

COMUNE DI DURAZZANO  
Provincia di Benevento, Regione Campania

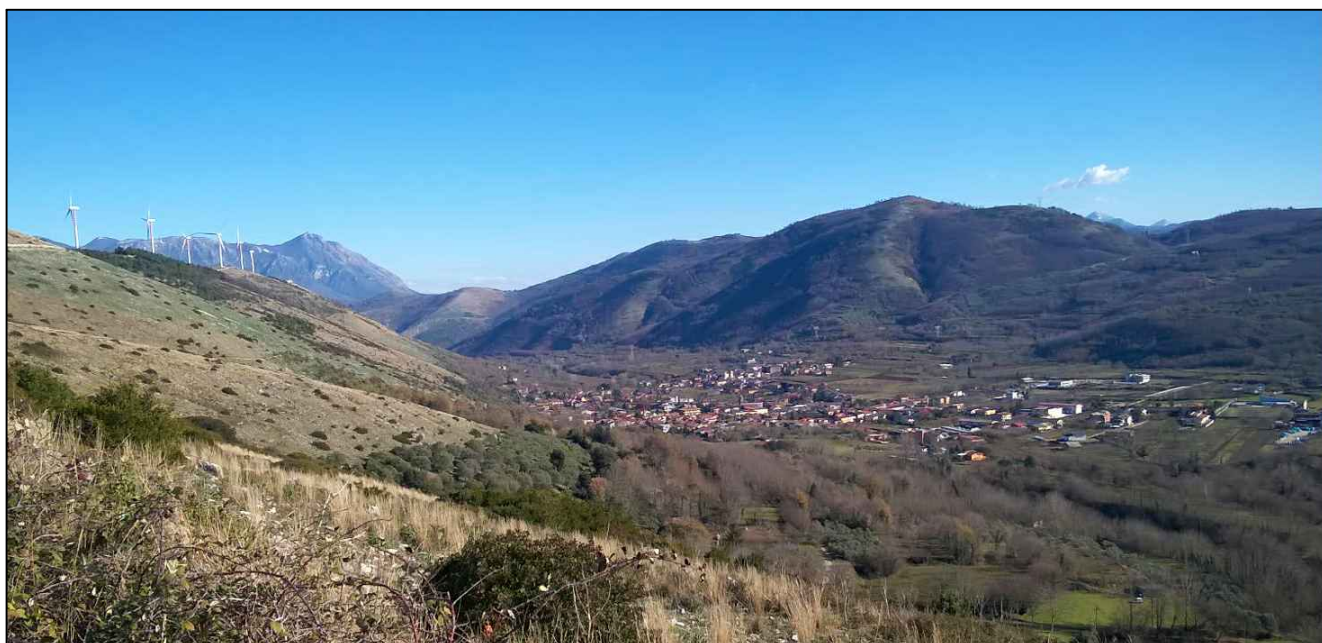


# PIANO URBANISTICO COMUNALE

**Il Responsabile Area Assetto e  
Gestione del territorio:**  
Arch. Francesco Parlati

**L'Assessore all'Urbanistica:**  
Prof. Antonio Diglio

**Il Sindaco:**  
Rag. Alessandro Crisci



## Norme Tecniche di Attuazione

Aggiornamento 2023

|                                                                                                                                                                                                |           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>PARTE I – Disposizioni generali</b>                                                                                                                                                         | <b>4</b>  |
| <b>Titolo I – Oggetto ed elaborati del PUC</b>                                                                                                                                                 | <b>5</b>  |
| Art. 1 – Oggetto e limiti del PUC                                                                                                                                                              | 5         |
| Art. 2 – Elaborati costitutivi del PUC                                                                                                                                                         | 5         |
| Art. 3 – Efficacia dei vincoli normativi                                                                                                                                                       | 6         |
| Art. 4 – Rapporti con gli altri strumenti della pianificazione comunale                                                                                                                        | 7         |
| <b>Titolo II – Definizioni e parametri</b>                                                                                                                                                     | <b>8</b>  |
| Art. 5 – Parametri ed indici urbanistici                                                                                                                                                       | 8         |
| Art. 6 – Parametri ed indici edilizi                                                                                                                                                           | 11        |
| Art. 7 – Lotto di pertinenza                                                                                                                                                                   | 12        |
| Art. 8 – Regolamentazione delle distanze                                                                                                                                                       | 13        |
| Art. 9 – Destinazioni d'uso                                                                                                                                                                    | 15        |
| <b>Titolo III – Attuazione e gestione del PUC</b>                                                                                                                                              | <b>17</b> |
| Art. 10 - Disposizioni strutturali e programmatiche                                                                                                                                            | 17        |
| Art. 11 – Modalità di attuazione del PUC                                                                                                                                                       | 18        |
| Art. 12 – Intervento edilizio diretto                                                                                                                                                          | 18        |
| Art. 13 – Intervento edilizio indiretto                                                                                                                                                        | 19        |
| Art. 14 – Piano di Sviluppo Aziendale ed interventi edilizi                                                                                                                                    | 20        |
| Art. 15 – Attuazione dei comparti perequativi                                                                                                                                                  | 20        |
| Art. 16 – Progetto Urbano                                                                                                                                                                      | 23        |
| <b>Titolo IV – Tipologie di intervento edilizio e di intervento sugli spazi aperti pertinenziali</b>                                                                                           | <b>25</b> |
| Art. 17 – Tipologie di intervento edilizio e di intervento sugli spazi aperti pertinenziali                                                                                                    | 25        |
| Art. 18 – Tipologia di intervento edilizio I - Manutenzione ordinaria e straordinaria                                                                                                          | 25        |
| Art. 19 – Tipologia di intervento edilizio II – Restauro architettonico                                                                                                                        | 27        |
| Art.20 – Tipologia di intervento edilizio III – Restauro architettonico con riarticolazione degli elementi alterati, risanamento e reinserimento architettonico ed urbano                      | 28        |
| Art. 21 – Tipologia di intervento edilizio IV – Ristrutturazione edilizia con miglioramento del rapporto con il contesto storico                                                               | 30        |
| Art. 22 – Tipologia di intervento edilizio V – Ristrutturazione edilizia con incremento delle prestazioni energetiche ed ambientali e miglioramento del rapporto con il contesto paesaggistico | 31        |
| Art. 23 – Tipologia di intervento edilizio VI - Interventi di nuova edificazione                                                                                                               | 32        |
| Art. 24 – Tipologia di intervento edilizio VII - Interventi su strutture provvisorie e baracche                                                                                                | 33        |
| Art. 25 – Tipologia di intervento edilizio VIII - Interventi su edifici incompleti e al rustico                                                                                                | 33        |
| Art. 26 – Tipologia di intervento IX - Intervento sugli spazi aperti di matrice storica                                                                                                        | 33        |
| Art. 27 – Tipologia di intervento X - Interventi sugli spazi aperti relativi a parti urbane di più recente formazione                                                                          | 35        |
| <b>PARTE II – Disciplina del territorio</b>                                                                                                                                                    | <b>37</b> |

