

COMUNE FRIGNANO

(Prov. CE)

PIANO URBANISTICO COMUNALE

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

Il Sindaco
Avv. Gabriele Piatto

Il Resp. Uff. Tecn.
Arch. Giuseppe D'Ausilio

TAV.

4 TRIS

Norme Tecniche di Attuazione

(integrata a seguito del parere Provincia di Caserta n° 289/W/Q del 18.09.2018, e delle indicazioni della nota ARPAC n° 1313 del 04.02.2019)

Data: Marzo 2019

Progettista:
arch. Angelo DE SANO

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.	03
Art.	02	PIANO STRUTTURALE E PIANO PROGRAMMATICO: NATURA E CONTENUTI	pag.	04
Art.	2.1	ATTI DI PROGRAMMAZIONE DEGLI INTERVENTI (API)	pag.	05
Art.	2.2	MODALITA' DI ATTUAZIONE DELLE DISPOSIZIONI STRUTTURALI	pag.	06
Art.	03	COMPARTI EDIFICATORI PEREQUATIVI	pag.	08
Art.	04	PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (P.U.A.)	pag.	10
Art.	05	DISTANZE A PROTEZIONE DEL NASTRO STRADALE E DEFINIZIONE STRADE	pag.	12
Art.	06	AREE DESTINATE ALLE SEDI VIARIE	pag.	14
Art.	07	DISPOSIZIONI GENERALI PER L'ACCESSIBILITA'	pag.	15
Art.	07.1	COMPATIBILITA' AMBIENTALE DELLE INFRASTRUTTURE	pag.	15
Art.	07.2	DEFINIZIONE DI CENTRO ABITATO	pag.	16
Art.	07.3	PIANO URBANO DELL'ACCESSIBILITA'	pag.	16
Art.	08	SISTEMA E IMPATTO FERROVIARIO	pag.	17
Art.	09	URBANIZZAZIONE ED ATTUAZIONE DEI COMPARTI	pag.	17
Art.	10	INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO	pag.	18
Art.	11	FATTIBILITA' GEOLOGICA, GEOTECNICA E PREVENZIONE RISCHIO SISMICO	pag.	18
Art.	12	PROTOCOLLO ITACA	pag.	19
Art.	13	LA ZONIZZAZIONE E I VINCOLI DEL P.U.C.	pag.	19
Art.	14	ZONE RESIDENZIALI NEGLI AMBITI DI TRASFORMABILITA' URBANA	pag.	20
Art.	14.1	TRASFERIMENTO DI VOLUME	pag.	20
Art.	15	AMBITO DI CONSERVAZIONE ZONA "A" RESIDENZIALE A TUTELA	pag.	21
Art.	16	ZONA "B1" RESIDENZIALE	pag.	23
Art.	17	ZONA "B2" RESIDENZIALE	pag.	25
Art.	18	ZONA "C" RESIDENZIALE DI PREVISIONE	pag.	28
Art.	19	ZONA "C1" P.E.E.P. DEL PRG	pag.	29
Art.	19.1	ZONA "C2" PP. di L. DEL PRG	pag.	29
Art.	20	ZONA "D" PRODUTTIVA E "D PIP"	pag.	30
Art.	21	TERRITORIO RURALE APERTO	pag.	33
Art.	21.1	ZONA "E" A PREMINENTE VALORE AGRONOMICO	pag.	36
Art.	22	ZONE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE ("ST") E ("STp")	pag.	38
Art.	23	URBANIZZAZIONE PRIMARIA	pag.	38
Art.	24	NORME DI INTERVENTO NELLE AREE DESTINATE AD ATTREZZATURE PUBBLICHE ("ST") ("STp")	pag.	39
Art.	25	ZONE VINCOLATE	pag.	41
Art.	25.1	PERIMETRAZIONI DEI VINCOLI	pag.	41
Art.	26	ZONA A VINCOLO CIMITERIALE	pag.	42
Art.	27	ZONA DI RISPETTO STRADALE	pag.	42
Art.	28	EDIFICI DI INTERESSE STORICO-ARTISTICO	pag.	42
Art.	28.1	TRATTI DELLA CENTURIAZIONE ROMANA	pag.	43
Art.	29	REGI LAGNI, FIUMI E TORRENTI	pag.	43
Art.	30	ZONE A "VERDE PRIVATO"	pag.	43
Art.	31	SITI INQUINATI	pag.	44
Art.	32	AREE PER ATTENDAMENTI E ROULOTTOPOLI	pag.	44
Art.	33	AREE PER ATTIVITA' DI SPETTACOLO VIAGGIANTE	pag.	44
Art.	34	ZONIZZAZIONE ACUSTICA	pag.	44
Art.	35	DETERMINAZIONE USO AGRICOLO DEL SUOLO	pag.	45
Art.	36	INSEGNE E CARTELLI PUBBLICITARI	pag.	45
Art.	37	SOVRAPPOSIZIONE CATASTALE	pag.	45
NORME PAESAGGISTICHE				
Art.	38	RETE ECOLOGICA PROVINCIALE	pag.	46
Art.	38.1	COSTRUZIONE DELLA RETE ECOLOGICA PROVINCIALE	pag.	46
Art.	38.2	OBIETTIVI DELLA QUALITA' PAESAGGISTICA	pag.	46
Art.	38.3	TERRITORIO NEGATO	pag.	48
Art.	39	SOSTENIBILITA' AMBIENTALE (indirizzi generali)	pag.	48
NORME FINALI				
Art.	40	NORME FINALI - POTERI IN DEROGA	pag.	49
Art.	41	NORMA TRANSITORIA	pag.	49
Art.	42	INTERPRETAZIONE AUTENTICA	pag.	49
Art.	43	INDICAZIONI AUTORITA' DI BACINO	pag.	50

ART. 01

APPLICAZIONE DEL PIANO

L'attuazione del PUC è disciplinato da:

- Legge n.° 1150/17.8.1942 e ss.mm.ii.;
- DD. MM. n.° 1404/01.04.1968 e n.° 1444/02.04.1968;
- Legge n.° 10/28.01.1977;
- Legge n.° 431/08.08.1985;
- L.R. n.° 17/1982
- L.R. n.° 14/20.03.1982 e ss.mm.ii.;
- L.R. n.° 09/07.01.1983;
- Legge n.° 662/1997;
- Legge n.° 127/1997;
- L.R. n° 15/28.11.2000;
- L.R. n° 01/07.01.2000;
- L.R. n° 19/2001;
- L.R. n° 16/2004 e ss.mm.ii.;
- Nuovo Codice della Strada;
- D.P.R. n.° 380/2001;
- D. Lgvo n.° 152/ 2006 e ss.mm.ii.
- Regolamento di Attuazione per il governo del Territorio n.° 05/2011
- L.R. n° 1/2014 e ss.mm.ii.;

La disciplina urbanistica viene regolata dalle presenti norme e dal Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (R.U.E.C.), che sono parte integrante del Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.). Per quanto non previsto nelle presenti Norme è di Riferimento la Legislazione Urbanistica Nazionale e Regionale.

