventi;
- d) la realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale.

4. La convenzione può prevedere modalità di attuazione per stralci funzionali, cui si collegano gli oneri e le opere di urbanizzazione da eseguire e le relative garanzie.

5. Il termine di validità del permesso di costruire convenzionato può essere modulato in relazione agli stralci funzionali previsti dalla convenzione.

All'atto della richiesta del Permesso di Costruire Convenzionato, sia che il P. di C.C. sia esteso all'intero comparto o che lo stesso P. di C.C. proponga una parzializzazione del comparto, ovvero un'attuazione per quota parte dello stesso comparto, ovvero un P. di C.C. esteso alla sola area di proprietà) il Responsabile del procedimento verificherà, urbanisticamente, che sia garantita la progettualità, la fruibilità e la funzionalità generale delle relative reti di urbanizzazione e delle aree standards di cui al D.M. 1444/68, ove necessario, verificando, inoltre, che non si formino aree intercluse o che sia lesa l'edificabilità di terzi.

Qualora non sia verificato che le urbanizzazioni possano essere eseguite con modalità semplificate, il R.U.P. può individuare una diversa superficie d'intervento del P. di C.C., e/o demandare l'attuazione del comparto ad un preventivo progetto, di iniziativa pubblica o privata, delle reti di urbanizzazione, oppure demandare l'attuazione del comparto ad un Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.), diversamente configurato. Al fine di consentire l'attuazione delle urbanizzazioni, l'Amministratore Comunale può sostituirsi all'iniziativa del privato.

Art. 06

URBANIZZAZIONE ED ATTUAZIONE DEI COMPARTI

Per tutte le zone (“B”, “C” e “Dp ”) del P.U.C. che confinano con la viabilità di progetto l’Amm. Com., prima di consentirne l’edificabilità, deve redarre i relativi progetti (anche preliminari) di rete stradale, idrica, elettrica e fognaria; affinché le urbanizzazioni di progetto, e quelle esistenti, siano congruenti tra di loro.

Qualora l’A.C. lo ritenga opportuno ed attuabile, i progetti potranno anche essere promossi dagli attuatori dei comparti, previo convenzionamento con l’A.C.

Per le zone C2/C3 in corso di attuazione, al fine ottimizzare l’attuazione degli stessi comparti, sono consentite varianti ai comparti con P.d.C.C. . Con la variante è possibile il riallineamento dello stato dei luoghi ai P. di L. originari, ovvero alla zonizzazione del P.U.C. .

Art. 07

INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

Nelle more dell’attuazione del P.U.C., qualora l’edificabilità dei lotti sia subordinata alla realizzazione delle urbanizzazioni previste dal Piano, è possibile il rilascio del Permesso di Costruire Convenzionato, qualora, in riferimento allo stato dei luoghi, siano realizzabili in modo funzionale le reti di urbanizzazione.

Art. 08

DISTANZE A PROTEZIONE DEL NASTRO STRADALE E DEFINIZIONE STRADE

(D.M. 1404/68, DD.PP.RR. n° 495/92 e n° 147/93)

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, E-bis – Strade urbane ciclabili,, F- Strade locali, F-bis – Itinerari ciclopeditoni.

Le distanze delle costruzioni dal ciglio stradale, **fuori dai centri abitati**, non possono essere inferiori a:

- a) mt. 60,00 (strade tipo A)
- b) mt. 40,00 (strade tipo B)
- c) mt. 30,00 (strade tipo C)
- d) mt. 20,00 (strade tipo F)
- e) strade vicinali: mt. 10,00

Le distanze delle costruzioni dal ciglio stradale **nelle zone di espansione del centro abitato** non devono essere inferiori a:

- a) mt. 30,00 per le strade di tipo A
- b) mt. 20,00 per le strade di tipo D

Le distanze delle costruzioni dal ciglio stradale, **fuori dai centri abitati ma all'interno delle zone di espansione**, sono:

- tipo A mt. 30,00;
- tipo B: mt. 20,00;
- tipo C: mt. 10,00.

Nelle aree di “rispetto stradale” sono ammessi previo N.O. dell’Ente interessato, ove necessario, i seguenti interventi:

- aumenti di volume non superiore al 10% di quello preesistente, per sistemazioni igieniche e funzionali; gli ampliamenti dovranno avvenire sul lato opposto a quello dell'infrastruttura da salvaguardare;
- attrezzature pubbliche o di uso pubblico;

I muri di contenimento e recinzione devono essere realizzati ad una distanza minima di mt. 1.20 dalla strada o dal fosso, l'A.C. può imporre distanze maggiori, in previsione di ampliamenti stradali.

Per l'individuazione delle Strade Urbane e delle Strade di Quartiere è di riferimento lo stradario Comunale.

Art. 09

COMPATIBILITA' AMBIENTALE DELLE INFRASTRUTTURE

Nella progettazione di nuove strade si dovrà tener conto di quanto previsto all’art. 56 delle N.T.A. el PTCP , in particolare :

- si deve garantire la sicurezza dei pedoni , tramite una rete pedonale continua, ove possibile, interventi relativi alla moderazione della velocità.
- ove possibile possono essere previste nuove immissioni sulla viabilità di classifica statale , regionale o provinciale a una distanza non inferiore a 500 m con altra immissione già esistente appartenente ad una qualunque delle citate categorie.

Art. 10

AREE DESTINATE ALLE SEDI VIARIE

L'indicazione grafica di tali zone ha valore di massima fino alla redazione del progetto dell'opera.

In sede di P.U.A. possono essere individuate nuove sedi viarie o traslazioni al servizio degli insediamenti previsti, per la sistemazione urbanistica del comparto; dette aree sono vincolate per la realizzazione delle sedi viarie destinate alla circolazione pubblica.

Le strade di ampliamento e di progetto riportate sulle tavole del P.U.C." sono previste, generalmente della larghezza di mt. 10,00 di carreggiate utile a due corsie *escluso* i marciapiedi di mt. 1,20/1,50 ciascuno;

in sede di progettazione esecutiva, potranno essere previste sezioni stradali di dimensioni differenti nonché spostamenti dell'asse stradale; in tale caso la destinazione di zona (Dp) si ritiene estesa fino alla sede stradale. Deve essere prevista anche la messa in dimora di alberature di medio ed alto fusto lungo i marciapiedi.

Nessun lavoro, oltre la ordinaria manutenzione, può essere autorizzato per gli edifici interessati dagli allargamenti stradali o dalla nuova viabilità.

Sono inoltre ammessi modesti spostamenti o rettifiche delle sedi stradali vincolate dal P.U.C., allorquando si procede alla redazione della progettazione esecutiva.

Ove la strada fronteggi uno o più comparti, e sia anche di proprietà degli stessi attuatori, dovrà essere, nella sua interezza, inclusa nel P.U.A.

Nella zona di rispetto stradale é vietata la costruzione di qualsiasi manufatto.

In sede di richiesta di Permesso di Costruire interessanti lotti prospicienti strade "di progetto", per eventuali discordanze che dovessero emergere nella sovrapposizione tra zonizzazione di piano, particelle catastali e viabilità di progetto, avendo priorità gli allineamenti stradali si possono prevedere lievi approssimazioni di superfici (variando la profondità dei lotti per un max di mt 3,00), non vincolandosi alle previsioni del piano, ovvero la destinazione di zona si ritiene estesa fino alla sede stradale.