|                                                                                                                                                                                                   |           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Titolo V – Articolazione del territorio .....</b>                                                                                                                                              | <b>38</b> |
| Art. 28 – Individuazione dei sistemi e dei sottosistemi di riferimento .....                                                                                                                      | 38        |
| Art. 29 – Equivalenza con zone omogenee ex DM 1444/68 .....                                                                                                                                       | 39        |
| Art. 30 – Disciplina del piano e rete ecologica comunale .....                                                                                                                                    | 40        |
| <b>Titolo VI – Territorio rurale e aperto .....</b>                                                                                                                                               | <b>41</b> |
| Art. 31 - Territorio rurale e aperto. Caratteri generali .....                                                                                                                                    | 41        |
| Art. 32 – Aree ad elevata naturalità da tutelare e valorizzare .....                                                                                                                              | 43        |
| Art. 33 – Aree a vocazione agricola .....                                                                                                                                                         | 44        |
| Art. 34 – Gestione della pineta .....                                                                                                                                                             | 48        |
| Art. 35 – Parco eolico .....                                                                                                                                                                      | 49        |
| Art. 36 - Aree agricole periurbane – orti urbani .....                                                                                                                                            | 50        |
| Art. 37 – Cava esistente .....                                                                                                                                                                    | 51        |
| Art. 38 – Fossi e impluvi .....                                                                                                                                                                   | 52        |
| Art. 39 – Aree di valorizzazione turistica del territorio aperto .....                                                                                                                            | 52        |
| <b>Titolo VII – Il Sistema insediativo .....</b>                                                                                                                                                  | <b>54</b> |
| Art. 40 – Tessuti urbani di impianto storico .....                                                                                                                                                | 54        |
| Art. 41 – Tessuti urbani consolidati e in fase di completamento .....                                                                                                                             | 57        |
| Art. 42 - Nuclei urbani dispersi .....                                                                                                                                                            | 59        |
| <b>Titolo VIII – Progetti urbani .....</b>                                                                                                                                                        | <b>61</b> |
| Art. 43 – Progetti urbani .....                                                                                                                                                                   | 61        |
| <b>Titolo IX – Aree di integrazione urbanistica .....</b>                                                                                                                                         | <b>64</b> |
| Art. 44 – Aree di integrazione urbanistica: caratteri generali .....                                                                                                                              | 64        |
| Art. 45 – Prescrizioni generali per la realizzazione delle aree a verde, dei parcheggi della viabilità e delle altre attrezzature pubbliche previste nelle aree di integrazione urbanistica ..... | 65        |
| Art. 46 — Comparti perequativi di natura residenziale Rn .....                                                                                                                                    | 65        |
| Art. 47 — Comparti perequativi di natura artigianale Rp .....                                                                                                                                     | 66        |
| Art. 48 — Insediamenti produttivi artigianali esistenti da completare Rp* .....                                                                                                                   | 67        |
| Art. 49 — Insediamenti produttivi artigianali (PIP) in corso di attuazione .....                                                                                                                  | 68        |
| <b>Titolo X – Attrezzature di interesse generale e standard urbanistici esistenti e di progetto .....</b>                                                                                         | <b>69</b> |
| Art. 50 – Attrezzature da Standard (D.M. 1444/68) esistenti e di progetto .....                                                                                                                   | 69        |
| Art. 51– Attrezzature per l'istruzione .....                                                                                                                                                      | 70        |
| Art. 52 – Attrezzature di interesse comune .....                                                                                                                                                  | 70        |
| Art. 53 – Edifici di culto .....                                                                                                                                                                  | 71        |
| Art. 54 – Verde attrezzato e sportivo .....                                                                                                                                                       | 72        |
| Art. 55 – Parcheggi pubblici .....                                                                                                                                                                | 73        |
| Art. 56 – Attrezzature di interesse generale .....                                                                                                                                                | 74        |
| <b>Titolo XI – Mobilità urbana e territoriale .....</b>                                                                                                                                           | <b>75</b> |
| Art. 57 - Mobilità urbana e territoriale. Caratteri generali. ....                                                                                                                                | 75        |
| Art. 58 - Interventi sulla viabilità urbana esistente .....                                                                                                                                       | 75        |

|                                                                                                                             |           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Art. 59 - Interventi sulla viabilità urbana di progetto .....                                                               | 76        |
| <b>PARTE III – Prescrizioni e norme finali .....</b>                                                                        | <b>78</b> |
| <b>Titolo XII – Fasce di rispetto .....</b>                                                                                 | <b>79</b> |
| Art. 60 - Fascia di rispetto cimiteriale .....                                                                              | 79        |
| Art. 61 - Fasce di rispetto dai corsi d'acqua .....                                                                         | 79        |
| Art. 62 - Prescrizioni relative alle aree percorse dal fuoco.....                                                           | 80        |
| Art. 62_bis- Prescrizioni derivanti dallo studio geologico e tecnico e dal Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico. .... | 80        |
| <b>Titolo XIII – Ulteriori prescrizioni.....</b>                                                                            | <b>82</b> |
| Art. 63 – Ritrovamenti archeologici .....                                                                                   | 82        |
| Art. 64 - Prescrizioni riguardanti le reti tecnologiche.....                                                                | 82        |
| Art. 65 - Stazioni di servizio e distributori di carburante .....                                                           | 83        |
| Art. 66 - Impianti per le trasmissioni radiotelevisive e per la telefonia mobile.....                                       | 83        |
| <b>Titolo XIV – Norme finali.....</b>                                                                                       | <b>86</b> |
| Art. 67 - Edilizia abusiva .....                                                                                            | 86        |
| Art. 68 - Interventi in contrasto con il PUC .....                                                                          | 86        |
| Art. 69 - Difformità tra elaborati di piano .....                                                                           | 86        |
| Art. 70 - Dergoghe al PUC .....                                                                                             | 86        |
| Art. 71 - Varianti al PUC .....                                                                                             | 87        |

## **PARTE I – Disposizioni generali**

## **Titolo I – Oggetto ed elaborati del PUC**

### **Art. 1 – Oggetto e limiti del PUC**

**1** – Il Piano Urbanistico Comunale (PUC) disciplina, per l'intero territorio comunale ed a tempo indeterminato, l'uso del suolo e le sue trasformazioni ed utilizzazioni urbanistiche ed edilizie.

**2** – Il PUC ha le finalità ed i contenuti di cui alla L.R. n. 16/2004 «Norme sul governo del territorio», e ss.mm.ii, come specificati dal Regolamento attuativo n. 5 del 4/7/2011.

**3** – In modo particolare il PUC:

- definisce le linee di assetto strategiche e di sviluppo del territorio comunale nonché le relative modalità di attuazione;
- individua le aree non suscettibili a trasformazione (o suscettibili a trasformazione parziale) al fine di garantire la tutela dell'ambiente, dei beni di valore storico-culturale, delle risorse naturali nonché la difesa del suolo;
- individua le aree atte ad ospitare servizi, attrezzature, impianti ed infrastrutture;
- detta le necessarie prescrizioni delle componenti strutturali che compongono i sistemi insediativi in cui è articolato il territorio comunale;
- valorizza il patrimonio storico-culturale e quello ambientale;
- individua e disciplina le aree da sottoporre a progetti unitari di riqualificazione, valorizzazione ed integrazione del patrimonio edilizio;
- individua e disciplina le aree soggette a trasformazioni urbanistiche nelle quali si applicano i principi della perequazione urbanistica.

**4** – I principi di sostenibilità ecologica ed ambientale sono alla base della disciplina di piano e si caratterizzano come presupposti per gli interventi attuativi futuri. Nelle presenti NTA tali principi sono declinati attraverso prescrizioni volte al miglioramento dell'efficienza energetica degli edifici esistenti pubblici e privati, alla realizzazione di nuovi interventi edilizi sostenibili sotto il profilo energetico ed ambientale, al mantenimento ed alla valorizzazione della rete ecologica nel territorio urbano e rurale, alla conservazione e al ripristino di condizioni di permeabilità dei suoli anche negli interventi edilizi diffusi, alla difesa ed all'incremento del patrimonio botanico-vegetazionale anche in contesto urbano.

### **Art. 2 – Elaborati costitutivi del PUC**

|       |                                                                               |                |
|-------|-------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Tav.1 | Relazione generale                                                            |                |
| Tav.2 | Strumenti territoriali sovraordinati: PTR. Quadri territoriali di riferimento | scala 1:25.000 |
| Tav.3 | Inquadramento territoriale. Comuni limitrofi ed infrastrutture                | scala 1:10.000 |

|        |                                                                                                                                       |                |
|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Tav.4  | Strumenti urbanistici sovraordinati: PTCP. Il territorio nelle previsioni del PTCP                                                    | scala 1: 5.000 |
| Tav.5  | Fasce di rispetto                                                                                                                     | scala 1: 5.000 |
| Tav.6  | Vincoli dell'autorità di bacino                                                                                                       | scala 1: 5.000 |
| Tav.7  | PRG vigente. Il Piano Regolatore e la sua attuazione                                                                                  | scala 1: 5.000 |
| Tav.8  | Piano di recupero. Il Piano di recupero e la sua attuazione                                                                           | scala 1: 1.000 |
| Tav.9  | Piano delle Opere Pubbliche. Programmi e progetti promossi dall'Amministrazione                                                       | scala 1: 5.000 |
| Tav.10 | Standard. Quadro conoscitivo degli standard ed attrezzature esistenti                                                                 | scala 1: 2.000 |
| Tav.11 | Morfologia urbana. Suddivisione dell'edificato per epoche storiche – aree di interesse storico-culturale – risorse naturali esistenti | scala 1: 5.000 |
| Tav.12 | Parco Urbano Intercomunale di interesse regionale "Dea Diana Est Tifatino"                                                            | scala 1: 5.000 |
| Tav.13 | Zonizzazione del territorio comunale                                                                                                  | scala 1: 5.000 |
| Tav.14 | Mobilità di progetto                                                                                                                  | scala 1: 5.000 |
| Tav.15 | Attrezzature di interesse generale e standard urbanistici previsti                                                                    | scala 1: 2.000 |
| Tav.16 | Rete ecologica di progetto                                                                                                            | scala 1: 5.000 |
| NTA    | Norme Tecniche di Attuazione                                                                                                          |                |

#### **Studio geologico**

#### **Studio agronomico**

#### **Piano di classificazione acustica (L.447/85)**

#### **Valutazione Ambientale Strategica**

|      |                                                                                                    |
|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| VAS1 | Rapporto ambientale (ai sensi dell'art. 13 D.L.vo 152/2006 e succ. mod. D.L.vo n.4 del 16.01.2008) |
| VAS2 | Sintesi non tecnica (ai sensi dell'art. 13 D.L.vo 152/2006 e succ. mod. D.L.vo n.4 del 16.01.2008) |

#### ***Art. 3 – Efficacia dei vincoli normativi***

**1** – Il PUC recepisce i vincoli contenuti nella legislazione nazionale e nei piani sovraordinati nonché i contenuti della pianificazione attuativa vigente.