ART. 02
PIANO STRUTTURALE E PIANO PROGRAMMATICO: NATURA E CONTENUTI

Ai sensi dell'art.3, comma 3, della L.R. n.° 16/2004 e ss.mm.ii., 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.° 05/04.08.2011 all'art.9, ha definito i termini di attuazione dell'art. 03 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 03 della L.R. n.° 16/2004".

Il Regolamento all'art. 09 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 02 e 04 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 ed 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. 09, co. 07, 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. 02.1 **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 ss.mm.ii. 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 03, L.R. n.° 16/2004 e ss.mm.ii., gli Atti di Programmazione degli Interventi hanno valore ed effetti del programma pluriennale di attuazione disciplinato dalla Legge n.° 10/28.01.1977, art.13, e dalla L.R. n.° 19/28.11.2001, art.5, e si coordinano con il bilancio pluriennale comunale. Gli API possono prevedere una ulteriore configurazione e suddivisione dei comparti del P.U.C. prevedendone la tipologia di attuazione con PPUUAA o Permessi di Costruire Convenzionati (Legge n.° 164/2014).

ART. 02.2

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.° 05/04.08.2011, 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 ed i Comparti Edificatori (sia residenziali e misto-residenziali, sia terziario-produttivi) da attuare a mezzo di interventi urbanistici preventivi (P.U.A. di cui all'art. 26 della L.R. n.° 16/2004), o mediante Permessi di Costruire Convenzionati (in coordinamento con le disposizioni del R.U.E.C.), 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 ss.mm.ii., 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* di cui alla Legge n.° 167/18.04.1962;
- c) i *PIANI DELLE AREE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI* di cui all'art. 27 della Legge n.° 865/1971;
- d) i *PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO* Legge n.° 179/1992, art.17 ed alle LL.RR. n.° 03/19.02.1996 e n.° 26/18.10.2002;
- e) i *PIANI DI RECUPERO* di cui alla Legge n.° 457/05.08.1978;
- f) i *PROGRAMMI DI RECUPERO URBANO* di cui alla Legge n.° 493/1993.

Per gli insediamenti di cui all'art. 23, co. 3, della L.R. n.° 16/2004 e ss.mm.ii., 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 ss.mm.ii.;
- 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 ss.mm.ii.;
- dal Comune in sede di intervento sostitutivo previsto dall'art.27, co. 1, lett. d), della L.R. n.° 16/2004 e ss.mm.ii.

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. 03 **COMPARTI EDIFICATORI PEREQUATIVI**

Ai fini di cui all'art. 32 della L.R. n.° 16/2004 e ss.mm.ii. e per quanto previsto dall'art. 12 del Regolamento n.° 05/2011, il Piano Programmatico del PUC, sulla scorta delle disposizioni e degli elementi omogenei rinvenuti 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 ss.mm.ii. e dell'art. 12 del Regolamento di Attuazione n.° 05 /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, Regolamento di Attuazione n.° 05/04.08.2011, 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.° 05/04.08.2011, 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 PUC 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 PUA 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. le 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. 04, Legge n.° 847 del 29/09/1964), 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 PUA, 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 n.° 10/28.01.1977, 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. 03 delle norme per l'applicazione delle tabelle parametriche approvate con Deliberazione del Consiglio Regionale n° 119/1 del 28/07/1977 e ss.mm.ii.

- 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) il 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. 04 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 PUC. È consentita la modifica dell'esistente destinazione d'uso, per adeguarla alla destinazione di zona.

ART. 05

DISTANZE A PROTEZIONE DEL NASTRO STRADALE E DEFINIZIONE STRADE

(D.M. n.° 1444/1968, DD.PP.RR. n° 495/1992 e n° 147/1993)

Fuori dai centri abitati, come delimitati ai sensi dell'art. 4 del codice, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

- mt. 60,00 per le Autostrade; (tipo A)
- mt. 40,00 per le Strade Statali; (tipo B)
- mt. 30,00 per le Strade Provinciali e/o Comunali di larghezza \geq mt 10,50; (tipo C)
- mt. 20,00 per le altre Strade Provinciali e/o Comunali; (tipo F)
- mt. 10,00 per le Strade vicinali. (tipo F)

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

- mt. 30,00 per le Autostrade;
- mt. 20,00 per le Strade di Scorrimento.

Fuori dai centri abitati, come delimitati ai sensi dell'art. 4 del codice, **ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili** dallo strumento urbanistico generale, nel caso che detto strumento sia suscettibile di attuazione diretta, ovvero se per tali zone siano già esecutivi gli strumenti urbanistici attuativi, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

- mt. 30,00 per le Autostrade;
- mt. 20,00 per le Strade Statali;
- mt. 10,00 per le Strade Provinciali.

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

- per gli edifici rurali, ad uso residenziale e non (*purché stabilmente utilizzati per la conduzione del fondo agricolo*), esistenti nelle fasce di rispetto di cui sopra sono consentite 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;
- impianti per la distribuzione del carburante, con annesso strutture;
- attrezzature pubbliche o di uso pubblico;
- adeguamenti igienico - sanitari dei fabbricati in zona "B".

Le distanze dal confine stradale, fuori dei centri abitati, da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di h max mt 1.00, lateralmente alle strade, non possono essere inferiori a:

- mt. 5,00 per le strade di tipo A, B;
- mt. 3,00 per le strade di tipo C, F.

Per la **INDIVIDUAZIONE DELLE STRADE URBANE E DELLE STRADE DI QUARTIERE** è di riferimento lo stradario Comunale.

ART. 06

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 PUA 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 PUC sono previste, generalmente della larghezza di mt. 10,00/12,00 di carreggiate utile a due corsie con marciapiedi di mt. 1,50 ciascuno;

in sede di progettazione esecutiva, potranno essere previste sezioni stradali di dimensioni differenti nonché spostamenti dell'asse 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 PUC, allorquando si procede alla redazione della progettazione esecutiva.

Ove la strada coincida con il perimetro di uno o più comparti dovrà essere, per l'intera sua larghezza, inclusa nel PUA che per primo, in ordine di tempo verrà elaborato.

Nella zona di rispetto stradale è 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 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. Generalmente i comparti, ove non specificatamente riportati, sono perimetrati dalla viabilità, sia esistente che di progetto.

Nelle zone “C”, prima del rilascio del titolo abilitativo, l’Amm. Com.le dovrà redigere un progetto generale preliminare della viabilità, determinando l’andamento e le sezioni stradali (*l’indicazione grafica riportata sulle tavv. del PUC non ha valore dimensionale*).

ART. 07 **DISPOSIZIONI GENERALI PER L’ACCESSIBILITÀ**

Il P.U.C. tende ad assicurare una specifica attenzione ai temi della organizzazione dell’accessibilità, orientando le proprie previsioni al miglioramento di quella sostenibile, al migliore impiego del trasporto pubblico, alla mitigazione dei disagi indotti dalla circolazione automobilistica, alla qualità ambientale e sociale degli spazi urbani.