Nel tal caso anche i fabbricati possono essere autorizzati a confine con la sede stradale.

Generalmente i comparti, ove non specificatamente riportati, sono perimetrati dalla viabilità, sia esistente che di progetto.

Art. 11

FATTIBILITA' GEOLOGICA GEOTECNICA E PREVENZIONE RISCHIO SISMICO

Gli interventi di trasformazione edilizia, da attuarsi sul territorio, dovranno contemplare la fattibilità e la compatibilità degli stessi con le risultanze dell'indagine "verifica di fattibilità geologica e geotecnica" redatta ai sensi della L.R. n° 9/83 e s.m.i. , nonché delle normativa tecniche per le costruzioni in zona sismica, in particolare :

- del. G.R. n.5447/2003;
- del. G.R. n.248/2003;
- del. G.R. n.1667/2003;
- del. G.R. n 1701/2006;

Art. 12

LA ZONIZZAZIONE ed i VINCOLI del P.U.C.

Il territorio comunale è suddiviso in zone territoriali omogenee,(D.I. n°1444/2.4.1968) quali:

Ambito di conservazione:

Zone "A" residenziale a tutela

Ambiti di trasformazione:

Zone "B" residenziale (di completamento)

Zone "Dp" impianti produttivi (commerciali, artigianali e turistici)

Zone "E", "E₁" agricole (le destinazioni culturali in atto sono riportate sulla carta dell'uso agricolo) Area "St" attrezzature pubbliche (artt. 3 e 4 D.M. 1444/68)

I vincoli presenti sul territorio hanno la seguente classificazione:

- V_I Zona con vincolo idrogeologico;
Zona agricola con vincolo
- V_{F/t} “ “ “ “ (D. Lgs. n° 41/2004 art. 142 p.c., *fiumi e torrenti*)
- V_B “ “ “ “ (D. Lgs. n° 41/2004 art. 142 p.g., *boschi/aree percorse da fuoco*)
- V_{Ar} “ “ “ “ (D. Lgs. n°41/2004 art. 142 p.m., *archeologico*)
- V_C Zona agricola di rispetto cimiteriale
- A_{RF} Aree a rischio frane
- V_p Zona Agricola di Rispetto Pozzi

Art. 13

ZONE RESIDENZIALI NEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANA

Le zone residenziali sono destinate prevalentemente alla residenza ma non escludono le destinazioni terziarie (attività commerciali, artigianato, studi professionali, locali di pubblico ritrovo, ..., ecc.), compatibilmente con le norme igienico-sanitarie e sull'inquinamento acustico. Dalle zone residenziali sono invece escluse le attività artigianali e tutte quelle destinazioni che l'Amministrazione Comunale ritenesse non corrispondenti alle caratteristiche della zona residenziali.

Gli indici per la densità fondiaria ed extraresidenziale, ove previsti, possono essere sommati, anche parzialmente, quando trattasi di realizzare attività commerciali – direzionali, ma non viceversa ovvero per la sola residenza.

Nelle nuove costruzioni, ricostruzioni e modifiche e ampliamenti di qualsiasi entità devono essere osservate le norme, le prescrizioni ed i vincoli stabiliti per ciascuna zona e riportati negli articoli seguenti; ai fini della determinazione delle distanze (dagli edifici/dai confini) il limite di zona non rappresenta un confine.

Nelle zone A e B sono ammessi interventi ai sensi della L.R. n° 15/2000 e s.m.i. ; qualora nelle predette zone vengano consentite attività produttive, devono essere contemplati i relativi standards urbanistici di cui all'art. 5 del D.M. 1444/68; ove ciò non sia possibile, essi possono essere monetizzati *e previa programmazione dell'A.C., realizzati, comunque, in idonea collocazione.*

Le Zone B e Dp confinanti, possono anche essere attuate con un unico P. di C., anche realizzando un unico fabbricato, sommatoria dei volumi ammissibili sui singoli lotti. Per i fabbricati esistenti, anche destinati ad uso pubblico, sono ammissibili gli interventi previsti dalla L.R. n.° 19/28.12.2009 e s.m.i.

**Art.
14**

AMBITO DI CONSERVAZIONE/ ZONA "A" RESIDENZIALE A TUTELA

Destinazioni d'uso:

- 1) residenze;
- 2) residenze turistiche;
- 3) alberghi, pensioni, ostelli, hotels, pubblici esercizi;
- 4) uffici pubblici e privati, studi professionali;
- 5) attrezzature commerciali e artigianali;
- 6) attrezzature per lo spettacolo, lo svago lo sport;
- 7) laboratori sussidiari delle attività commerciali.

Strumento di Attuazione: P.U.A./Permesso di Costruire/ S.C.I.A., etc.

Gli standards urbanistici previsti dalla vigente Normativa, per le destinazioni non residenziali, possono essere monetizzati qualora non reperibili all'interno del lotto.

In assenza di P.U.A. sono consentite esclusivamente interventi di **risanamento conservativo, manutenzione ordinaria e straordinaria** secondo le definizioni delle norme vigenti, nonché gli indispensabili interventi di "integrazione" per dotazione igienico-funzionale *purché realizzati senza incremento di volumi e superfici utili*.

(Si intende "integrazione igienico-funzionale" la realizzazione di un bagno o vano utile).

Per gli edifici classificabili come standard urbanistico, è ammesso un incremento volumetrico pari alle necessità di rifunionalizzazione.

Tali interventi in ogni caso non possono alterare i rapporti tra spazi vuoti e tessuto edificato, determinati dalla presenza di eventuali corti e cortili e non devono alterare la sagoma frontale del fabbricato lungo le strade.

Sono vietati gli interventi sulla alberatura di medio ed alto fusto, salvo quelli di manutenzione. Fabbricati diruti possono essere ricostruiti.

Per le zone "A", il P.U.A. con valenza di Piano di Recupero, potrà prevedere tutti gli interventi considerati dalla L. n° 457/78.

Per i fabbricati di recente costruzione, meno di 70 anni, documentati, inseriti all'interno delle zone "A" sono ammessi anche interventi di Manutenzione straordinaria, con integrazione volumetrica per dotazioni igienico - funzionali fino ad un massimo di 90 mc per abitazione; tutti gli interventi previsti dovranno uniformarsi alle tipologie ed ai materiali dei fabbricati circostanti.

I fabbricati diruti possono essere ricostruiti nel rispetto delle caratteristiche morfologiche e dei materiali dei fabbricati preesistenti purché documentati in termini di volumetria e altezza.

Per quanto non previsto è di riferimento l'art. 46 delle NTA del PTCP.

Art. 15

ZONA "B" RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO

Destinazione d'uso:

- 1) residenza e residenza turistico-ricettiva;
- 2) attività produttiva (direzionale e commerciale);
- 3) attrezzature per l'istruzione, lo spettacolo, lo svago e lo sport (pubbliche e private).

- Densità fondiaria residenziale mc/mq 2,00
- Densità fondiaria produttiva mc/mq 0,40
- Rapporto di copertura mq/mq 0,50

- Standards

Gli standards previsti dalla Normativa, per le destinazioni non residenziali, possono essere monetizzati qualora non reperibili all'interno del lotto (v. art. 2.1) e *previa programmazione dell'A.C. realizzati, comunque, in idonea collocazione*

- Altezza

m 12,00

A) distacco minimo degli edifici:

- In rapporto all'altezza 100% h (o in aderenza)
- Assoluto m 10,00 (per pareti finestrate)

B) distacco minimo dai confini:

- In rapporto all'altezza 50% h (è ammessa la costruzione a confine)
- Assoluto m 5,00
- Parcheggio nel lotto mq/mc 1/10
- Strumento di attuazione Permesso di Costruire/D.I.A., ..., etc.