**2** – Le prescrizioni relative ai vincoli di cui al precedente comma hanno efficacia conformativa del diritto di proprietà, per cui devono essere considerate prevalenti rispetto alle altre disposizioni del PUC e recepite da tutti i documenti costituenti la pianificazione comunale.

**3** – Per quanto concerne i vincoli sui beni culturali, le informazioni fornite dagli elaborati hanno solo funzione ricognitiva e non esauriscono il catalogo dei beni tutelati. La disciplina potrà essere integralmente recepita solo in seguito alla formale catalogazione dei beni culturali, ai sensi dell'art. 17 del D.Lgs. 42/2004 nonché alla verifica dell'interesse culturale del patrimonio pubblico, di cui all'art. 12 del D.Lgs. 42/2004.

**4** – L'apposizione di vincoli con valore conformativo successivamente all'approvazione del PUC, qualora derivanti da leggi immediatamente operanti, da provvedimenti amministrativi efficaci o da piani sovraordinati, nel solo caso in cui questi si esprimano attraverso prescrizioni, comporta l'aggiornamento degli elaborati del PUC. Tali modifiche sono recepite formalmente con delibera del Consiglio Comunale.

**5** – In ogni caso se le disposizioni di legge sono più restrittive circa l'uso dei beni immobili (suolo e/o fabbricati) e le loro trasformazioni e se comportano un più vasto ambito di rispetto, prevalgono sul PUC, anche nel caso in cui quest'ultimo non abbia rilevato e segnalato la presenza del bene oggetto di tutela e/o delle conseguenti limitazioni.

**6** – Sono comunque inedificabili le aree che, ai fini della pubblica incolumità, presentano caratteristiche negative dei terreni o pericoli incombenti o potenziali.

**7** – Le disposizioni di legge vigenti, per quanto non contemplato dalle presenti NTA, trovano comunque applicazione, anche se non specificato espressamente.

#### *Art. 4 – Rapporti con gli altri strumenti della pianificazione comunale*

**1** – In conformità alle previsioni del PUC viene predisposto, ai sensi della L.R. 16/2004, il Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (RUEC) che contiene:

- la disciplina generale delle modalità di intervento edilizio, delle modalità attuative, delle destinazioni d'uso e delle procedure per il conseguimento dei titoli abilitativi;
- la definizione dei parametri edilizi e urbanistici e delle metodologie per il loro calcolo;
- le norme attinenti all'attività edilizia (costruzione, conservazione, trasformazione fisica e funzionale), comprese le norme igieniche, le regole per la qualità bio-architettonica ed energetica degli edifici, la disciplina degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione;
- le norme per la qualità urbana ed edilizia.

**2** – In conformità alle previsioni del PUC e senza modificarne i contenuti, il consiglio comunale, ai sensi dell'art. 25 della L.R. 16/2004 e ss.mm.ii., approva gli Atti di Programmazione degli Interventi ovvero la disciplina di dettaglio degli interventi da realizzare nell'arco temporale di tre anni. Gli Atti di programmazione degli interventi contengono:

- le specificazioni progettuali relative alle aree dei Progetti Urbani;
- gli schemi guida per l'attuazione dei Comparti Perequativi.

## **Titolo II – Definizioni e parametri**

### *Art. 5 – Parametri ed indici urbanistici*

**1** – Al fine della definizione dei diversi interventi previsti nei successivi articoli sono introdotti i seguenti *parametri ed indici urbanistici*:

- **superficie territoriale (St) [mq]**: espressa in metri quadrati, è la superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti;
- **superficie fondiaria (Sf) [mq]**: espressa in metri quadrati, è la superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. È costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti. Essa è comprensiva delle aree di sedime e di pertinenza degli edifici corrispondente al lotto da asservire alla costruzione;
- **superficie permeabile (Sp) [mq]**: espressa in metri quadrati, è la superficie risultante dalla la porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera. Fanno parte anche i vialetti, di larghezza massima 1,20m., pedonali ma non carrabili purché inghiaiai o realizzati con materiali permeabili poggiati su sottofondo non cementizio;
- **Dotazioni territoriali (DT) [mq]**: Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano. Sono comprensive della **superficie per le opere di urbanizzazione primaria (Sur1) [mq]**: che è la somma delle aree destinate alle seguenti opere:
  - le strade a servizio degli insediamenti, compresi gli allacciamenti alla viabilità principale dei lotti edificabili;
  - gli spazi necessari per la sosta e il parcheggio degli autoveicoli, in relazione alle caratteristiche degli insediamenti;
  - i condotti idonei alla raccolta ed allo scarico delle acque luride (nere) ed i relativi allacciamenti alla rete principale urbana, compresi gli impianti di depurazione;
  - la rete idrica, costituita dalle condotte per l'erogazione dell'acqua potabile e relative opere per la captazione, il sollevamento ed accessorio, nonché dai necessari condotti di allacciamento alla rete principale urbana;
  - la rete per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica per usi domestici e industriali comprese le cabine secondarie;

- la rete del gas combustibile per uso domestico ed i relativi condotti di allacciamento;
- la rete telefonica, comprese le centraline telefoniche a servizio degli edifici;
- la pubblica illuminazione comprendente le reti e gli impianti per l'illuminazione delle aree e delle strade pubbliche e d'uso pubblico;
- gli spazi di verde attrezzato, le aree a servizio dei singoli edifici mantenute a verde con alberature ed eventuali piccole attrezzature;

**e della superficie per le opere di urbanizzazione secondaria (Sur2) [mq]:** che è la somma delle le aree destinate a:

- gli asili nido;
  - le scuole materne;
  - le scuole dell'obbligo;
  - i mercati di quartiere;
  - le delegazioni comunali;
  - le chiese ed altri edifici religiosi;
  - gli impianti sportivi di quartiere;
  - i centri sociali e le attrezzature culturali e sanitarie;
  - le aree verdi di quartiere ed i parchi urbani;
- **unità minima di intervento (Smi) [mq]:** espressa in metri quadrati, è la parte urbana minima, specificatamente individuata nello strumento urbanistico generale o nei piani attuativi, non ulteriormente suddivisibile, oggetto di specifico intervento urbanistico e/o edilizio, indipendentemente dal regime proprietario;
  - **superficie coperta (Sc) [mq]:** espressa in metri quadrati, è la dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50 m;
  - **superficie lorda (Sl) [mq]:** espressa in metri quadrati, è la somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie;
  - **superficie calpestabile (Scal) [mq]:** espressa in metri quadrati, è la superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA) di pavimento;
  - **superficie complessiva (Scom) [mq]:** espressa in metri quadrati è la somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria ( $SC = SU + 60\% SA$ );
  - **superficie utile (Su) [mq]:** espressa in metri quadrati, è la superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre;
  - **superficie accessoria (Sa) [mq]:** espressa in metri quadrati è la superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto di murature,

pilastrini, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre. La superficie accessoria comprende:

- i portici e le gallerie pedonali così come definiti dal RUEC;
- i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze così come definiti dal RUEC;
- le tettoie con profondità superiore a m. 1,50; le tettoie aventi profondità inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile;
- i locali posti al piano interrato o seminterrato così come definiti dal RUEC.
- i sottotetti che non presentano i requisiti di abitabilità di cui alla L.R. 15/2000., ovvero che presentano un'altezza utile media, calcolata come rapporto tra il volume e la superficie lorda inferiore a 2,40 m ed altezza in corrispondenza delle pareti non superiore a 1,40 m;
- spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale così come definiti dal RUEC;
- le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali sono esclusi dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile.
- i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta;
- **indice di utilizzazione territoriale (Ut) [mq/mq]**: espresso in metri quadrati/metri quadrati, è il rapporto tra superficie lorda e superficie territoriale (Sl/St) ovvero rappresenta la superficie lorda realizzabile per ogni metro quadro di superficie territoriale;
- **indice di utilizzazione fondiaria (Uf) [mq/mq]**: espresso in metri quadrati/metri quadrati, è il rapporto tra superficie lorda e superficie fondiaria (Sl/Sf) ovvero rappresenta la superficie lorda realizzabile per ogni metro quadro di superficie fondiaria;
- **indice di edificabilità territoriale (It) [mc/mq]**: espresso in metri cubi/metri quadrati, è il rapporto tra volume complessivo di un edificio e superficie territoriale (V/St) ovvero rappresenta il volume complessivo realizzabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale;
- **indice di edificabilità fondiaria (If) [mc/mq]**: espresso in metri cubi/metri quadrati, è il rapporto tra volume complessivo di un edificio e superficie fondiaria (V/Sf) ovvero rappresenta il volume complessivo realizzabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria;
- **plafond (Plf) [mc/mq]**: espresso in metri cubi/metri quadrati, nell'ambito del meccanismo perequativo, rappresenta il volume complessivo realizzabile per ogni

metro quadrato indipendentemente dagli effetti conformativi delle scelte di allocazione delle diverse funzioni territoriali;

- **indice di permeabilità territoriale (Pt) [mq/mq]**: espresso in metri quadrati/metri quadrati, è il rapporto minimo ammissibile tra superficie permeabile e superficie territoriale (Sp/St);
- **indice di permeabilità fondiaria (Pf) [mq/mq]**: espresso in metri quadrati/metri quadrati, è il rapporto minimo ammissibile tra superficie permeabile e superficie fondiaria (Sp/Sf);
- **Indice di copertura (IC) [mq/mq]**: espresso in metri quadrati/metri quadrati, è il rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria;
- **indice di densità arborea (Da) [n/mq]**: è il numero di alberi da mettere a dimora per ogni mq di superficie di riferimento specificata (St o Sf);
- **indice di densità arbustiva (Dr) [n/mq]**: è il numero di arbusti da mettere a dimora per ogni mq di superficie di riferimento specificata (St o Sf);
- **carico urbanistico (CU) [mc/mq]**: Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso, Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso;

#### *Art. 6 – Parametri ed indici edilizi*

**1** – Al fine della definizione dei diversi interventi previsti nei successivi articoli sono introdotti i seguenti *parametri ed indici edilizi*:

- **altezza lorda (Hl) [m]**: misurata in metri è la differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura;
- **altezza del fronte (Hf) [m]**: espressa in metri, è l'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata: all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto; all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane;
- **altezza dell'edificio (He) [m]**: espressa in metri, è l'altezza massima tra quella dei vari fronti;
- **altezza utile (Hu) [m]**: espressa in metri, è l'altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi

strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata;

- **numero dei piani della costruzione (Np) [n]**: è il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda;
- **volume totale o volumetria complessiva (V) [mc]**: espresso in metri cubi, è la somma della superficie totale di ogni piano per la relativa altezza lorda. Sono esclusi dal calcolo del volume:
  - i portici e le gallerie pedonali, così come definiti nel RUEC;
  - i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze, così come definiti nel RUEC;
  - le tettoie con profondità superiore a m 1,50; le tettoie aventi profondità inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile;
  - i locali posti al piano interrato o seminterrato, così come definiti nel RUEC;
  - i sottotetti che non presentano i requisiti di abitabilità di cui alla L.R. 15/2000., ovvero che presentano un'altezza utile media, calcolata come rapporto tra il volume lordo e la superficie utile lorda inferiore a 2,40 m ed altezza in corrispondenza delle pareti non superiore a 1,40 m;
  - spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale, così come definiti nel RUEC;
  - i volumi tecnici di cui al punto successivo.
- **volume tecnico (Vt) [mc]**: espresso in metri cubi è il volume dei vani tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.);
- **sedime**: impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza
- **sagoma**: conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50m.

#### *Art. 7 – Lotto di pertinenza*

**1** – Il lotto di pertinenza è l'area direttamente connessa ad uno o più edifici, la cui individuazione è strettamente dipendente dal regime proprietario dei suoli e che costituisce l'elemento di misura per la Superficie lorda (SI) realizzabile, per la verifica dell'Indice di copertura (IC) e dell'Indice di fabbricabilità fondiaria (If). Il lotto di pertinenza include anche

l'area asservita o da asservire ad un edificio, registrata e trascritta secondo le norme vigenti, nonché porzioni di terreno soggette a servitù.

**2** – Le domande di permesso di costruire, di denuncia di inizio attività e di segnalazione certificata di inizio attività, disciplinate dal RUEC, in aree non soggette a strumenti urbanistici attuativi, necessitano dall'individuazione del lotto di pertinenza.

**3** – L'integrale utilizzazione edificatoria di un'area secondo gli indici del PUC esclude ogni successiva ulteriore utilizzazione dell'area stessa, salvo il caso di demolizione e ricostruzione, anche in presenza di eventuali successivi frazionamenti o passaggi di proprietà. La Superficie lorda (Sl) e il volume (V) degli edifici esistenti deve essere computata applicando gli indici urbanistici ed edilizi vigenti al momento del computo.

**4** – Per i fabbricati ed i manufatti esistenti alla data di adozione del presente PUC, il lotto di pertinenza coincide con le aree asservite espressamente utilizzate per la determinazione dei volumi e delle superfici, in occasione della richiesta del relativo titolo abilitativo. È sempre l'utilizzo di cubature residue derivanti dalla differenza tra le cubature già realizzate/assentite e quelle assentibili per il medesimo lotto di pertinenza.

#### *Art. 8 – Regolamentazione delle distanze*

**1** – Le distanze tra le costruzioni (**D**), della costruzione dal confine (**Dc**) e della costruzione dal ciglio o confine stradale (**Ds**) sono misurate in metri e riferite alla sagoma della costruzione. La distanza tra i fabbricati si misura, su tutte le linee ortogonali rispetto al filo di fabbricazione della costruzione; la distanza dei fabbricati dalle strade si misura su tutte le linee ortogonali alla linea di confine o, in sua assenza, al ciglio della strada stessa, come definito dal Codice della Strada; la distanza dei fabbricati dai confini si misura su tutte le linee ortogonali a questi ultimi.

**2** – Distanza tra costruzioni (D). Per gli interventi di ampliamento e di ricostruzione con spostamenti e variazioni di sagoma e per gli interventi di nuova costruzione è prescritta una distanza minima di m 10 rispetto a pareti finestrate di fabbricati antistanti (intendendosi per finestrate le pareti sulle quali siano poste una o più vedute, così come definite dal Codice civile). Tale disposizione non si applica qualora tra i fabbricati sia interposta una strada di pubblico transito. Per gli altri interventi, ivi compresa la sopraelevazione va mantenuta la distanza preesistente. È consentita la costruzione in aderenza in caso di pareti realizzate sul confine e prive di vedute (art. 904 del Codice Civile).

Gli interventi di ampliamento, di sopraelevazione, di sostituzione edilizia e di nuova costruzione possono essere altresì realizzati in aderenza, salvi i diritti dei terzi e nel rispetto dell'art. 873 del codice civile, nei seguenti casi:

- a) qualora, sul lotto confinante, esista una costruzione a confine e la costruzione da realizzare sia prevista in corrispondenza ed in aderenza del fabbricato esistente;
- b) qualora l'edificazione su due lotti confinanti avvenga contestualmente, in forza di unico titolo abilitativo o di progetto unitario.

**3 – Distanza dal confine (Dc).** In linea generale la distanza minima dai confini in caso di ampliamento, di sopraelevazione, di sostituzione edilizia e di nuova costruzione è di 5 m. Le parti interrato delle costruzioni possono essere realizzate - in tutti gli ambiti, le aree ed in tutte le zone - a distanza inferiore dai 5 m od a confine, salva l'applicazione di quanto prescritto dall'art. 873 del codice civile. Per parti interrato delle costruzioni si intendono quelle aventi una copertura il cui estradosso sia posto a quota inferiore alla quota zero, individuata dagli elaborati di progetto.