ART. 07.1 **COMPATIBILITÀ AMBIENTALE DELLE INFRASTRUTTURE**

Nella progettazione di nuove strade si dovrà tener conto di quanto previsto all’art. 56 delle NTA del PTCP, in particolare :

- 1) la progettazione di nuove strade e di stazioni di interscambio, nonché gli interventi di riqualificazione della rete stradale esistente, prevedono azioni o interventi finalizzati alla riduzione dell’impatto paesaggistico delle opere, anche attraverso l’utilizzo di criteri di ingegneria naturalistica;
- 2) per i progetti di nuove strade/infrastrutture o di riqualificazione delle strade esistenti, le relazioni tra infrastruttura e contesto (*territoriale, paesaggistico, ambientale, insediativo*), ove necessario, devono essere oggetto di specifica valutazione e, attraverso adeguati studi di inserimento, estesi a fasce laterali di profondità variabile, in funzione della natura dell’opera progettata. Detti studi dovranno individuare gli

interventi di mitigazione e di compensazione ambientale e di riqualificazione territoriale;

- 3) si deve garantire la sicurezza dei pedoni , tramite una rete pedonale continua, ove possibile, interventi relativi alla moderazione della velocità;
- 4) fuori dai centri abitati, 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. 07.2 DEFINIZIONE DI CENTRO ABITATO

La definizione di “*CENTRO ABITATO*” fa riferimento a quella riportata all’art. 3, comma 8, del D. Lgs. n.° 285/1992, “*Nuovo Codice della Strada*”.

ART. 07.3 PIANO URBANO DELL’ACCESSIBILITÀ

Nella procedura del rilascio di Permessi di Costruire o dei PP.UU.AA., il Comune stabilisce per quali casi e a quali condizioni l’attuazione degli interventi , ricadenti anche in aree destinate ad interventi di trasformazione urbanistica o di nuovi insediamenti, debba essere subordinata alla verifica , da parte del proponente ed a carico dello stesso, delle ricadute indotte sul sistema dell’accessibilità stradale.

Il Comune può stabilire misure e incentivi per realizzare o incrementare la rete di percorsi ciclopedonali urbani, possibilmente separati e protetti dalla viabilità ordinaria (*la pianificazione della rete dei percorsi ciclo-pedonali, di livello urbano, deve tenere conto dei percorsi extraurbani già realizzati o in progetto, assicurandone la concessione*).

Il Comune stabilisce gli indirizzi per favorire le modalità di spostamento alternative all’uso dei veicoli privati, al fine di ridurre i carichi di punta sulla rete stradale.

Il Piano Urbano della Mobilità deve privilegiare la circolazione pedonale, prevedendo interventi per aumentare la sicurezza dei pedoni e dei ciclisti e provvedendo all'eliminazione delle barriere architettoniche, deve essere individuata una rete continua di percorsi protetti, in connessione con le aree di maggiore densità abitativa e con le funzioni e le attrezzature collettive, nonché una rete ciclabile comunale.

Il Piano Urbano della Mobilità si raccorda con il Piano Urbano dell'Accessibilità.

ART. 08 SISTEMA E IMPATTO FERROVIARIO

- 1) Enti proprietari e/o gestori delle infrastrutture rilevano l'impatto che i tracciati ferroviari hanno sul territorio e, in accordo con l'Amm. Com.le, predispongono ed attuano gli interventi per ridurre l'inquinamento acustico ed atmosferico;
- 2) il Comune di Frignano, con quello contermini di San Marcellino, promuoverà azioni volte a sviluppare una dotazione, seppur minima, di trasporto pubblico urbano ed interurbano.

ART. 09 URBANIZZAZIONE ED ATTUAZIONE DEI COMPARTI

Per tutte le zone ("C" e "Dp") del PUC che confinano con la viabilità di progetto l'Amm. Com.le, prima di consentirne l'edificabilità, dovrà redigere i relativi progetti generali di rete stradale, idrica, elettrica e fognaria affinché le urbanizzazioni di progetto, e quelle esistenti, siano congruenti tra di loro;

i progetti generali di rete possono prevedere l'ulteriore suddivisione interna dei comparti già perimetrati dal Piano, individuando e ridefinendo anche le superfici minime di intervento. Qualora l'A.C. lo ritenga attuabile, per i comparti delle zone "C" e "D", i progetti potranno anche essere promossi dagli attuatori dei comparti, previo convenzionamento con l'Amm. Com.le.

ART. 10
INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

Nelle zone dove non è prescritto l'intervento urbanistico preventivo, ma è consentito l'intervento edilizio diretto, l'edificazione è ammessa per singoli lotti dietro rilascio del Permesso di Costruire, DIA, Autorizzazione, ..., etc.

Nelle more dell'attuazione del PUC, qualora l'edificabilità dei lotti sia subordinata alla realizzazione delle urbanizzazioni previste dal Piano, è possibile il rilascio del Permesso di Costruire convenzionato (*art. 28 bis T.U.E.*), qualora, in riferimento allo stato dei luoghi, siano realizzabili le reti (*idrica, elettrica, fognaria e viaria*), fermo restando l'impegno, previa polizza, del concessionario, che copra i costi di realizzazione;

i lotti oggetto di tale particolare intervento, devono rappresentare parti complementari di territorio; ovvero essere inseriti in contesti già parzialmente urbanizzati.

ART. 11
FATTIBILITÀ 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° 09/1983 e ss.mm.ii., nonché delle normativa tecniche per le costruzioni in zona sismica, in particolare :

- Del. G.R. n.° 5447/2002;
- Del. G.R. n.° 248/2003;
- Del. G.R. n.° 1667/2003;
- Del. G.R. n.° 1701/2006.

ART. 12
PROTOCOLLO ITACA

Il Nei casi previsti dalla vigente normativa Regionale, i relativi progetti devono essere redatti secondo il "Protocollo ITACA" Campania.

ART. 13
LA ZONIZZAZIONE ED I VINCOLI DEL PUC

Il territorio comunale è suddiviso in zone territoriali omogenee (D.I. n°1444/02.04.1968) quali quelle di seguito elencate:

<u>Ambito di CONSERVAZIONE</u>	
Zone "A"	Residenziale a tutela
<u>Ambito di TRASFORMAZIONE</u>	
Zone "B ₁ "	Residenziale
Zone "B ₂ "	Residenziale
Zone "C"	Residenziale di Previsione
Zone "C ₁ "	Residenziale (PEEP in attuazione del PRG)
Zone "C ₂ "	Residenziale (PP. di L. in attuazione del PRG)
Zone "D _P "	Impianti Produttivi (commerciali, turistici e servizi)
Zone "D _{PIP} "	Impianti già Produttivi (P.I.P. del PRG)
Zone "D _{PIP} " ₁	Impianti Produttivi (in Attuazione del PRG e delle relative Norme)
Zona "E"	Agricola (le destinazioni colturali in atto sono riportate sulla Carta dell'Uso Agricolo)
Zone "S _T "	Attrezzature Pubbliche (artt. 03 e 04 del D.M. n.° 1444/1968)
Zone "S _{Tp} "	Attrezzature Private ad Uso Pubblico (D.M. n.° 1444/1968)

I vincoli presenti sul territorio hanno la seguente classificazione:

V _C	Zona agricola di rispetto cimiteriale
*	Edifici di Interesse Storico-Artistico
	Tratti della Centuriazione Romana
V _P	Verde Privato
V _F	D. Lgvo n.° 42/2004 art. 142 fiumi e torrenti (Regi Lagni) e vincolo ai sensi dell'art. 30 NTA/PTCP pari a 150 metri per una fascia di inedificabilità
R _S	Rispetto Stradale

ART. 14
ZONE RESIDENZIALI NEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANA
(ZONE "A", "B" e "C")

Le zone residenziali sono destinate prevalentemente alla residenza ma non escludono le destinazioni terziarie (attività commerciali, piccolo artigianato, studi professionali, locali di pubblico ritrovo, ..., ecc.), compatibili con le residenze e 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 con le caratteristiche di residenzialità.