C) distacco dalla strada di quartiere

m 5,00 (o in allineamento al fabbricato laterale)

- distacco dalla strada extraurbana

v. art. 08 (o in allineamento al fabbricato laterale + arretrato)

C) Vincoli

(vedi Tavv. dei VINCOLI)

D) Indice di permeabilità

25% della superficie fondiaria

NORME PER LE ZONE B

Per i fabbricati ricadenti nelle zone B incluse nelle are di rispetto dei pozzi, vedi anche le Norme dell'art. 30. Per lotti saturi, è consentito l'aggiunta di volumi, entro il perimetro del lotto, destinati ad adeguamento igienico-funzionale, purché tale volume non superi il 20% del volume dell'abitazione esistente; esso può avvenire in allineamento del fabbricato preesistente, indipendentemente dalle distanze del fabbricato dal confine, o sul confine.

Si intende "adeguamento igienico-funzionale" la realizzazione di servizi igienici o vani utili all'abitabilità.

Per i fabbricati esistenti é ammessa la demolizione e ricostruzione, così come previsto dal T.U.E. n° 380/2001 e s.m.i.

In sede di richiesta di Permesso di Costruire interessanti lotti prospicienti strade "di progetto", per eventuali discordanze che dovessero emergere nella sovrapposizione tra zonizzazione di piano, particelle catastali e viabilità di progetto, avendo priorità agli allineamenti stradali si possono prevedere lievi approssimazioni di superfici (variando la profondità dei lotti per un max di mt 2,00), non vincolandosi alle previsioni del piano, ovvero la destinazione di zona si ritiene estesa fino alla sede stradale; nel tal caso anche i fabbricati possono essere autorizzati a confine con la sede stradale.

Nello stesso fabbricato sono consentite le varie destinazioni d'uso previste dal presente articolo

Per la attività alberghiere, in alternativa ai precedenti parametri per la zona B, valgono i seguenti parametri:

Rapporto di copertura	mq/mq 0,50
Standards	gli standards previsti dalla Normativa, possono essere monetizzati qualora già presenti perimetralmente all'area, o non reperibili all'interno del lotto (v. art. 2.1).
Altezza	m 12,00
A) Distacco minimo degli edifici:	
-in rapporto all'altezza	100% h (o in aderenza)
-assoluto	m 10,00 (per pareti finestrate)
B) distacco minimo dai confine:	
-in rapporto all'altezza	50% h (è ammessa la costruzione a confine)
-assoluto	m 5,00
-parcheggio nel lotto	mq/mc 1/10
-strumento di attuazione	Permesso di Costruire/D.I.A.,..., etc.
C) distacco dalla strada di quartiere	m 5,00 (o in allineamento al fabbricato laterale)
- distacco dello standards	m 3,00
- distacco dalla strada extraurbana	v. art 08 (o in allineamento al fabbricato laterale più arretrato)

ART. 16
ZONA "C2" RESIDENZIALE (ex PRG)

Destinazione d'uso:

edilizia residenziale e/o convenzionata, residenze turistiche, alberghi, pensioni, ostelli, motels e pubblici esercizi uffici pubblici e privati, studi professionali, attrezzature commerciali, attrezzature per lo spettacolo, lo svago e lo sport.

- Densità territoriale	ab/ha 140
- Densità fondiaria	mc/mq 1,50
- Attrezzature standards (monetizzazione per a) e b) art. 3 D.M. 1444/68 [vedi anche art. 2.1])	mq/ab 18
- Altezza	m 8,00
- Numero piani	n 2
A) distacco minimo degli edifici:	
- In rapporto all'altezza	100% h
- Assoluto	m 10,00
B) distacco minimo dai confini:	
- In rapporto all'altezza	50% h
- Assoluto	m 5,00
- Parcheggio nel lotto	mq/mc 1/10
- Indice di piantumazione	n/ha 150
- Strumento di attuazione (ex C2 P.R.G.)	PUA / P. di C.C. in caso di varianti
- Strumento di attuazione (C2 ex novo)	PUA
C) distacco minimo dal ciglio della strada provinciale	m 10,00
D) Vincoli	(vedi Tavv. dei VINCOLI)
E) Indice di permeabilità	30% della superficie territoriale

ART. 16.1

ZONA "C3" RESIDENZIALE (ex PRG)

Destinazione d'uso:

edilizia residenziale e/o convenzionata; residenze turistiche; alberghi, pensioni, ostelli, motels e pubblici esercizi uffici pubblici e privati, studi professionali; attrezzature commerciali; attrezzature per lo spettacolo, lo svago e lo sport.

- Densità territoriale	ab/ha 75
- Densità fondiaria	mc/mq 0,80
- Attrezzature standards (monetizzazione per a) e b) art. 3 D.M. 1444/68 [vedi anche art. 2.1])	mq/ab 18
- Altezza	m 8,00
- Numero piani	n 2
A) distacco minimo degli edifici:	
- In rapporto all'altezza	100% h
- Assoluto	m 10,00
B) distacco minimo dai confini:	
- In rapporto all'altezza	50% h
- Assoluto	m 5,00
- Parcheggio nel lotto	mq/mc 1/10
- Indice di piantumazione	n/ha 150
- Strumento di attuazione (ex C3 P.R.G.)	PUA / P. di C.C. in caso di varianti
- Strumento di attuazione (C3 ex novo)	PUA
C) distacco minimo dal ciglio della strada provinciale	m 10,00
D) Vincoli	(vedi Tavv. dei VINCOLI)
E) Indice di permeabilità	30% della superficie

Le zone C2 / C3 (ex PRG) già oggetto di PP.d.LL, conservano la validità dei relativi PP.d.LL; gli stessi Piani prevalgono sulle previsioni del PUC in caso di difformità cartografica. Per gli stessi PP.d.LL è consentito adeguarsi alle norme del PUC, anche con P.d.CC, ovvero, per ogni singola zona C2 e C3 è possibile anche la suddivisione in sub-comparti, così come delimitati dalla viabilità, purché gli stessi siano autonomamente attuabili. Le zone C2/C3 di previsione, qualora prive di recapito fognario, devono prevedere idoneo impianto depurativo.

Art. 17
ZONA "D" PRODUTTIVA
(Artigianale – Commerciale - Turistica – Servizi)

Destinazione d'uso: (art. 27 L. n. 865/71)

Attrezzature : (D. M. n° 1444/68 art.5)

- 1) **per gli insediamenti di carattere terziario (commerciale direzionale e turistico)**, a 100 mq di superficie lorda di pavimento, deve corrispondere la quantità minima di 80 mq. di **spazi pubblici**, di cui almeno la metà destinate a parcheggi (*in aggiunta a quelli previsti dall'art. 18 L. n° 765/67 e della L.R. n.° 1/2014 e s.m.i.*);
- 2) per gli insediamenti di carattere artigianale/industriale deve essere prevista e realizzata una superficie per spazi pubblici pari al 10% dell'area.
 - [per gli insediamenti terziari **esistenti**, gli spazi pubblici nei casi di irreperibilità, possono essere monetizzati, anche in quota parte, previa programmazione dell'A.C. (v.art. 2.1), e comunque realizzati in idonea collocazione].
 - [gli spazi pubblici, prioritariamente, devono essere localizzati a fronte strada e/o baricentricamente all'area di intervento].