Gli interventi di ampliamento, di sopraelevazione, di sostituzione edilizia e di nuova costruzione possono essere altresì realizzati a confine, salvi i diritti dei terzi e nel rispetto dell'art. 873 del codice civile, nei seguenti casi:

- a) qualora il lotto confinante sia libero da qualsiasi edificio;
- b) qualora, sul lotto confinante, esista una costruzione a confine e la costruzione da realizzare sia prevista in corrispondenza ed in aderenza del fabbricato esistente;
- c) qualora l'edificazione su due lotti confinanti avvenga contestualmente, in forza di unico titolo abilitativo o di progetto unitario.

**4 – Distanza tra costruzioni e filo stradale (Ds).** Per gli interventi di ampliamento, di sopraelevazione, di sostituzione edilizia e di nuova costruzione la distanza minima dei fabbricati dalle strade (non esclusivamente pedonali o ciclabili) deve essere pari a:

- a) m 5, per strade locali ed interzonali interne al centro abitato;
- b) m 20, per strade locali ed interzonali fuori dal centro abitato e m 10 per strade fuori dal centro abitato per le strade vicinali di cui all'art. 3, comma 1, del Codice della Strada;

La larghezza prevista delle strade è quella risultante dalla tavola di azionamento per le strade che, al momento dell'adozione del Piano attuativo o del rilascio del permesso di costruire o del deposito della SCIA, risultino non ancora realizzate ovvero già realizzate, ma soggette ad ampliamento in attuazione del PUC; per le strade esistenti e non soggette ad ampliamento e per quelle già ampliate in esecuzione del PUC, la larghezza prevista è pari a quella in concreto esistente.

**5 – Vincolo di allineamento.** La distanza di cui al comma precedente è derogata al fine del mantenimento o della ricostruzione dei fronti unitari delle cortine edilizie, consentendo l'allineamento con edifici o manufatti preesistenti. Il PUC con il termine cortina edilizia vuole intendere il fronte costruito di un edificio o di un insieme di edifici disposto, senza soluzioni di continuità e per una lunghezza significativa, lungo un asse viario urbano o lungo uno spazio pubblico o d'uso pubblico, prescindendo da eventuali dislivelli del terreno. In tal senso la cortina s'intende costituita, anche grazie all'intervento edilizio proposto, quando, lungo l'allineamento ed il fronte costruito previsto, i pieni costituiscono almeno il 70% dello sviluppo complessivo ed i singoli spazi vuoti, misurati sul medesimo allineamento, non eccedono di norma i 10 m, fatte salve eccezioni debitamente motivate.

**Art. 9 – Destinazioni d'uso**

**1** – Le destinazioni d'uso, previste dalle presenti NTA ed individuate per le singole zone del territorio nella Parte II, sono articolate in otto gruppi di funzioni omogenee e vengono così classificate:

a) residenziali [R]: abitazioni singole [R1]; abitazioni collettive (studentati, convitti.) [R2]; residenza sociale a canone sostenibile [R3];

b) commerciali [C]: piccole strutture di vendita o esercizi di vicinato (fino a 150 mq) [C1]; medie strutture inferiori (da 150 a 1500 mq) [C2], medie strutture superiori (da 1500 a 2500 mq) anche in forma di piccoli centri commerciali [C3], strutture di vendita fino a 5.000 mq. per la vendita di prodotti alimentari e non alimentari e strutture di vendita fino a 15.000 mq. per la vendita di soli prodotti non alimentari anche in forma di piccoli centri commerciali [C4], centri commerciali costituiti da almeno 6 esercizi commerciali in diretta comunicazione tra loro, o posti all'interno di una struttura funzionale unitaria articolata lungo un percorso pedonale di accesso comune [C5];

c) servizi [S]: pubblici esercizi (bar, ristoranti, pub) [S1], servizi privati (sociali, assistenziali, sanitari, istruzione, sportelli bancari, agenzie di servizio alle persone, servizi di servizio di custodia oraria dedicato ai bambini ed ai soggetti deboli) [S2], direzionale e terziario privato (uffici e studi professionali) [S3], servizi alla persona (parrucchiere, centro benessere, massaggi) [S4], attrezzature collettive private (per lo sport, lo spettacolo, la cultura, congressuali) [S5];

d) attrezzature pubbliche [SP]: sedi della pubblica amministrazione, sedi istituzionali e rappresentative [SP1], sedi e attrezzature scolastiche dell'obbligo [SP2], sedi e attrezzature scolastiche superiori e sedi universitarie [SP3], servizi pubblici (sociali, sanitari, assistenziali, istruzione) [SP4], attrezzature sportive [SP5], edifici di culto [SP6], musei, biblioteche, teatri, sale da concerto ed altre istituzioni culturali [SP7];

e) turistico-ricettive [T]: strutture alberghiere (alberghi, pensioni, motels, ostelli, strutture simili per le quali sono prescritte apposite autorizzazioni di esercizio) [T1], bed&breakfast [T2], case vacanza così come indicate alla L.R. 17/2001 e in multiproprietà [T3];

f) produttive (artigianali e industriali) [P]: attività di cui alla L. n. 443/1985 ed in particolare: produzione manifatturiera fino a 5 unità lavorative annue [P1], produzione manifatturiera oltre 5 unità lavorative annue [P2], commercio e riparazione di autoveicoli e motocicli [P3], produzione edile ed impiantistica [P4], riparazione beni personali e per la casa [P5], produzione industriale [P6], magazzinaggi e stoccaggi [P7];

g) agricole [A]: abitazioni agricole [A1], agriturismo, così come definito dall'art. 3 del D.Lgs 228/2001 e dalla L.R. 15/2008 e suo Regolamento di attuazione n. 18/2009 [A2], Attrezzature per la produzione agricola e la zootecnia; maneggi [A3], impianti produttivi agro-alimentari connessi alla vocazione agricola e tali da non rientrare tra quelli consentiti dalle normative specifiche per tipologia e dimensioni [A4].

h) mobilità [M]: attrezzature stradali [M1], autostazioni ed autorimesse [M3], parcheggi non pertinenziali [M4], stazioni di servizio e distributori di carburanti [M5], sentieri e percorsi pedonali [M7]; piste ciclabili [M7].

i) tecnologiche [G]: cimiteri [G1]; attrezzature tecnologiche ed impianti di depurazione [G2]; siti RSU [G3].

**2** - In ogni caso nell'ambito di tutte le zone omogenee, ad eccezione del comparto Rp, Rp\* e del PIP sono sempre vietate le seguenti destinazioni d'uso:

- locali di deposito che comportino il carico e lo scarico delle merci con autocarri di peso a vuoto superiore a 10 quintali;
- locali di deposito, di trasformazione e di erogazione di gas combustibili;
- le attività di cui all'elenco del D.M. 23/12/1986 (attuativo dell'art. 216 del R.D.1265/34);
- il deposito di materiali ferrosi, marcescibili, maleodoranti, polverosi;
- il deposito di liquami contenenti sostanze inquinanti o velenose e liquami di scarico;
- l'allevamento o la macellazione di animali.

**3** – Le variazioni di destinazione d'uso (dall'una all'altra delle categorie indicate dal precedente comma 1) e le variazioni di mero uso sono disciplinate dalla L.R. 19/2001. La nuova destinazione ed il nuovo uso devono, comunque, essere conformi a quanto previsto o prescritto dal PUC per lo specifico ambito, area o zona.

**4** – Quanto all'accertamento delle destinazioni d'uso in atto o esistenti ad una certa data, l'Amministrazione si avvale delle risultanze dei titoli abilitativi agli atti dell'Amministrazione o, solo in mancanza di detti titoli, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o da altri documenti probanti. Non si tiene conto di detti criteri qualora si tratti di fabbricati o di manufatti realizzati senza titolo abilitativo o in difformità dallo stesso ovvero in forza di titolo annullato.

## **Titolo III – Attuazione e gestione del PUC**

### *Art. 10 - Disposizioni strutturali e programmatiche*

**1** - Ai sensi dell'articolo 3 della L.R. n. 16/2004 e ss.mm.ii. i piani si compongono del piano strutturale, a tempo indeterminato, e del piano programmatico.