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. Nelle zone "A", "B" e "C" sono ammessi interventi ai sensi della L.R. n° 15/ 2000 e ss.mm.ii. 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.

Negli ambiti "B" e "C" nonché nelle zone "E", è ammessa la rimodulazione e/o traslazione del volume legittimato.

ART. 14.1
TRASFERIMENTO DI VOLUME

È ammissibile il trasferimento dei diritti edificatori per i fabbricati in stato di abbandono, pertanto la cubatura di un'area può essere incrementata con l'utilizzo dei diritti edificatori provenienti da un'altra area. Ed in particolare è possibile trasferire volumi:

- dalla zona A alle zone B₂, C ed E;
- dalle zone B₁ alle zone B₂, C ed E;

fermo restando il rispetto delle distanze dai confini e dai fabbricati.

Il fondo perdente volume andrà ceduto gratuitamente al Comune per la realizzazione di standards urbanistici.

ART. 15
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) attività 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/D.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, secondo la programmazione dell'A.C..

La struttura viaria ed edilizia non può subire trasformazioni e pertanto, nelle more della redazione dei Piani di Attuazione, le aree inedificate restano libere secondo la perimetrazione riportata nella Tav. di piano. In assenza di Piano Urbanistico Attuativo, sono consentiti esclusivamente interventi di risanamento conservativo, manutenzione ordinaria e straordinaria, secondo la definizione data dalla legge 457, non comportanti incrementi di volumi né di superficie di calpestio, nonché gli indispensabili interventi di "integrazione" per dotazione igienico-funzionale fino al massimo di 70 mc. per abitazione;

Tali interventi devono avvenire sui prospetti secondari e non devono alterare la sagoma frontale del fabbricato lungo le strade;

- 1) Le distanze da osservarsi negli interventi di "integrazione", sono quelle previste dal D.M. 1444/68 art. 9 p. 1, e comunque non inferiori a quelle previste dal Codice Civile.

Per i fabbricati di recente costruzione, meno di 70 anni, documentati, inseriti all'interno delle zone "A", oppure privi di qualità urbana, sono ammessi anche interventi di Manutenzione straordinaria e Ristrutturazione Edilizia con la realizzazione di sottotetti.

**Tutti gli interventi dovranno essere finalizzati a riqualificare l'immagine urbana delle cortine, rifacendosi alle tipologie edilizie storiche;
non sono ammessi aggetti; balconi e cornicioni non devono superare i 70cm.**

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 storici di cortina è ammessa la demolizione e ricostruzione con obbligo di conservazione dei prospetti;
i fabbricati di recente costruzione, inseriti nelle cortine stradali, devono adeguarsi alla tipologia storica.

L'Amministrazione Comunale, ai fini del decoro urbano e della valorizzazione della zona A, può imporre modifiche architettoniche - urbanistiche agli interventi edilizi.

ART. 16
ZONA "B₁" RESIDENZIALE

Destinazione d'uso:

- 1) residenza e residenze turistiche;
- 2) alberghi, pensioni, ostelli, motels e pubblici esercizi;
- 3) uffici pubblici e privati, studi professionali;
- 4) attrezzature commerciali, artigianali;
- 5) attrezzature per l'istruzione, lo spettacolo, lo svago e lo sport. Pubbliche e private.

Interventi: recupero, ristrutturazione urbanistica, edificabilità aree libere, demolizione e ricostruzione della volumetria esistente.

- Densità fondiaria mc/mq 2,00
- Rapporto di copertura mq/mq 0,40
- Standards Gli standards previsti dalla Normativa, per le destinazioni non residenziali, possono essere monetizzati qualora non reperibili all'interno del lotto.
- Altezza m 11,50

A) distacco minimo tra 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
- Assoluto min. m 5,00 (è ammessa la costruzione a confine, previo assenso del confinante)
- Parcheggio nel lotto mq/mc 1/10
- Strumento di attuazione Permesso di Costruire/D.I.A., ..., etc.

C) distacco dal ciglio della strada min. m 6,00 (in allineamento con il fabbricato limitrofo)

D) indice di permeabilità 25% della Sup. fondiaria

- Per i fabbricati e le facciate di interesse storico-architettonico, sono consentiti solo interventi di restauro e manutenzione ordinaria; per tutti gli altri edifici gli interventi sulle facciate devono tendere alla riqualificazione architettonica, uniformandosi alle tipologie formali tradizionali.

- Qualora l'A.C. lo ritenga opportuno può assoggettare, una o più zone **B₁** , a P.U.A.

Per i fabbricati esistenti costruiti a distanza inferiore a 5 mt. dai confini è possibile la sopraelevazione, con pareti cieche, anche se il fabbricato fronteggiante è a sua volta costruito a distanza inferiore a mt. 5 dal proprio confine; comunque vanno rispettate le distanze minime fissate dal Codice Civile.

E' ammessa la distanza di 5 mt. dal confine anche qualora il fabbricato fronteggiante fosse costruito a distanza inferiore (il nuovo fronte deve essere privo di aperture).

ART. 17
ZONA "B₂" RESIDENZIALE

Destinazione d'uso:

- 1) residenza e residenze turistiche;
- 2) alberghi, pensioni, ostelli, motels e pubblici esercizi;
- 3) uffici pubblici e privati, studi professionali;
- 4) attrezzature commerciali, artigianali;
- 5) attrezzature per l'istruzione, lo spettacolo, lo svago e lo sport. Pubbliche e private.

- Densità fondiaria residenziale	mc/mq 2,00
- Rapporto di copertura	mq/mq 0,40
- Standards	Gli standards previsti dalla Normativa, per le destinazioni non residenziali, possono essere monetizzati qualora non reperibili all'interno del lotto.
- Altezza	m 11,50
A) distacco minimo tra 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	min. m 5,00
- Parcheggio nel lotto	mq/mc 1/10
- Strumento di attuazione	Permesso di Costruire/D.I.A., ..., etc.
C) distacco dalla strada urbana / interurbana	min. m 6,00 (o in allineamento con il fabbricato limitrofo + arretrato)
distacco dalla strada di quartiere	min. m 3,00 (o in allineamento con il fabbricato limitrofo + arretrato)
D) Indice di permeabilità	25% della Superficie fondiaria

Per le zone “B” l’Amm. Com.le può redigere o imporre la redazione di P.U.A. in cui si individuano:

- a) le parti caratterizzate da un assetto urbanistico riconoscibile e compiuto e da coerenza dimensionale , funzionale e formale fra spazi pubblici e privati ;
- b) le parti caratterizzate da assetti urbanistici non compiutamente definiti, in cui l’insoddisfacente rapporto dimensionale , funzionale e formale fra spazi pubblici e privati determina la diffusa carenza di qualità urbana , ovvero la sussistenza di aree caratterizzate da aggregati urbani malsani e insicuri o illegittimamente edificati.