PARAMETRI

- Indice di copertura	mq/mq 0,50
- Altezza	m. 12,00 (oppure quella prevista dal P. d C.C./ P.U.A.)
A) distacco minimo dagli edifici:	
- In rapporto all'altezza	m/m 100% h
- Assoluto	m 10,00
B) distacco minimo dai confini:	
- In rapporto all'altezza	m/m 100% h
- Assoluto	m 5,00
C) Superficie minima di intervento (Da potersi ridefinire con A.P.I)	- area di proprietà [qualora siano presenti fabbricati e/o attività] - 51% del comparto [per aree non edificate]
D) Strumento di attuazione:	P. di C. [qualora siano presenti fabbricati e/o attività]
D.1) " "	P. di C.C. [qualora le urbanizzazioni possono essere eseguite in maniera semplificata (vedi Art. 05)]
D.2) " "	P.U.A. /P.I.P. [nel caso non applicabile P. di C.C.]
- Lotto minimo	---
E) distacco dal ciglio della strada	Min. m 6,00
F) Indice di piantumazione	n/Ha 100

NORME PER IMPIANTI PRODUTTIVI

Con gli “Atti di Programmazione degli Interventi” di cui all’art. 2.1, diversamente da come configurato dalla zonizzazione e dalle Norme di Piano, si può ridefinire la disciplina degli interventi senza che ciò costituisca variante al P.U.C. Qualora le aree destinate ad Insediamenti Produttivi siano attuate con P.U.A. avente valenza di P. di L. (art. 8 L. n° 765/67), all’uopo verrà stipulata, tra l’A.C. ed il concessionario, apposita convenzione in cui saranno concordati:

- 1) modalità e tempi di attuazione delle opere,
- 2) oneri urbanizzativi a carico dei lottizzanti,
- 3) finalità a carico del concessionario in caso di inadempienze,
- 4) rispetto della legge di tutela ambientale.

Il progetto a farsi dovrà specificare e/o prevedere secondo il caso:

- la viabilità di transito e di penetrazione interna, nonché le aree destinate ad attrezzature in aderenza agli standards di legge;
- le caratteristiche e la localizzazione degli impianti di smaltimento;
- quanto previsto dall’art. 31 L. n. 1150/42 e art. 10 L. n. 10/765, comma 5 e s.m.i.;
- quanto previsto dalla L.R. n.° 16/2004 e s.m.i.

Non sono ammesse nelle zone "D" costruzioni residenziali; è ammessa la sola residenza di servizio, non superiore a 300 mc. v.p.p., destinata ad alloggio del custode o del titolare dell’intervento.

I fabbricati esistenti possono conservare l’attuale destinazione o adeguarsi alle destinazioni del Piano; qualora abbiano già superato l’indice di copertura è consentito un ampliamento funzionale del 20% del volume esistente, e la monetizzazione totale o parziale degli standards. L’adeguamento e/o ampliamento può avvenire in allineamento del fabbricato preesistente, indipendentemente dalla distanza del fabbricato dal confine, o sul confine.

Le zone D_p prospicienti viabilità pubblica, possono essere attuate con Permesso di Costruire Convenzionato (art. 28 bis/D.P.R. 380/2001) [vedi art. 05] esteso all’intero comparto.

I fabbricati che conservano la destinazione residenziale possono essere ampliati del 30% per esigenze funzionali.

Le are produttive esistenti, possono adeguarsi alle presenti N.T.A. con P. di C./P. di C.C.

Principio: “riuso dei manufatti esistenti”; “al fine di ridurre il consumo di suolo, prima dell’avvio di nuovi procedimenti concernenti l’approvazione di PUA per la costruzione di insediamenti di carattere artigianale/industriale, deve essere verificato che tutti gli impianti produttivi esistenti nel territorio comunale siano utilizzati e non disponibili ai fini della localizzazione dei nuovi insediamenti previsti”.

L’agibilità di un locale commerciale è subordinata alla cessione/realizzazione, delle relative attrezzature di cui ai precedenti punti 1), 2) D.M. 1444/68 art. 5.

Art. 18

TERRITORIO RURALE E APERTO

Norme generali/ edificabilità

1. L'edificabilità del territorio rurale e aperto è strettamente funzionale all'attività agricola multifunzionale, come definita dall'art. 2 della legge regionale 6 novembre 2008, n. 15, "Disciplina per l'attività di agriturismo", essa è esercitata da imprenditori agricoli professionali definiti ai sensi del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99 ("Disposizioni in materia di soggetti e attività, integrità aziendale e semplificazione amministrativa in agricoltura") e nel rispetto del principio del previo riuso dei manufatti esistenti.

2. L'edificabilità rurale comprende:

- manufatti a uso abitativo per gli addetti all'agricoltura;
- annessi agricoli;
- annessi relativi alle attività agrituristiche e agricole multifunzionali.

3. La nuova edificabilità del territorio rurale e aperto, ai sensi dei precedenti commi 1 e 2, è subordinata alle disposizioni di un Piano di Sviluppo Aziendale (Psa).

4. Per il patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale e aperto, è da prevedere esclusivamente interventi di restauro conservativo, manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione urbanistica, secondo i parametri di zona.

5. La nuova edificazione di manufatti a **uso abitativo**, avviene a condizione che, nell'insieme dei fondi rustici dell'azienda agricola interessata, la somma delle superfici fondiarie mantenute in produzione, anche secondo diverse qualità colturali, consenta l'edificazione di unità a uso abitativo per una superficie lorda di pavimento **non superiore a 160 metri quadrati, per ogni azienda agricola**, in base agli indici di utilizzazione fondiaria rapportati alle qualità delle singole colture, indicati negli articoli del relativo sottosistema del territorio rurale.

I fabbricati esistenti privi di edificabilità, possono essere ampliati del 20%, per esigenze funzionali.

6. Il Psa, obbligatorio per l'imprenditore agricolo professionale, contiene:

- la descrizione della situazione attuale dell'azienda;
- la descrizione degli interventi programmati per lo svolgimento dell'attività agricola e/ o delle attività connesse nonché degli altri interventi previsti per la tutela e la gestione degli elementi di naturalità e biodiversità (boschi aziendali, filari arborei, siepi, alberi isolati, ecc), delle consociazioni tradizionali, delle sistemazioni agrarie (terrazzamenti, ciglionamenti), anche con riferimento al Codice di buona pratica agricola e alle misure silvoambientali contenuti nel piano di sviluppo rurale;
- la descrizione dettagliata degli interventi edilizi necessari a migliorare le condizioni di vita e di lavoro agricolo degli aventi titolo, nonché all'adeguamento delle strutture produttive;
- l'individuazione dei fabbricati esistenti e da realizzare e dei relativi fondi collegati agli stessi;
- la definizione dei tempi e le fasi di realizzazione del programma stesso.

7. L'approvazione del Psa, da parte del Comune, costituisce condizione preliminare per il rilascio del permesso di costruire.