**2** - Si configurano quale contenuto strutturale del PUC di Durazzano:

- le linee fondamentali della trasformazione a lungo termine del territorio, in considerazione dei valori naturali, ambientali e storico-culturali, della conservazione dei suoli agricoli e delle aree forestali di interesse paesaggistico e produttivo, dell'esigenza di difesa del suolo, dei rischi derivanti da calamità naturali, dell'articolazione delle reti infrastrutturali e dei sistemi di mobilità, delle potenzialità di sviluppo economico-produttivo;
- le aree non trasformabili e quelle trasformabili nel rispetto di vincoli e limitazioni derivanti dalla tutela di beni paesaggistici, ambientali, storici, culturali, e dalla prevenzione e mitigazione dei rischi naturali e antropici;
- le interrelazioni con i territori contermini a livello ambientale, paesaggistico, infrastrutturale e insediativo;
- la rete ecologica comunale, coerentemente con la rete ecologica provinciale;
- le aree di pregio paesaggistico e le unità di paesaggio definite nella componente strutturale del PTCP.

**3** – In particolare il PUC individua alla Tavola 13, le seguenti previsioni che hanno valore strutturale:

- le perimetrazioni relative al "Territorio rurale e aperto";
- le perimetrazioni relative ai "Tessuti urbani";
- le previsioni relative alla mobilità urbana e territoriale
- le fasce di rispetto e i vincoli.

Tali aspetti sono valutati in riferimento alle interrelazioni con i territori contermini, in riferimento agli aspetti ambientali, paesaggistici, infrastrutturali ed insediativi.

Hanno altresì valore strutturale tutte le indicazioni vincolistiche derivanti da leggi e regolamenti sovraordinati riportate nel PUC e le indicazioni di cui alla tav.16 Rete Ecologica di Progetto e Tav.6 relativa alla ricognizione vincolistica.

La determinazione dei carichi insediativi massimi, derivante dalle indicazioni del PTCP ha egualmente valore strutturale.

**4** - La parte programmatica del PUC è contenuta, in base alle indicazioni dell'art. 9 comma 6 del Regolamento Attuativo 5/2011 della L.R. 16/2004 e ss.mm.ii.:

- nelle presenti Norme di Attuazione, qualora si definiscono le destinazioni d'uso, gli indici fondiari e territoriali ed i parametri edilizi e urbanistici nonché i dettagli relativi alle attrezzature ed ai servizi;
- negli Atti di programmazione degli interventi relativi dei comparti perequativi, dove si definiscono le forme di esecuzione e le modalità degli interventi di trasformazione urbana relativa alle quattro tipologie di comparti perequativi, con indicazione delle aree da cedere e delle tipologie edilizie, degli indici e dei parametri urbanistici.
- negli Atti di programmazione degli interventi dove si definisce alle previsioni per i "Progetti urbani".

**Art. 11 – Modalità di attuazione del PUC**

**1** – Il PUC si attua, ai sensi della L.R. n. 16/2004, mediante:

- a) interventi edilizi diretti (attuazione diretta), ovvero quegli interventi realizzabili sulla base del titolo abilitativo richiesto dalla normativa vigente;
- b) interventi edilizi indiretti (attuazione indiretta), di iniziativa pubblica o privata, da attuare previa approvazione di PUA (Piano Urbanistico Attuativo), nei termini previsti dalle presenti norme.

Il PUC inoltre si avvale, al fine di attuare le previsioni del piano in particolari ambiti del territorio comunale, dell'individuazione di Progetti Urbani come strumenti di coordinamento di diverse iniziative, volte alla realizzazione di attrezzature pubbliche.

**2** - Occorre rispettare le indicazioni dello studio geologico, le cui risultanze hanno valutato la stabilità delle aree interessate dalle previsioni della pianificazione territoriale, nonché definito (alla scala di Piano Urbanistico Comunale) anche la caratterizzazione litologica, sia fisico-meccanica che in prospettiva sismica. Le prescrizioni dello Studio geologico allegato al PUC sono da considerare prevalenti preliminarmente a qualsiasi intervento edile e/o opera edile e/o di movimento delle terre sul territorio.

**3** - Resta fermo l'obbligo della richiesta dell'autorizzazione sismica sui progetti strutturali dei singoli interventi, da effettuarsi prima dell'inizio dei lavori, ai sensi dell'art.2 della L.R.9/83, e ss.mm.ii.;

**Art. 12 – Intervento edilizio diretto**

**1** – In tutte le zone del territorio comunale non comprese in quelle disciplinate da PUA, il PUC si attua mediante intervento edilizio diretto, subordinato al rilascio del titolo abilitativo richiesto dalla normativa vigente.

**2** – L'intervento edilizio diretto è consentito solo nel caso in cui le opere di urbanizzazione a rete (stradale; di illuminazione pubblica; fognaria, con allacciamento ad idoneo depuratore; di distribuzione dell'acqua potabile, dell'energia elettrica, di collegamento telefonico) ed i parcheggi pubblici siano esistenti ed abbiano capacità e potenzialità sufficienti rispetto alle esigenze della zona in cui la costruzione stessa si trova. In caso contrario, l'intervento edilizio diretto può essere subordinato alla realizzazione – o all'impegno a realizzare – le opere di urbanizzazione mancanti a seguito di determinazione del Dirigente competente.

**3** – L'intervento edilizio diretto può avvenire anche in forza di un permesso di costruire convenzionato, lì dove previsto dal PUC, con particolare riferimento alle aree di integrazione urbanistica ed agli altri comparti perequativi di completamento urbano, al fine di favorire ed assicurare la partecipazione diretta all'urbanizzazione del territorio, ad opera dei soggetti attuatori degli interventi edilizi ed al recupero del patrimonio edilizio esistente. Il rilascio del permesso di costruire convenzionato è subordinato alla stipulazione, a cura e spese degli interessati, tra Amministrazione Comunale e richiedente, dell'atto di cessione gratuita delle aree necessarie alle urbanizzazioni e della convenzione così come specificato nel RUEC.

**4** – Ai fini della verifica dello stato di attuazione del PUC, l'Amministrazione provvede a censire annualmente le autorizzazioni ed i titoli abilitativi rilasciati, specificando per ciascun immobile il numero dei locali e la destinazione d'uso autorizzata.

#### *Art. 13 – Intervento edilizio indiretto*

**1** – L'intervento edilizio indiretto è subordinato all'approvazione preventiva di un PUA e, dove prescritto, alla preventiva stipula di convenzione contenente la disciplina dell'esecuzione dello strumento e delle relative obbligazioni.

**2** – Le procedure di predisposizione, adozione, approvazione nonché i soggetti aventi titolo alla redazione di un PUA sono disciplinati dagli artt. 26 e 27 della L.R. n. 16/2004 e ss.mm.ii e dall'art. 10 Regolamento di attuazione nonché dal RUEC.

**3** – Le trasformazioni previste dai PUA non possono comportare variante al PUC e possono essere realizzate mediante comparti edificatori disciplinati dalla L.R. n. 16/2004 e ss.mm.ii , artt. 33, 34, 35 e dal suo Regolamento di attuazione.

**4**– Una volta iniziato l'iter procedurale del PUA, fino alla sua approvazione, sugli edifici esistenti ricadenti al suo interno sono ammessi solo interventi non soggetti al permesso di costruire.

**5** – Ove non definite dal PUC, le parti di territorio da assoggettare alla preventiva formazione di PUA sono definite negli Atti di Programmazione degli Interventi dall'Amministrazione Comunale anche su proposta dei privati.

**Art. 14 – Piano di Sviluppo Aziendale ed interventi edilizi**

**1** – Il Piano di Sviluppo Aziendale deve essere redatto e presentato congiuntamente ai titoli abilitativi quando previsto nelle norme di zone di cui ai successivi articoli. Il Piano di Sviluppo Aziendale è presentato dai proprietari imprenditori agricoli, iscritti al registro di cui all'art. 2 del D.Lgs. 228/2001 o dai mezzadri aventi diritto a sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere e considerati imprenditori agricoli titolo principale ai sensi dell'art. 12 della legge 153/1975.

**2** - Nel Piano, redatto da un agronomo abilitato deve essere inderogabilmente e chiaramente dimostrato, con riferimento alle colture praticate od ordinariamente praticabili:

- la convenienza economica dell'intervento edilizio connesso al Piano di sviluppo, rispetto all'unità aziendale, che non potrà, in ogni caso essere inferiore al lotto minimo fissato dagli specifici articoli successivi;
- la congruenza tra volumetria degli annessi agricoli per la quale si richiede il titolo abilitativo, la capacità produttiva del fondo e le reali necessità delle attività connesse.