La disciplina di attuazione dei lotti dovrà prevedere:

- la conservazione degli assetti urbanistici consolidati ;
 - l’individuazione e la tutela degli edifici e dei complessi edilizi aventi valore storico , artistico o documentale e la previsione di usi compatibili con le esigenze di tutela;
 - l’adeguamento della dotazione di attrezzature pubbliche prioritariamente attraverso il riuso di superfici e volumi inutilizzati, dismessi o dismissibili;
 - il recupero di restanti immobili dismessi con usi prioritariamente volti alla rivitalizzazione del tessuto urbano;
 - la riqualificazione degli spazi pubblici.
- c) La disciplina di attuazione dei lotti dovrà essere finalizzata alla riqualificazione degli insediamenti che promuovono un nuovo assetto urbanistico:
- l’individuazione e la tutela degli edifici e dei complessi edilizi di valore storico, artistico o documentale e la previsione di usi compatibili con le esigenze di tutela;
 - l’adeguamento della dotazione di attrezzature pubbliche prioritariamente attraverso il riuso di superfici e volumi inutilizzati, dismessi o dismissibili;
 - il reperimento e la riqualificazione degli spazi pubblici.

Per lotti saturi, é consentito l’aggiunta di volumi e/o superfici, entro il perimetro del lotto, destinati ad adeguamento igienico-funzionale, purché tale volume non superi il 10% del volume dell’abitazione esistente.

Per i fabbricati esistenti é ammessa la demolizione e ricostruzione a parità di cubatura.

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.

Per i fabbricati esistenti costruiti a distanza inferiore a 5 mt. dai confini è possibile la sopraelevazione, con pareti cieche, anche se il fabbricato fronteggiante è a sua volta costruito a distanza inferiore a mt. 5 dal proprio confine; comunque vanno rispettate le distanze minime fissate dal Codice Civile.

E' ammessa la distanza di 5 mt. dal confine anche qualora il fabbricato fronteggiante fosse costruito a distanza inferiore (il nuovo fronte deve essere privo di aperture).

ART. 18
ZONA "C" RESIDENZIALE DI PREVISIONE

Destinazione d'uso:

- 1) residenza ;
- 2) uffici pubblici e privati, studi professionali;
- 3) attrezzature commerciali, pubblici servizi;
- 4) attrezzature per lo spettacolo, lo svago e lo sport.

PARAMETRI

- Densità territoriale	mc/mq 1,10
- indice di popolazione	Ab/ha
- ATTREZZATURE : Aree per l'istruzione	mq/ab. 4,5
Attrezz. Interesse Com.	mq/ab. 2,0
Spazi Pubblici Attrezz.	mq/ab. 9,0
Parcheggi Pubblici	mq/ab. 2,5
- Densità fondiaria	mc/mq 1,65
- Sup. minima del lotto	mq 500
- Indice di copertura	mq/mq 0,33
- Altezza	m 11,50
- Volume Max	mc
- Numero piani	n 03 + sottotetto
A) distacco minimo tra edifici :	
- in rapporto all'altezza	m/m, 100% h
- Assoluto	m 10,00
B) distacco minimo dai confini :	
- in rapporto all'altezza	m/m, 50% h
- Assoluto	m 5,00
- parcheggi nel lotto	mq/mc 1/20
- indice di piantumazione	n/ha. 1,50
- strumento di attuazione	P.U.A./P.E.E.P./P. di C.C.
C) distacco dal ciglio della strada	D.M. 1444/68 art.9
- Indice di Permeabilità	25% della Sup. fondiaria

ART. 19
ZONA "C₁" (P.E.E.P. DEL PRG)

Comprende le aree già classificate "P.E.E.P." dal P.R.G.

Gli interventi continuano ad essere disciplinati dalle relative Norme del P.R.G., che qui si intendono interamente trascritte e riportate.

ART. 19.1
ZONA "C₂" PP. DI L. DEL PRG

Comprende i Piani di Lottizzazione del P.R.G. ancora in attuazione.

Gli interventi continuano ad essere disciplinati dalle relative Norme del P.R.G., che domani si intendono interamente trascritte e riportate.

Le configurazioni delle zone "C" possono essere ridefinite dagli API (*Atti di Programmazione degli Interventi*); nella redazione del PUA, tutti i parametri sono modificabili; senza che ciò costituisca variante al PUC.

Nelle zone C devono essere realizzati gli interventi di "housing-sociale" pari alla percentuale minima del 30% degli alloggi previsti dal PUC.

Gli standards urbanistici per ogni zona "C" possono essere monetizzati nella quantità indicativa di 6,5 mq/ab.; l'effettiva quantizzazione degli stessi è definita dall'A.C. preliminarmente all'attuazione;

In fase di Piano Programmatico gli standards urbanistici delle zone "C" possono essere anche localizzati, qualora previste dal P.U.C., in contigue aree standards.

Per contribuire al miglioramento della qualità urbana gli interventi devono considerare, ove possibile, quanto previsto dai commi 06 e 07 dell'art. 66 delle Norme del PTCP

Per tutte le zone "C", "C₁" e "C₂", l'agibilità dei fabbricati può essere rilasciata previo collaudo delle opere di urbanizzazione.

ART. 20
ZONA "D" PRODUTTIVA E "DPIP"
(Commerciale – Turistica – Terziario - Artigianale)

Destinazione d'uso:

1) (art. 27 L. n. 865/71)

Attrezzature : nei **nuovi** insediamenti di carattere commerciale direzionale e turistico, a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di 80 mq. di spazi pubblici, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinate a parcheggi (*in aggiunta a quelli previsti dall'art. 18 della L. n° 765/67 e s.m.i. e della L.R. n.° 1/2001*); [il 50% della quantità minima di 80 mq. può essere monetizzata qualora l'A.C. ritenga utile reperirli in altro luogo].

PARAMETRI

- Indice di copertura	mq/mq 0,50
- Altezza (funzionale all'attività)	max m. 15,00
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
- Indice di piantumazione	n/Ha 100
- Superficie di intervento	51% comparto (o definito dagli API)
- Lotto minimo	mq 800
- Strumento di attuazione	P.U.A./P.I.P./P. di C.C.
C) distacco dal ciglio della strada	Min. m 6,00
D) Vincoli	
- Indice di Permeabilità	25% della Sup. fondiaria

Tutti gli elencati parametri possono essere ridefiniti dagli Atti di Programmazione degli Interventi nella redazione del P.U.A.

NORME PER IMPIANTI PRODUTTIVI

Con gli “Atti di Programmazione degli Interventi” di cui all’art. 2.1, diversamente da come configurato dalla zonizzazione di Piano si può ridefinire l’articolazione degli interventi senza che ciò costituisca variante al PUC. 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 della ditta per ogni intervento sul lotto minimo.