8. La realizzazione del Psa è garantita da una apposita convenzione, da registrare e trascrivere a spese e a cura del richiedente, che stabilisca l'obbligo per il richiedente:

- di effettuare gli interventi previsti dal piano di sviluppo aziendale, in relazione ai quali è richiesta la realizzazione di nuove costruzioni rurali;
- di non modificare la destinazione d'uso agricola delle costruzioni esistenti o recuperate necessarie allo svolgimento delle attività agricole e di quelle connesse per il periodo di 20 anni;
- di non modificare la destinazione d'uso agricola delle nuove costruzioni rurali eventualmente da realizzare, per almeno 20 anni dall'ultimazione della costruzione;
- di non alienare separatamente dalle costruzioni il fondo alla cui capacità produttiva sono riferite le stesse;

9. In assenza di Psa, la realizzazione di annessi agricoli, se non diversamente disposto dalle norme specifiche di ciascuna articolazione del territorio rurale e aperto, avviene nel rispetto delle seguenti superfici massime, detratte le superfici esistenti:

- 20 mq/ ha per i primi 3 ettari di superficie fondiaria mantenuta in produzione mantenuta in produzione;
- 10 mq/ ha per gli ulteriori 3 ettari di superficie fondiaria mantenuta in produzione;
- 5 mq/ ha per gli ultimi ettari di superficie fondiaria mantenuta in produzione.

10. La nuova edificazione e la riedificazione di serre fisse, cioè a ciclo ininterrotto, ovvero con ripetizione della stessa specie di prodotto senza soluzione di continuità, se consentita dalle norme specifiche di ciascuna articolazione del territorio rurale e aperto, avviene con estensione non superiore al 60 per cento della superficie agricola totale (Sat).

11. La necessità di annessi agricoli in quantità maggiori di quelle indicate al comma 9 sia dimostrata da un piano di sviluppo aziendale (Psa) di cui ai commi precedenti.

12. Gli annessi relativi alle attività agrituristiche, da parte di imprenditori agricoli professionali, se consentiti dalle norme specifiche di ciascuna articolazione del territorio rurale e aperto, sono consentiti con riferimento al numero massimo di 20 posti letto per esercizio, nel rispetto di ogni altra norma vigente in materia.

13. Deve essere garantito un indice di permeabilità del suolo non inferiore al 50% della superficie territoriale interessata.

14. Gli allevamenti zootecnici sono ammessi solo nelle zone scarsamente produttive, documentate con relazione agronomica. L'imprenditore agricolo deve garantire l'igienicità degli impianti, la sicurezza del prodotto alimentare e la rintracciabilità degli alimenti usati. Principali riferimenti normativi da evidenziare nella richiesta del titolo edilizio: ecc.

15. Nelle zone E1, per i titolari di aziende agricole, è consentita la realizzazione di impianti e manufatti occorrenti per la conduzione dei fondi agricoli; il computo dei relativi volumi (stalle, silos, magazzini e locali per la lavorazione dei prodotti agricoli), in funzione della conduzione del fondo e delle sue caratteristiche colturali ed aziendali documentate da apposito Psa, deve essere compreso nell'indice di fabbricabilità territoriale rispetto al fondo, non maggiore di 0,07 mc./mq.

Le esistenti costruzioni a destinazione agricola possono, in caso di necessità, essere ampliate fino ad un massimo del 20% dell'esistente cubatura, purché esse siano direttamente utilizzate per la conduzione del fondo opportunamente documentata.

Nelle zone E1, per le necessità abitative dell'imprenditore agricolo professionale, è consentito l'accorpamento di lotti di terreni non contigui a condizione che sull'area asservita venga trascritto presso la competente Conservatoria Immobiliare, vincolo di inedificabilità a favore del Comune da riportare successivamente su apposita mappa catastale depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

In ogni caso l'asservimento non potrà consentirsi per volumi superiori a 500 mc.

Per le aziende che insistono su terreni di Comuni limitrofi è ammesso l'accorpamento dei volumi nell'area di un solo Comune.

Tutte le aree la cui cubatura è stata utilizzata a fini edificatori restano vincolate alla inedificabilità e sono evidenziate su mappe catastali tenute in pubblica visione.

16. Gli imprenditori agricoli non professionali, possono richiedere i relativi titoli edilizi (P. di C., S.C.I.A., ecc.), senza l'obbligo del Psa, nel rispetto di quanto previsto dagli artt. 18.1, 18.2, 18.4, 18.5, 18.10, 18.13, 18.15 (per quanto compatibili).

La relazione progettuale dovrà comunque riscontrare il contenuto del punto: 6 dell'art. 18.

Art. 19

TERRITORIO RURALE E APERTO

ZONA "E" (AGRICOLA A PREMINENTE VALORE PAESAGGISTICO)

All'interno del territorio rurale e aperto a preminente valore paesaggistico il P.U.C. persegue l'obiettivo di preservare sia la capacità produttiva, sia la funzione di habitat complementari. La edificazione di ciascuna nuova abitazione rurale è ammissibile in base agli indici di utilizzazione fondiaria indicati nella seguente tabella:

<i>Qualità di coltura</i>	<i>Indice di utilizzazione fondiaria [mq/ ha]</i>
Colture ortofloricole protette	133,3
Colture orticole di pieno campo, tabacco	44,4
Frutteti	33,3
Vigneti	26,7
Oliveti	22,2
Castagneti da frutto	19,0
Mais	16,7
Cereali, foraggiere avvicendate	13,3
Bosco, pascolo, pascolo cespugliato e arborato	4,4

Destinazioni d'uso:

- 1) manufatti uso abitativo
- 2) impianti occorrenti per la conduzione dei fondi agricoli;
- 3) interventi agroturistici con annesse attività sportive, turistiche, ricettive;
- 4) serre.

PARAMETRI

- Numero dei piani	Piano terra
- Altezza	m 4,50
-Distacco minimo dai confini:	
- In rapporto all'altezza	m/m 100% h
- Assoluto	m 10,00
- Strumento di attuazione	P.S.A.
- Distanza dal ciglio delle strade	(D.M. 1404/68 e D.L. 285/92)
- Distanza dal ciglio della strada vicinale	m 10,00
- Vincoli	(vedi Tavv. dei VINCOLI)
- Indice fondiario interventi agrituristici	Mc/mq 0,03
- Superficie di intervento	min. mq 3.333

Art. 20

TERRITORIO RURALE E APERTO

ZONA "E1" (AGRICOLA ANTROPIZZATA A PREMINENTE VALORE AGRONOMICO)

All'interno del territorio rurale e aperto a preminente valore agronomico – produttivo il PUC persegue l'obiettivo di tutelare la condizione di apertura (*openness*) del paesaggio rurale; di conservare e rafforzare la capacità delle terre di sostenere i processi produttivi agricoli, mantenendo una elevata qualità delle matrici ambientali: acqua, aria, suoli; di rafforzare gli elementi di diversità culturale e biologica delle aree agricole (filari arborei, alberi isolati, boschetti aziendali, lembi di vegetazione seminaturale) mediante il ricorso, quando possibile, alle misure del Piano di Sviluppo Rurale; di mantenere e recuperare le opere e gli schemi di bonifica, che rappresentano una infrastrutturazione a servizio del territorio, con riferimento alle canalizzazioni, alle masserie, agli elementi tradizionali di perimetrazione delle unità colturali (filari arborei), nonché la valorizzazione delle attività agrituristiche.