**3** - Il Piano di Sviluppo Aziendale deve contenere:

- una descrizione della situazione attuale dell'azienda;
- una 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), delle consociazioni tradizionali, delle sistemazioni agrarie;
- una descrizione dettagliata degli interventi edilizi necessari a migliorare le condizioni di vita e di lavoro dell'imprenditore agricolo 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.

**4** – Dove previsto dalle norme di piano, il Piano di Sviluppo Aziendale tiene conto della convenienza economica dell'intervento anche in riferimento allo sviluppo agrituristico delle aree così come definito dall'art. 3 del D.lgs. n. 228/2001, dalla L.R. 15/2008 e suo Regolamento di attuazione n. 18/2009.

**Art. 15 – Attuazione dei comparti perequativi**

**1** – La perequazione urbanistica si configura come il principio attraverso il quale gli strumenti urbanistici generali distribuiscono secondo criteri di equità ed uniformità, tra i proprietari di immobili ricadenti nei Comparti perequativi, diritti edificatori e obblighi nei confronti del comune o di altri enti pubblici aventi titolo, tenendo conto dell'eventuale edificazione esistente e della sua legittimità, nonché del perseguimento di obiettivi di interesse pubblico generale.

**2** - Il meccanismo consiste nell'assegnare un indice perequativo (plafond) all'insieme di aree con destinazioni private e pubbliche comprese nel Comparto. Si tratta quindi di una ripartizione della capacità edificatoria e degli oneri attuativi indifferenziata e proporzionale alle proprietà catastali, sia per i proprietari delle aree edificabili che per i proprietari delle aree con destinazioni pubbliche. L'accordo tra i proprietari dei lotti ricadenti nei Comparti perequativi di trasformazione renderà allora possibile realizzare le volumetrie nelle aree indicate, indipendentemente dall'effettiva proprietà delle stesse.

**3** – In riferimento a tale impostazione il PUC garantisce:

- la preservazione dei diritti edificatori connessi all'eventuale completamento dell'edificazione esistente legittima;
- l'equa ripartizione dei diritti edificatori indipendentemente dalle specifiche destinazioni assegnate alle singole aree e proporzionalmente alla quota di superficie in proprietà;
- la ripartizione degli oneri da assumere nei confronti dell'Amministrazione in proporzione ai diritti edificatori assegnati, indipendentemente dai criteri e modalità di attribuzione dei diritti stessi.

**4** – I diritti edificatori possono essere esercitati unicamente previa cessione gratuita e obbligatoria delle aree previste dal PUC per opere di urbanizzazione.

**5** – Il PUC individua le seguenti tipologie di comparto:

- Rn – comparti perequativi per la riqualificazione ed il completamento delle parti urbane consolidate sottoutilizzate e non compiutamente definite attraverso l'introduzione di funzioni residenziali, funzioni complementari ed attraverso la realizzazione di attrezzature pubbliche;
- Rh – comparti perequativi per la riqualificazione ed il completamento delle parti urbane consolidate sottoutilizzate e non compiutamente definite attraverso l'introduzione di funzioni residenziali sociali (*social housing*) con alti requisiti energetici e attraverso la realizzazione di attrezzature pubbliche e socialmente condivise;
- Rp – comparti perequativi per la riqualificazione ed il completamento delle parti urbane consolidate sottoutilizzate e non compiutamente definite attraverso l'introduzione di funzioni produttive e artigianali ed attraverso la realizzazione di attrezzature pubbliche;
- Rp\* – insediamenti produttivi artigianali esistenti da completare (integrazione normativa per requisiti energetici)
- PIP - insediamenti produttivi artigianali in corso di attuazione;

**6** – L'organizzazione dei comparti prevista nelle schede contenute negli Atti di programmazione degli interventi rappresenta uno schema indicativo di assetto urbano delle aree soggette ad integrazione urbanistica. Questo non può essere utilizzato per dedurre quantità ed estensione dei singoli interventi. Tali aspetti quantitativi saranno determinati dai soggetti attuatori, sulla base dell'effettiva estensione delle aree così come accatastate ed applicando gli indici ed i parametri inderogabili previsti dalle Norme Tecniche di Attuazione, ivi compresa la percentuale di aree da cedere.

**7** - L'organizzazione dei comparti prevista nelle schede contenute negli Atti di programmazione degli interventi, entro i limiti di quanto specificato al punto precedente, consente di attuare gli interventi con il Permesso di Costruire Convenzionato. In particolare costituiscono elementi vincolanti per l'attuazione attraverso Permesso di costruire convenzionato le seguenti prescrizioni piano volumetriche il posizionamento e la caratterizzazione delle attrezzature. Il posizionamento della viabilità pubblica può essere variato solo nel caso in cui sia comunque rispettata la finalità del collegamento.

**8** – Una differente articolazione dei comparti è sempre proponibile, nell'ambito della presentazione di un Piano Urbanistico Attuativo. Restano inderogabili gli indici, i parametri, le destinazioni d'uso e le quantità da cedere riportate nelle presenti.

**9** - Il Piano Attuativo o il Permesso di Costruire Convenzionato dovrà riguardare tutte le aree ricadenti nel Comparto Perequativo.

**10** – La convenzione da sottoscrivere per l'attuazione degli interventi edilizi relativi alle aree ricadenti nei Comparti Perequativi contiene:

- la durata degli obblighi assunti, i termini di inizio e di ultimazione degli interventi;
- la cessione gratuita delle aree di urbanizzazione primaria e secondaria;
- i tempi di realizzazione degli interventi privati coordinati con i tempi di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e dei servizi;
- le modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie nelle modalità previste dai successivi commi;
- le garanzie reali e finanziarie da prestare per l'adempimento degli obblighi e le sanzioni per l'inosservanza degli stessi, ivi compresa la possibilità della risoluzione contrattuale;
- gli elementi progettuali, le garanzie e le modalità di controllo dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione;
- l'impegno da parte dei privati a realizzare i parcheggi pertinenziali Legge n° 122/89 e successive modifiche e integrazioni;
- l'eventuale concessione, rilasciata da parte di Enti pubblici, di gestione di servizi pubblici da parte di soggetti privati e/o la gestione dei servizi privati convenzionati all'uso pubblico.

**11** – All'interno dei comparti è prevista:

- la cessione gratuita al Comune delle aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- la progettazione e la realizzazione a cura del privato, a scomputo degli oneri, di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e di quelle necessarie all'allaccio alle reti di pubblici servizi prima del rilascio del permesso di costruire;
- la possibilità di assumere da parte dei privati la gestione delle attrezzature a tempo determinato, a tariffe agevolate nei confronti dei residenti, a seguito di una specifica convenzione stipulata con il Comune che disciplina le modalità di gestione dell'opera.

È fatta salva la facoltà del Comune di apporre ogni tipo di miglioria ai progetti presentati relativamente alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Il Permesso a costruire potrà essere rilasciato solo dopo l'accertamento della realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie, previo verbale di accertamento, da parte dell'Amministrazione Comunale, della corretta attuazione delle opere.

**12** - In alternativa l'Amministrazione Comunale può elaborare i progetti relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, valutarne il costo di costruzione secondo le normative vigenti sui L.L.P.P. e procedere alla realizzazione, imponendo ai privati il pagamento delle spese complessive prima del rilascio del permesso di costruire. L'ammontare di tale pagamento sarà a scomputo degli oneri di urbanizzazione.

**13** - Nell'ambito dell'attuazione dei comparti resta a carico dei soggetti attuatori la realizzazione della viabilità, del verde attrezzato e/o sportivo e dei parcheggi previsti nel comparto. Eventuali ulteriori previsioni di piano relative ad edifici pubblici sono a carico del comune e potranno essere realizzate successivamente alla cessione delle aree;

**14** – Al fine di garantire l'attuazione delle previsioni di Piano, trascorsi tre anni dall'approvazione degli Atti di Programmazione degli Interventi, l'Amministrazione comunale può provvedere nei modi e nei tempi di cui al D.P.R. 327/2001 avviare le operazioni di acquisizione delle aree comprese in ciascun comparto ed attuare le relative previsioni relative alle attrezzature pubbliche ed assegnando, mediante le procedure di legge, i lotti edificabili.