I fabbricati esistenti non produttivi possono conservare l’attuale destinazione o adeguarsi alle destinazioni del Piano, con relativa monetizzazione degli standards; è consentito un ampliamento funzionale del 20% del volume esistente per adeguamento igienico-funzionale.

Le “grandi strutture di vendita” sono ammesse solo nelle zone Dp/ Dpip, nel rispetto degli indirizzi Regionali e delle previsioni del PTCP.

Le attività produttive nell’ambito delle zone residenziali, devono essere compatibili con le zone stesse e con i relativi parametri acustici, igienico-sanitario e qualità dell’aria.

I comparti e/o le aree **D_{PIP}** e **D_P**, in alternativa alla "Superficie di intervento" prima stabilita, possono essere attuati con Permesso di Costruire Convenzionati (art. 28 bis TUE), riferito all'area di proprietà.

L'Amministrazione Comunale ne valuterà l'ammissibilità in funzione della corretta programmazione e realizzazione delle opere di urbanizzazione, verificando che non si creino aree intercluse.

ART. 21
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 L.R. n.° 15/06.11.2008, *“Disciplina per l'attività di agriturismo”*, essa è esercitata da imprenditori agricoli professionali definiti ai sensi del Decreto Lgs. n.° 99/29.03.2004, *“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, realizzabile dal richiedente legittimato ai sensi delle norme vigenti, 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 senza aumento di volume.
- 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 ciascuna per una superficie lorda di pavimento non inferiore a 160 metri quadrati, in base agli indici di utilizzazione fondiaria rapportati alle qualità delle singole colture, indicati negli articoli del relativo sottosistema del territorio rurale.
- 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;
 - di rimuovere gli annessi agricoli al termine della validità del piano di sviluppo aziendale, in mancanza di sue proroghe o dell'inserimento degli annessi in un nuovo piano di sviluppo aziendale.

- 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;
 - 05 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) E' ammessa la rimodulazione e/o traslazione del volume legittimato nell'ambito della sagoma planimetrica esistente.

ART. 21.1
ZONA “E” 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 culturali (*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 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 ed arborato	5,3

Destinazioni d'uso:

- 1) manufatti uso abitativo;
- 2) impianti occorrenti per la conduzione dei fondi agricoli;
- 3) interventi agrituristiche con annesso attività sportive, turistiche ed alberghiere;
- 4) serre.

PARAMETRI

- *Numero dei piani* Piano Terra + I° Piano
- *Altezza* m 6,50
- Distacco minimo dai confini:
 - *In rapporto all'altezza* m/m 100% h
 - *Absoluto* m 10,00
- Strumento di Attuazione P.S.A.
- Distanza dal ciglio delle Strade (D.M. n.° 1444/68 e D.L. n.° 285/92)
- Distanza dal ciglio della strada vicinale m 10,00
- Vincoli (vedi Tav. dei VINCOLI)

Gli impianti occorrenti per la conduzione dei fondi agricoli non possono superare i parametri previsti dall'Allegato alla L.R. n.° 14/82, Tit. II, punto 1.8, capoversi 3 e 4.

ART. 22
ZONA PER ATTREZZATURE PUBBLICHE (" S_T" e " S_{TP}")
(D.M. n.° 1444/02.04.1968 – artt. 03 e 04)

Destinazione d'uso:

- 1) asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie d'obbligo;
- 2) attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, case di riposo, ..., etc.);
- 3) spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport aree per parcheggio;
(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.)
- 4) spazi per attrezzature pubbliche di interesse generale per l'istruzione superiore all'obbligo.

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

ART. 23
URBANIZZAZIONE PRIMARIA

L'Amm. Com.le, in funzione delle "zone omogenee" (art. 2 del D.M. 1444/68) e dei Comparti previsti dal PUC, provvederà alla redazione dei "Progetti generali" finalizzati alla programmazione e realizzazione delle opere di rete, essi precedono la redazione dei PP.UU.AA.

La rete stradale potrà costituire anche nuova perimetrazione dei comparti delle zone "C" e "Dp", al fine dell'individuazione della "superficie minima d'intervento". Nella redazione di progetti generali di rete si dovrà tener conto di quanto previsto dal comma 13 art. 65 delle Norme del PTCP, per quanto possibile.

ART. 24
NORME DI INTERVENTO NELLE AREE DESTINATE
AD ATTREZZATURE PUBBLICHE (" S_T" e " S_{TP}")

Le aree per attrezzature collettive e pubblici servizi, di cui all'art. 22 individuate nelle tavole del PUC, 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, come dei sottoelencati parametri, é attuata con gli Atti di Programmazione degli Interventi (API).

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 mc/mq 2.5 (punti 1, 2 e 4 dell'art. 22)
- Indice di fabbricabilità fondiaria (per imp. sportivi) mc/mq 0.5
- 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
 - Strumento di attuazione OO.PP. Progetto OO.PP.
 - Strumento di attuazione privato P. di C.C. / Progetto OO.PP.
- C) distacco dal ciglio della strada
 - Min. m 6,00 (nel centro abitato)
 - Min. m 10,00 (fuori dal centro abitato)
- L'iniziativa privata deve essere preventivamente autorizzata dall'Amm. Com.le.
Il progetto redatto dal privato conterrà anche una convenzione disciplinante la realizzazione e la gestione (*privata, pubblica, pubblico-privata*).

ART. 25
ZONE VINCOLATE

Sono comprese in tali zone:

V _C	Zona agricola di rispetto cimiteriale
R _S	Rispetto Stradale
*	Edifici di Interesse Storico-Artistico
	Tratti della Centuriazione Romana
V _P	Verde Privato
V _F	D. Lgvo n.° 42/2004 art. 142 fiumi e torrenti (<i>Regi Lagni</i>) e vincolo ai sensi dell'art. 30 NTA/PTCP pari a 150 metri per una fascia di inedificabilità

ART. 25.1
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_c” 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”.

All'interno della zona di rispetto cimiteriale, sugli edifici e/o attività esistenti sono ammessi i seguenti interventi:

- a) manutenzione ordinaria;
- b) manutenzione straordinaria;
- c) restauro e risanamento conservativo;
- d) ristrutturazione edilizia che comporti ampliamento non superiore al 10% del solo volume del fabbricato esistente e comunque nel rispetto delle prescrizioni e disposizioni contenute nella L. n.° 166/2002. Tali ampliamenti devono essere costruiti ad una distanza minima di 50 ml dal confine del cimitero.

"Nella fascia di rispetto sono consentiti ampliamenti del cimitero fino alla metà della stessa fascia, rimanendo inedificabile la restante parte".

ART. 27
RISPETTO STRADALE

Vedi artt. 05, 06 e 07 delle presenti N.T.A.

ART. 28
EDIFICI DI INTERESSE STORICO-ARTISTICO

Gli interventi sugli edifici di interesse storico-artistico devono essere preventivamente autorizzati dalla competente Sovrintendenza ai BB.CC.