La edificazione di ciascuna nuova abitazione rurale è ammissibile in base agli indici di utilizzazione fondiaria indicati nella seguente tabella:

<i>Qualità di coltura</i>	<i>Indice di utilizzazione fondiaria [mq/ ha]</i>
Colture ortofloricole protette	160,0
Colture orticole di pieno campo, tabacco	53,3
Frutteti	40,0
Vigneti	32,0
Oliveti	26,7
Castagneti da frutto	22,9
Mais	20,0
Cereali, foraggere avvicendate	16,0
Bosco, pascolo, pascolo cespugliato e arborato	5,3

Destinazioni d'uso:

- 1) manufatti uso abitativo
- 2) impianti occorrenti per la conduzione dei fondi agricoli;
- 3) agrituristiche con annesse attività sportive, turistiche, alberghiere, socio- culturali, religiose e servizi,
- 4) serre.

PARAMETRI

- <i>Superficie di intervento:</i>	min. mq 3.333
- <i>Strumento di attuazione:</i>	P.S.A. / P.diC. / S.C.I.A.,
- <i>Numero dei piani</i>	Piano terra + I° piano
- <i>Altezza</i>	m 6,50
- distacco minimo dai confini:	
- <i>In rapporto all'altezza</i>	m/m 100% h
- <i>Assoluto</i>	m 10,00
- distanza dal ciglio delle strade	(D.M. 1404/68 e D.L. 285/92)
- distanza dal ciglio della strada vicinale	m 10,00
- Vincoli	(vedi Tavv. dei VINCOLI)
- Indice fondiario interventi agrituristici	mc/mq 0,03
- Indice fondiario annessi agricoli (stalle, magazzini, locali per la lavorazione di prodotti agricoli, in funzione della conduzione del fondo e delle sue caratteristiche colturali e aziendali documentate, nonché gli impianti per la raccolta e la lavorazione dei prodotti lattiero-caseari. Per gli allevamenti zootecnici che possono essere consentiti esclusivamente nelle zone incolte e pascolive, (gli allevamenti bufalini potranno avvenire ovunque), non vanno superati i seguenti limiti:	mc/mq 0,10
- indice di copertura	0,05
- minima distanza dai confini	m 20

Le esistenti costruzioni a destinazione agricola, nel caso di lotti saturi, possono essere ampliate fino ad un massimo del 20% dell'esistente cubatura

I manufatti e le strutture esistenti, per le aree sature, possono essere ampliate fino al 20% del volume esistente.

Gli interventi agrituristici possono anche essere diversamente disciplinati con gli “Atti di Programmazione degli Interventi”.

**Art.
21**

**ZONA per ATTREZZATURE PUBBLICHE
("AP") (D.M. n. 1444 2/4/68 Artt. 3 e 4)**

Destinazione d'uso:

- a) asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie d'obbligo; mq 4,5/ab;
- b) attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, case di riposo, ..., etc.); mq 2,0/ab;
- c) spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport aree per parcheggio; mq 9,0/ab;
(negli interventi destinati ad impianti sportivi è consentito realizzare anche strutture commerciali e ricettive commisurate alle esigenze della destinazione d'uso principale, comprese nell'indice fondiario max di 0,5 mc/mq.)
- d) aree per parcheggi; mq 2,5/ab

Le zone per "attrezzature pubbliche" accoglieranno anche un albero per ogni neonato ai sensi della L.R. n.° 14/1992.

Le attrezzature ed i manufatti pubblici o di uso pubblico esistenti, per esigenze di funzionalità possono essere ampliati per uniformarsi al relativo progetto di adeguamento.

Gli standards di cui ai punti a) e b) derivanti da PP.d.LL. possono essere sempre monetizzati, mentre quelli di cui ai punti c) e d), in quota parte (max 1/2), se previsto all'interno degli A.P.I. Le zone AP fronteggianti le aree produttive, costituiscono superficie territoriale delle stesse, se facenti parte di un'unica proprietà fondiaria.

L'area monetizzata non restituisce volume. Con la redazione degli A.P.I. si dovrà comunque programmare la realizzazione degli standards monetizzati nel rapporto minimo di 18 mq/ab.

Art. 22

URBANIZZAZIONE PRIMARIA

L'Amministrazione Comunale, in funzione delle "zone omogenee" (art. 2 D.M. 1444/68) e dei comparti previsti dal P.U.C., provvederà, ove necessario, alla redazione dei "Progetti generali", anche preliminari, finalizzati alla programmazione e realizzazione delle opere di rete;

Nella redazione di progetti generali di rete si dovrà tener conto di quanto previsto dal comma 13 art. 65 delle Norme del P.T.C.P., per quanto possibile.

Art. 23
NORME DI INTERVENTO NELLE AREE
DESTINATE AD ATTREZZATURE PUBBLICHE
[("AP")]

Le aree per attrezzature collettive e pubblici servizi, di cui all'art. 21 individuate nelle tavole del P.U.C. sono soggette a vincolo di destinazione d'uso;

in dette aree gli interventi possono essere:

- 1) di iniziativa pubblica;
- 2) di iniziativa privata;

le due tipologie di attuazione sono equipollenti.

La destinazione specifica indicata per ogni area del P.U.C. é da ritenersi di carattere generale, e non pregiudica la facoltà dell'A.C., di individuare, nel corso dell'attuazione del Piano, una diversa destinazione di attrezzatura, ove ne ricorra la necessità, così come da prevedersi nella programmazione delle OO.PP. Comunali.

La procedura di variazione di destinazione é attuata con gli Atti di Programmazione degli Interventi .

Nel caso di iniziativa pubblica, fino alla data dell'esproprio, i proprietari dei fondi conservano il diritto a continuare le attività cui attualmente sono destinate le aree in oggetto; é altresì ammessa la realizzazione di opere necessarie alla conduzione dei fondi agricoli (pozzi, recinzioni ecc.) che non compromettono o rendano onerosa per l'A.C. l'attuazione delle previsioni del Piano. In sede di realizzazione delle attrezzature deve essere garantita l'accessibilità ai fondi privati retrostanti se interclusi.

La previsione di attrezzature pubbliche , va coordinata,ove possibile con quelle dei comuni limitrofi.

PARAMETRI (sia per gli interventi pubblici che di iniziativa privata)

- Indice di fabbricabilità fondiaria

- Altezza

- Numero piani

A) distacco minimo degli edifici:

- In rapporto all'altezza

100% h

- Assoluto

m 10,00

B) distacco minimo dai confini:

- | | |
|--|---|
| - In rapporto all'altezza | 50% h |
| - Assoluto | m 5,00 |
| - Parcheggio nel lotto | mq/mc 1/5 |
| - Parcheggio nel lotto per impianti sportivi | (secondo norme CONI) |
| - Superficie minima di intervento: | intero comparto o superficie funzionale all'opera (come da proposta del Resp. U.T.C.) |
| - Strumento di attuazione OO.PP. | Progetto OO.PP. |
| - Strumento di attuazione privato | P. di C. / Progetto OO.PP. (come da proposta del Resp. U.T.C.) |
| C) distacco dal ciglio della strada | Min. m 6,00 (nel centro abitato)
Min. m 10,00 (fuori dal centro abitato) |
| D) Vincoli | (vedi Tavv. dei VINCOLI) |

Il progetto, di iniziativa privata, di utilizzo dell'area destinata ad Attrezzatura Pubblica, conterrà anche una convenzione disciplinante la realizzazione e la gestione dell'area.

Art. 24

ZONE VINCOLATE

Sono comprese in tali zone i seguenti vincoli:

- | | | |
|--------------------|--|---|
| - V _I | Zona con vincolo idrogeologico;
Zona agricola con vincolo | |
| - V _{F/t} | “ “ “ “ | (D. Lgs. n° 41/2004 art. 142 p.c., <i>fiumi e torrenti</i>) |
| - V _B | “ “ “ “ | (D. Lgs. n° 41/2004 art. 142 p.g., <i>boschi/aree
percorse da fuoco</i>) |
| - V _{Ar} | “ “ “ “ | (D. Lgs. n° 41/2004 art. 142 p.m., <i>archeologico</i>) |
| - V _C | Zona agricola di rispetto cimiteriale | |
| - A _{RF} | Aree a rischio frane | |
| - V _P | Zona Agricola di rispetto Pozzi | |
| - V _D | Zona Agricola di rispetto Impianto
depurazione | |

Art. 25

PERIMETRAZIONE DEI VINCOLI

Per le perimetrazioni degli elencati Vincoli, nei casi di dubbia determinazione conseguenti il passaggio di scala o per l'assenza di punti di riferimento certi, sono di rimando le relative cartografie.

Le distanze numeriche di rispetto previste dalle Norme a tutela, prevalgono sui perimetri grafici riportati sulle Tavv. di Piano.

Art. 26

V_I- ZONA CON VINCOLO IDROGEOLOGICO

Nelle zone sottoposte a vincolo idrogeologico qualsiasi intervento é subordinato al competente N.O. dell'Ispettorato Dipartimentale delle Foreste.

Art. 27

V_{F/t}, V_B e V_{Ar} - ZONA AGRICOLA CON VINCOLI (art. 142 D. Lvo n° 41/2004)

In tali zone il rilascio di Permesso di Costruire/D.I.A., ..., etc., é subordinato al preventivo nulla osta dell'Ente Competente alla Tutela ai sensi del D. Leg.vo n° 41/2004 artt. 146 e s.m.i.

Art. 28

A_{RF} - AREE A RISCHIO FRANE

Gli interventi nelle Aree a Rischio Frane devono essere compatibili con la relativa Normativa dell'Autorità di Bacino Liri - Garigliano - Volturno.

Art. 29

VC - ZONA AGRICOLA DI RISPETTO CIMITERIALE

In tale zona non possono essere autorizzate costruzioni di qualsiasi natura; sono ammessi percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, conservazione dello stato di natura, coltivazioni agricole, parcheggi pubblici e/o privati, ampliamenti del cimitero, nonché un “cimitero per animali da compagnia”.

Art. 30

VP - ZONA AGRICOLA DI RISPETTO POZZI

La distanza di rispetto da osservarsi dal pozzo è quella prevista dalle Leggi vigenti, e comunque non meno di 200 dal punto di presa sottostante la quota di campagna. Per quanto riguarda i fabbricati esistenti, gli interventi sugli stessi devono rispettare le prescrizioni di cui all'**all. 1**.

Art. 31

DISTANZE DEGLI ELETTRODOTTI

Lungo i tracciati degli elettrodotti, rispetto alla potenza, sono da osservarsi le relative distanze di rispetto fissate dalle Norme vigenti.

L'ampiezza grafica riportata sulle Tavole è indicativa.

Art. 32

AREE PER ATTENDAMENTI E ROULOTTOPOLI

In riferimento alla delibera di G.R. n°. 1070/95, l'area del campo sportivo, è da utilizzare in caso di eventuali emergenze. L'uso della stessa sarà disciplinato secondo le esigenze specifiche, dai responsabili della Protezione Civile o dall'A.C.

Per i fabbricati esistenti, anche se classificati in zone B, non sono ammesse nuove costruzioni, ma solo adeguamenti igienico-funzionali se il fabbricato è collegato alla fogna comunale o ad idoneo pozzo a tenuta certificato.

Art. 33

AREE PER ATTIVITA' DI SPETTACOLO VIAGGIANTE

Le aree per le attività di cui alla legge n° 337/1968 art. 9, (installazione circhi e spettacoli viaggianti), sono da ritenersi individuate ogni qualvolta se ne ravvisi la necessità nell'area mercato o nell'area antistante il campo sportivo.

Il responsabile dell'U.T.C., in relazione alle norme vigenti ne disciplinerà l'uso con atti autorizzativi.

Art. 34

DETERMINAZIONE USO AGRICOLO DEL SUOLO

La carta dell'uso del suolo e delle attività culturali in atto individua, ai sensi della L.R. n° 14/82 e L.R. n° 2/87 art. 1, il carattere prevalente della cultura in atto nelle zone della "Carta dell'Uso del Suolo", al fine di determinare con esattezza il perimetro delle vecchie zone (boschive , pascolive, incolte, seminate, vigneto , antropizzate e scarsamente produttive), nonché determinazione del limite di zone, dalla scala di rappresentazione, ecc., per l'esatta individuazione della coltura in atto, si rimanda ad idonea certificazione catastale, o a relazione agronomica con rilievo fotografico, prodotta dal richiedente la concessione. Tale documentazione va anche prodotta all'atto della richiesta del certificato di destinazione urbanistica.

Art. 35

AREE NEGATE

Per le "Aree Negate" individuate dal P.T.C.P., l'A.C. predisporrà specifici progetti di risanamento ambientale e/o valorizzazione agricola.

Art. 36

NORMATIVA ARCHEOLOGICA

Il P.U.C. tutela la Conservazione dell'area di interesse archeologico ricadente in prossimità del tratto della Latina.

1) Interventi edilizi privati

Qualora nel corso delle opere dovessero emergere resti archeologici, si dovrà provvedere all'esecuzione di indagini archeologiche. Le suddette indagini dovranno essere eseguite con l'assistenza scientifica di archeologi professionisti, in possesso di diploma di specializzazione e/o dottorato di ricerca in Archeologia.

2) Opere pubbliche e di pubblica utilità

"Ai sensi dell'art. 25 del D.Lgs 50/2016 e ss.mm.ii., tutte le opere pubbliche e di pubblica utilità dovranno essere sottoposte preliminarmente al parere della Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per le province di Caserta e Benevento".

Art. 36.1

PRESCRIZIONI ARCHEOLOGICHE

All'interno dell'area di rispetto individuata attorno al presunto tracciato della via Latina, deve essere prevista una fascia dell'ampiezza di almeno 50 m per lato nella quale siano consentiti esclusivamente interventi di risanamento conservativo, manutenzione ordinaria e straordinaria secondo le definizioni date dalle norme vigenti, nonché gli indispensabili interventi di "integrazione" per dotazione igienico-funzionale fino al massimo di 10% delle volumetrie esistenti. Nelle aree riconosciute a medio e alto interesse archeologico, ancorché urbanizzate e non sottoposte a vincolo archeologico diretto o indiretto ai sensi del DLgs 42/2004, tutti gli interventi di natura pubblica o privata che comportino l'esecuzione di attività di scavo e di movimento terra, ivi compresi gli interventi di bonifica e di realizzazione di scoli di acque e canali, devono essere sottoposti a parere preventivo obbligatorio e vincolante della competente Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio, la quale si riserva di prescrivere eventuali indagini puntuali o in estensione, saggi archeologici stratigrafici preventivi e/o assistenze scientifiche qualificate a carico della Committenza.