ART. 28.1
TUTELA ARCHEOLOGICA
(*Tratti della Centuriazione Romana*)

Per i tratti della centuria Romana vi è l'obbligo di conservare il tracciato.

Per qualsiasi rilevante attività di scavo (fabbricati, urbanizzazioni, ..., etc.) occorre effettuare preventiva comunicazione alla Soprintendenza Archeologica.

Ai progetti di opere Pubbliche si applica la normativa prevista dagli artt. 95 e 96 del D. Lvo n.° 163/2006, per quanto attiene la "*verifica preventiva dell'interesse archeologico*".

ART. 29
REGI LAGNI, FIUMI E TORRENTI

Il Canale dei "Regi Lagni", posto al confine Nord del territorio, oltre ad essere tutelato ai sensi dell'art. 142 del Codice dei BB.CC., è anche sottoposto alle Norme di cui agli artt. 29 e 30 del PTCP, ed in particolare:

- Promuovere interventi di restauro e valorizzazione degli immobili;
- conservazione del ruolo idraulico attivo con il recupero della qualità delle acque;
- conservazione dei tracciati;
- conservazione ed integrazione delle alberature presenti sulle sponde;
- divieto di interrimento dei canali e di sistemazioni che si traducano nella totale cementificazione degli alvei;
- conservazione dei manufatti idraulici storici (*opera di presa, vasche, ..., etc.*);
- conservazione di opere d'arte di particolare pregio presenti lungo le canalizzazioni;
- divieto di modifica o di eliminazione dei tracciati viari storici di tipo poderale o interpoderale affiancati ai canali;
- riqualificazione dell'organizzazione territoriale in cui ricadono i canali evitando di disperdere la riconoscibilità.

Per una profondità di mt. 150 dalle sponde del canale, si prescrive il divieto a realizzare qualsiasi opera edile, tranne quelle a raso, necessarie alla coltivazione dei fondi.

ART. 30
ZONE "A VERDE PRIVATO"

Nelle aree destinate a "VERDE PRIVATO" sono ammessi solo interventi edilizi mobili (*gazebo, tettoie, ..., etc. realizzati in legno*).

ART. 31
SITI INQUINATI

Per i siti inquinati, dopo la relativa bonifica, si procederà al ripristino ambientale, recuperando il sito alla fruibilità, per la destinazione d'uso conforme allo strumento urbanistico vigente. *Ogni operazione di trasformazione urbanistica ed edilizia (con particolare riferimento agli interventi comportanti movimenti di terra e/o interessamento delle acque sotterranee) è subordinata all'esecuzione di un'indagine che accerti, in via preliminare, il livello delle Concentrazioni di Soglia di Contaminazione (CSC) di cui all'art. 240, co. 1, lett. b) ed All. 05 al Titolo V del D. Lgs. n.° 152/2006 e ss.mm.ii.*

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.

ART. 33
AREE PER ATTIVITÀ DI SPETTACOLO VIAGGIANTE

Le aree per le attività di cui all'art. n.° 09 della Legge n° 337/1968 (*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
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. 35
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° 02/87, art. 01, il carattere prevalente della cultura in atto.

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. 36
INSEGNE E CARTELLI PUBBLICITARI

Nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 23 del D. Lgs n.° 285/30.04.1992 (*Codice della Strada*), e delle connesse norme regolamentari, il comune redige un Regolamento finalizzato a disciplinare spazi per la collocazione di insegne, cartelli, manifesti, impianti di pubblicità o propaganda, segni orizzontali reclamistici, sorgenti luminose.

ART. 37
SOVRAPPOSIZIONE CATASTALE

Nella sovrapposizione catastale con le destinazioni urbanistiche, nel caso di eterogenea e/o casuale sovrapposizione tra elementi di Piano, prevarrà quella più logica, senza che ciò costituisca variante di Piano.

NORME PAESAGGISTICHE

ART. 38 RETE ECOLOGICA PROVINCIALE

Gli obiettivi ed i criteri di costruzione della rete ecologica provinciale sono definiti nell'Allegato "B" - LINEE GUIDA PER LA COSTRUZIONE DELLA RETE ECOLOGICA PROVINCIALE E DELLE GREEN BELT, allegato alle norme del PTCP.

ART. 38.1 COSTRUZIONE DELLA RETE ECOLOGICA PROVINCIALE

Gli obiettivi ed i criteri di costruzione della rete ecologica provinciale fanno riferimento agli ambiti di paesaggio indicati nel PTCP:

<i>Criteri ed obiettivi di costruzione della rete ecologica provinciale e della green belt</i>	<i>Strumenti Attuativi</i>
Mantenimento del patrimonio pascolativo	Misure agro-ambientali (PSR) 2007 - 2013
Tutela della riconoscibilità dell'impianto storico dei centri abitati	Piano di Recupero /P.U.A.

ART. 38.2 OBIETTIVI DELLA QUALITÀ PAESAGGISTICA

Elementi antropici del paesaggio

Siti archeologici:

- tutela e valorizzazione dei beni di interesse storico-archeologico, costituiti sia dalle presenze archeologiche accertate e vincolate ai sensi della legislazione vigente, sia dalle aree che potrebbero essere interessate da ulteriori ritrovamenti o comunque ritenute strategiche ai fini della valorizzazione dei beni stessi;
- contestualizzazione dei siti, anche ripristinando sistemazioni al contorno esistenti all'epoca cui i siti sono riconducibili;
- tutela degli elementi naturali del paesaggio, limitrofi e delle aree agricole al contorno.

Aree di Centuriazione:

- conservazione della leggibilità dei tracciati ancora individuabili e riconducibili alla maglia storica originaria sia essa centuriazione o altro tipo di divisione agraria antica, al fine di non perdere la leggibilità della traccia storica. Conservazione dei filari alberati, anche con opportune integrazioni; la piantumazione di nuovi filari seguendo l'orientamento degli assi centuriati.

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 prescrizione della conservazione oltre che, ove necessario, il recupero e la riqualificazione.

Centro Storico - Interventi da attuare con P.U.A.:

Conservazione e, ove necessario, ripristino:

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

Perseguimento dei seguenti obiettivi:

- promozione della residenzialità come destinazione prevalente, accompagnata da attività commerciali ed artigianali tradizionali e compatibili con le tipologie edilizie storiche;
- assicurare la massima quantità di servizi ed 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. 38.3
TERRITORIO NEGATO

Le aree negate da sottoporre ad interventi di recupero ambientale.

ART. 39
SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE
(indirizzi generali del P.S., Tutela Suolo, Autorità di Bacino)

Per la capacità di approvvigionamento idrico, relative alle nuove destinazioni di Piano, alla capacità di depurazione e del trattamento delle acque, per la verifica di compatibilità con il sistema generale di collettamento superficiale e per la capacità di deflusso idrico dei recettori finali, derivanti dalle nuove impermeabilizzazioni, nonché per il rispetto dell'art. 05 dello stesso P.S. si rimanda, ad avvenuta vigenza del P.U.C., ai relativi Piani Generali di competenza Comunale.