Nelle aree comunali esterne rispetto a quelle sopra individuate, ogni intervento pubblico o di pubblica utilità che comporti l'esecuzione di attività di scavo o di movimento terra è soggetto alla disciplina prevista dall'art. 35 del DLgs 50/2016 in materia di archeologia preventiva e pertanto deve essere sottoposto a parere preventivo obbligatorio e vincolante della competente Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio, la quale si riserva di prescrivere eventuali indagini puntuali o in estensione, saggi archeologici stratigrafici preventivi e/o assistenze scientifiche qualificate a carico della Committenza.

Art. 37

IMPIANTO DEPURAZIONE

È vietata qualsiasi edificazione in un raggio di mt.100 dagli impianti di depurazione della rete fognaria Comunale.

Sono ammesse attrezzature/standards, per le quali non sia prevista la permanenza continua (parcheggi, isola ecologica, ecc).

Art. 38

ZONIZZAZIONE ACUSTICA

Le emissioni acustiche delle attività da insediarsi sul territorio dovranno essere compatibili con la zonizzazione acustica, riportata nella tav. allegata al P.U.C.

Art. 39

SOVRAPPOSIZIONE CATASTALE

Qualora, si proceda alla sovrapposizione del catastale con il Piano Urbanistico, ai fini della determinazione fondiaria delle particelle, nel caso di eterogenea e/o casuale sovrapposizione tra elementi di Piano, prevarrà quella più logica, senza che ciò costituisca variante di Piano.

Art. 40

NORMA TRANSITORIA

Le norme del P.U.C. non si applicano ai progetti edilizi per i quali già sia stato rilasciato il Permesso di Costruire; essi continuano ad essere disciplinati dalle relative norme del P.R.G. Fatta salva la possibilità per il titolare del Permesso di Costruire (*o altro titolo*) di adeguarsi alle presenti Norme.

Art. 41

INTERPRETAZIONE AUTENTICA

In caso di norme tra loro non compatibili o non compatibili con il P.U.C. ed il R.U.E.C., trovano applicazione le norme maggiormente conformi alle disposizioni legislative e regolamentari, ovvero la soluzione più aderente alla finalità per la quale è stato redatto il P.U.C., e comunque quelle norme meglio corrispondenti ai criteri di regolamentazione e buona gestione, senza che ciò costituisca variante urbanistica.

All'uopo, per l'interpretazione autentica della norma in questione, il Responsabile dell'Ufficio Urbanistico Comunale, con il supporto del redattore del P.U.C., o sulla base di un parere legale, può redarre apposito verbale che dia l'esatta interpretazione della norma in questione. il Verbale, dopo la pubblicazione sull'albo pretorio è inserito in appendice.

Art. 42

DEROGA

Il dirigente dell'Ufficio Urbanistico Comunale, previa deliberazione del Consiglio Comunale e nel rispetto della legislazione vigente, ha facoltà di esercitare i poteri di deroga al PUC, limitatamente ai casi di edifici ed impianti, pubblici o privati di interesse generale o produttivo, nel rispetto della vigente Normativa.

Art. 43

PRESCRIZIONI ASL

- *Siano rispettati il suolo e le falde idriche, le zone di tutela assoluta e le zone di rispetto;*
- *Sia preservata la flora e la fauna;*
- *Siano previsti tutti i servizi indispensabili alla salute degli abitanti (acqua potabile, fogne, ecc) e che il depuratore sia adeguatamente proporzionato al numero di abitanti;*
- *Sia effettuato uno studio preliminare sull'effetto sommazione inquinanti atmosferici con le attività industriali già esistenti sul territorio e territori adiacenti qualora siano previsti insediamenti industriali;*
- *Sia rispettata e facilitata la vita di tutta la comunità esistente sul territorio.*

Allegato 1

Di seguito si riporta la specifica tecnica degli allacci fognari o di altre infrastrutture, da rispettare per i fabbricati esistenti ricadenti nelle Zone di Rispetto dai pozzi idropotabili.

- Impianto fognario sia interno che esterno deve essere realizzato in continuità idraulica;
 - Diametro del fognolo di allaccio terminale non inferiore a DN 200;
 - E' possibile l'adozione di tubazioni in PVC serie pesante EN 1401 SN4 o SN8 (in base alla profondità di ricoprimento), PEAD liscio e PRFV, a condizione che ne sia documentata la conformità alle norme UNI mediante l'apposizione del marchio IIP-UNI;
 - possono essere adottate tubazioni in gres o ghisa sferoidale;
 - in ogni caso, a garanzia della tutela sanitaria della risorsa idrica, le opere fognarie devono essere realizzate a regola d'arte con particolare attenzione ai giunti;
 - Il pozzetto ispezionabile disposto in prossimità del confine della proprietà privata con quella pubblica deve essere dotato di sifone orizzontale tipo "Firenze" a due ispezioni DN 200 e deve avere sezione interna non inferiore a 100 cm x 100 cm;
 - Valvola di ritegno immediatamente a valle del pozzetto sifonato, atta ad evitarne allagamenti in caso di rigurgito dalla fognatura, entro il limite della proprietà privata;
 - Pozzetti ispezionabili nel percorso interno in continuità idraulica con un interasse massimo di 10 mt;
 - Salti e deviazioni del percorso fognario effettuate con "pezzi speciali";
 - I salti devono essere effettuati a 45° prima del sifone tipo Firenze, per una altezza massima di 2 mt;
- Pendenza compresa tra 0,85% e 2%, o comunque tale da assicurare l'instaurarsi di velocità comprese tra 0,5 e 4 m/s (come da Circolare Ministero LL.PP. n.11633 del 07/01/1974, e s.m.i.);
- Le tubazioni, se a innesto, devono essere giuntate con resina poliuretanica a perfetta tenuta, e con disallineamento massimo ai giunti del 3%;
 - Il fognolo terminale di scarico dovrà essere rinfiancato con materiale idoneo a protezione

dalle sollecitazioni meccaniche, nonché atto a consentire eventuali dilatazioni o allungamenti;

- Nei casi in cui non è garantita la perfetta tenuta idraulica mediante i materiali e la tecnologia su esposta, le pareti interne dei pozzetti devono essere impermeabilizzate con resine epossidiche o malta elastoplastica;
- Devono essere allacciati, se esistenti, anche tutti gli scarichi dei vani seminterrati e/o interrati;
- Nel caso sia necessario un impianto di sollevamento della acque reflue, la vasca deve essere alloggiata in un vano a perfetta tenuta idraulica, formante intercapedine di larghezza minima di 20 cm su tutti i lati, ispezionabile dall'esterno mediante chiusino stagno; le pareti interne delle strutture devono essere impermeabilizzate con resine epossidiche o malta elastoplastica; la vasca di sollevamento suddetta può anche essere realizzata mediante l'utilizzo di manufatti prefabbricati (sempre in doppia parete) certificati secondo normativa, che assicurano la perfetta tenuta stagna a garanzia della tutela della risorsa idrica;
- L'arrivo in quota della mandata (incamiciata con tubo fodera dello stesso materiale dei tubi a gravità es. PVC – Pead - ecc) del sollevamento dovrà pervenire in un'idonea vasca di calma (realizzata in doppia camera come la vasca di sollevamento);
- L'impianto di sollevamento può essere dotato, per situazioni particolari, di un gruppo elettrogeno ad inserimento automatico in caso di black-out.
- Tutte le tubazioni, come detto, dovranno essere realizzate in “doppia camicia” mediante tubo fodera;

Tutti i pozzetti di ispezione dovranno essere alloggiati a loro volta dentro un vano a perfetta tenuta idraulica.