NORME FINALI

ART. 40

NORME FINALI - POTERI IN 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 alle norme del presente regolamento ed alla norma di attuazione del PUC limitatamente ai casi di edifici ed impianti, pubblici o privati di interesse generale.

Le procedure sono quelle fissate dall'art. 16 della Legge n° 765/06.08.1967 e dall'art. 03 della Legge n° 1357/21.12.1955 e ss. mm. ii.

ART. 41

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. 42

INTERPRETAZIONE AUTENTICA

In caso di norme tra loro non compatibili o non compatibili con il PUC ed il RUEC, 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 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., può redarre apposito verbale, da protocollare ed inserire in atti, senza che ciò costituisca Variante del Piano.

ART. 43
INDICAZIONI AUTORITA' DI BACINO

Nella redazione dei Progetti Generali delle Reti Fognarie e delle Reti Idriche, si dovrà tenere conto, ove possibile, di:

- A) - elaborati grafici, tecnici e descrittivi in grado di rappresentare con sufficiente esaustività le dotazioni infrastrutturali a rete per le aree di nuova urbanizzazione e di trasformazione e, specificatamente, Rete idrica; Punti di approvvigionamento; Rete fognaria; Recapiti finali;
- verifiche sulle dotazioni idriche necessarie in relazione allo sviluppo demografico atteso;
 - verifiche sulle portate di acque reflue (meteoriche e nere) derivanti dalle aree suddette;

I P.U.A. dovranno tenere conto, ove possibile:

- del risparmio della risorsa idrica con particolare riferimento agli usi (potabili, irrigui, industriali), applicando un uso razionale nei nuovi insediamenti quali: dispositivi capaci di ridurre il consumo di acqua potabile; recupero delle meteoriche sia dalle superfici impermeabili sia dalle coperture e aree scoperte di pertinenza del piazzale e dei parcheggi, previo trattamento di prima pioggia, convogliate, invece che nei recapiti fognari, in serbatoi o cisterne o accumuli naturali; per irrigazione del verde di pertinenza, pulizia degli spazi pertinenziali interni ed esterni. Usi consentiti all'interno delle abitazioni e/o degli insediamenti industriali, antincendio, nonché la realizzazione 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. L. vo 152/06;
 - in particolare nei nuovi insediamenti abitativi , commerciali e produttivi, di rilevanti dimensioni, di reti duali di adduzione al fine dell'utilizzo di acque meno pregiate per usi compatibili (comma 1, lettera c dell'art. 146 del Dlgs 152/2006); l'eventuale previsione dell'utilizzo dell'acqua non potabile all'interno delle abitazioni, uffici, etc. per: alimentazione cassette di scarico, impianti di riscaldamento centralizzati, impianti di irrigazione giardini e sistemi di climatizzazione;

- nei nuovi insediamenti, quando economicamente e tecnicamente conveniente anche in relazione ai recapiti finali, sistemi di collegamento differenziati per le acque piovane e per le acque reflue e di prima pioggia (comma1, lettera g dell'art. 146 del Dlgs 152/2006).

B) - gli interventi di urbanizzazione comunale dovranno essere finalizzati , ove possibile, a favorire:

- a. la salvaguardia dai fenomeni di allagamento per insufficienza del reticolo urbano e compatibilità dei deflussi nei ricettori finali derivanti dalle nuove impermeabilizzazioni;
- b. il rafforzamento della salvaguardia dei suoli di elevata capacità d'uso agro-silvo-pastorale e dei valori naturalistici ed ambientali del territorio;
- c. i processi di recupero dei corsi d'acqua (canale) e delle cenosi ripariali ed acquatiche, di scarpate (contrasto al rischio di erosione, esondazione, contenimento , ecc.), attraverso anche l'aumento della fascia di vegetazione lungo il corso d'acqua, con la messa a dimora di specie arboree ed arbustive autoctone per una profondità di almeno 10 m;
- d. la riduzione, nelle zone di pertinenza dei blocchi edilizi, delle sistemazioni artificializzate delle aree di pertinenza degli edifici che comportino l'impermeabilizzazione superficiale del suolo;
- e. il rispetto dell'indice di permeabilità del 50% della superficie totale, nel calcolo di tale percentuale possono essere computate le superfici delle coperture se per queste è previsto il recapito delle acque meteoriche negli strati superficiali del suolo;
- f. il ripristino e/o realizzazione di interventi per l'aumento della permeabilità dei suoli e della capacità di drenaggio artificiale e/o di sistemi di drenaggio sostenibile e dell'infiltrazione, in particolare il mantenimento, nei parcheggi esterni e nelle zone di pertinenza dei manufatti edilizi, ove possibile, di una buona permeabilità del terreno, attraverso l'impiego di pavimentazioni drenanti, avendo comunque cura di adottare soluzioni idonee ad impedire la contaminazione della falda, e predisponendo un sistema di trattamento della acque di prima pioggia, nel rispetto dei parametri imposti dal D. L. vo 152/06;

- g. l'utilizzo, per le aree interessate dal transito veicolare non sede stradale, di pavimentazioni permeabili con relativo drenaggio delle acque di pertinenza e convogliamento ad idoneo sistema di trattamento delle acque di pioggia, mediante l'impiego anche, se necessario, di sistemi di separazione di olii e idrocarburi. L'autorizzazione allo scarico in pubblica fognatura degli emissari di tali sistemi dovrà essere a carico del gestore del SII;
- h. il ripristino, ove possibile, anche attraverso interventi di rigenerazione ambientale ed urbana delle aree degradate e vulnerabili.

C) - In particolare per i P.U.A., ove possibile, si dovranno perseguire le seguenti azioni:

- h.1 l'incremento, nelle aree urbane, produttive , periurbane e rurali, della copertura degli alberi nelle aree verdi al fine di tutelare il livello di qualità dei corpi idrici, di salvaguardare la risorsa suolo, di contribuire alla gestione del rischio da alluvioni ed all'adattamento del cambiamento climatico;
- h.2 la sistemazione a verde di aree scoperte private di edifici esistenti, di unità immobiliari, di pertinenze o recinzioni, di aree commerciali di impianti produttivi, utilizzando vegetazione arborea ed arbustiva che favorisca la conservazione dell'originale equilibrio di ruscellamento ed infiltrazione nonché cenosi miste, sempreverdi e caducifoglie, per ottimizzare la riduzione degli inquinanti;
- h.3 la creazione di zone cuscinetto con aree verdi con vegetazione di alberi ed arbusti (buffer strips, barriere vegetali, cinture verdi ecc);
- h.4 l'incremento della diversità vegetale nelle aree verdi urbane, nonché nelle aree rurali (siepi) con specie vegetali autoctone coerenti con le caratteristiche edafiche ed ecologiche del territorio anche per garantire l'aumento della biodiversità e la piena funzionalità dei servizi ecosistemici;
- i.6 la creazione di reti:
- viali alberati e le alberate da considerare come "parchi lineari" utili per la connessione ecologica del verde urbano e periurbano;
 - infrastrutture verdi per riconnettere gli spazi urbani e periurbani a sostegno della riduzione degli spazi asfaltati;
 - connessione di aree verdi in sistemi integrati in funzione della "domanda" di servizi ecosistemici.