**15** – Fino alla stipula della convenzione di cui ai commi precedenti, sugli edifici interclusi nei Comparti Perequativi, sono ammessi solo interventi riconducibili alla manutenzione ordinaria e straordinaria.

**16** – Ai fini del computo delle aree da cedere, potranno essere sottratte eventuali aree già acquisite al patrimonio pubblico eventualmente ricadenti nell'ambito dei comparti.

#### *Art. 16 – Progetto Urbano*

**1** – Il Progetto Urbano è uno strumento attraverso il quale l'Amministrazione Comunale promuove la riqualificazione e la valorizzazione di parti di territorio comunale caratterizzate da particolari valori storici o ambientali, governandone le trasformazioni che per la loro complessità necessitano di una esecuzione coordinata e programmata degli interventi, al fine di garantire adeguati livelli di qualità, di sostenibilità e di partecipazione democratica.

**2** – L'individuazione dei Progetti Urbani si configura come uno strumento che, attraverso la specificazione degli interventi infrastrutturali ed ambientali da attuare, costituisce lo schema-guida per tutte le azioni pubbliche di riqualificazione ambientale.

**3** – Gli Atti di programmazione degli Interventi contengono la specificazione degli interventi per i Progetti Urbani, ivi comprese le necessarie indicazioni progettuali, con particolare attenzione:

- allo schema di struttura, con le previsioni degli assetti morfologico-funzionali, delle reti infrastrutturali, delle dotazioni di servizi e del sistema degli spazi aperti;

- alla qualificazione del sistema degli spazi pubblici o d'uso pubblico;
- alla rete di trasporto collettivo ciclabile e pedonale;
- alla permeabilità ed al mantenimento della valenza ambientale degli spazi aperti privati.

**4** – La programmazione finanziaria ed i progetti di fattibilità tecnica ed economica dovranno interessare l'intera area compresa nei Progetti Urbani che quindi rappresenta una unità di intervento pubblico minima e non frazionabile fino alla predisposizione dei progetti di livello definitivo. Gli interventi relativi ai Progetti Urbani possono altresì essere oggetto di Concorsi di Idee e Concorsi di Progettazione.

## **Titolo IV – Tipologie di intervento edilizio e di intervento sugli spazi aperti pertinenziali**

### *Art. 17 – Tipologie di intervento edilizio e di intervento sugli spazi aperti pertinenziali*

**1** – Il presente titolo disciplina le tipologie di intervento edilizio ammissibili nelle varie parti urbane riconosciute e descritte nei titoli successivi. Il PUC definisce le seguenti tipologie di intervento edilizio:

- Tipologia di intervento edilizio I – Manutenzione ordinaria e straordinaria
- Tipologia di intervento edilizio II – Restauro architettonico
- Tipologia di intervento edilizio III – Restauro architettonico con riarticolazione degli elementi alterati, risanamento e reinserimento architettonico ed urbano
- Tipologia di intervento edilizio IV – Ristrutturazione edilizia con miglioramento del rapporto con il contesto storico
- Tipologia di intervento edilizio V – Ristrutturazione edilizia con incremento delle prestazioni energetiche ed ambientali e miglioramento del rapporto con il contesto paesaggistico
- Tipologia di intervento edilizio VI - Interventi di nuova edificazione
- Tipologia di intervento edilizio VII- Interventi su strutture provvisoriale e baracche
- Tipologia di intervento edilizio VIII - Interventi su edifici incompleti e al rustico
- Tipologia di intervento edilizio IX- Intervento sugli spazi aperti pertinenziali di matrice storica
- Tipologia di intervento edilizio X - Interventi sugli spazi aperti pertinenziali relativi a parti urbane di più recente formazione

**2** – Ogni elemento edilizio è inteso come unità minime di intervento non ulteriormente scomponibili, unitamente agli spazi aperti relativi al relativo lotto di pertinenza (art. 7) e normate negli articoli successivi. Ogni intervento edilizio, ad esclusione di quelli di cui alla Tipologia di intervento I, dovrà riguardare l'intera unità minima, dalle fondazioni all'ultimo livello di copertura. Gli interventi edilizi relativi ad ogni elemento dovranno obbligatoriamente comprendere anche gli spazi aperti ricadenti nel lotto di pertinenza, così come definito all'art. 7 delle presenti NTA.

### *Art. 18 – Tipologia di intervento edilizio I - Manutenzione ordinaria e straordinaria*

**1** - Sono riferiti al presente articolo gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti nonché le opere e le modifiche

necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni di uso. Nell'ambito di tali interventi sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso.

**2** - Negli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria relativi ai centri e nuclei storici e agli edifici di interesse storico-culturale andrà assicurato:

- l'eliminazione dei rivestimenti ceramici esistenti;
- nella sostituzione di infissi, utilizzo di elementi in legno o elementi metallici rivestiti in legno, utilizzando la medesima tipologia per tutti gli infissi presenti (esclusivamente nei centri e nuclei storici);
- nella sostituzione dei canali pluviali a vista l'esclusivo utilizzo di materiali metallici, preferibilmente rame con esclusione di materiale plastico o PVC di qualsiasi tipo; l
- l'immissione sotto traccia delle linee impiantistiche.

**3** - Negli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria relativi ai centri e nuclei storici e agli edifici di interesse storico-culturale andrà assicurato:

- la conservazione dei paramenti lapidei a vista se presenti o storicamente documentati;
- la conservazione, nel carattere e finitura originari, dei tradizionali intonaci a base di malta di calce, se presenti. Le integrazioni che si rendessero necessarie a causa di localizzati stati di degrado dovranno essere eseguite con materiali e tecniche analoghe a quelle dell'intonaco originario da conservare. Gli intonaci di valore storico, tipologico o documentario che manifestassero fenomeni di distacco dal supporto murario dovranno essere consolidati (tipicamente mediante iniezione di miscele aggreganti a tergo dei medesimi) e mantenuti, ammettendosi il loro integrale rifacimento solo quando non sia possibile alcuna ragionevole forma di restauro. In ogni caso di totale rifacimento degli intonaci e se l'intonaco originario sia già stato rimosso o sia andato perduto (sempre che non sia diversamente dimostrato da una approfondita analisi storico-tipologica), a seconda del tipo di edificio,
- il rifacimento di intonaci assenti ma storicamente documentati andrà eseguito con malta di calce e sabbia con finitura al civile o con finitura a grassello di calce. L'utilizzo di colore scelto a seguito di idonei saggi ed accurata analisi stratigrafica da eseguirsi sulla facciata. La scelta finale del colore terrà conto sia delle tracce di coloritura reperite che di adeguate valutazioni in merito all'inserimento dell'edificio nel contesto ambientale. Sulle scelte cromatiche sarà necessario acquisire il parere vincolante dell'UTC.

**3** - Per gli interventi di cui al presente articolo dovrà essere sempre garantito:

- l'assenza di materiali bituminosi a vista;
- l'assenza di superfici cromate;
- l'unificazione delle antenne televisive di qualunque tipo, in modo da non impedire le visuali panoramiche.

**Art. 19 – Tipologia di intervento edilizio II – Restauro architettonico**

**1** - Sono riferiti al presente articolo gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio. Più precisamente si tratta di interventi che tendono alla conservazione di ogni parte storica dell'edificio, alla conservazione della sua inscindibile unità formale e strutturale, alla valorizzazione dei suoi caratteri architettonici, al ripristino di parti alterate ed alla eliminazione di superfetazioni. Devono quindi essere rispettati tanto l'aspetto esterno, in particolare per quanto riguarda tipi, numero e posizione delle aperture, quanto l'impianto strutturale e tipologico dell'interno, in particolare per quanto riguarda le scale e le sue parti decorative. Tali interventi debbono rispettare i caratteri di ogni singolo edificio, così come questo si è venuto costituendo nel tempo.

**2** - Negli interventi andrà assicurato:

- il restauro conservativo di tutti gli elementi decorativi della facciata (cornici marcapiano, lesene, orme, mascheroni, portali, ringhiere e mensole metalliche, edicole votive, etc...);
- il restauro delle volte;
- l'eliminazione dei rivestimenti ceramici esistenti;
- nella sostituzione dei canali pluviali a vista l'esclusivo utilizzo di materiali metallici, preferibilmente rame con esclusione di materiale plastico o PVC di qualsiasi tipo;
- nella sostituzione di infissi, da effettuarsi solo nei casi strettamente necessari, la realizzazione di altri infissi di foggia analoga a quella originaria e compatibili con i caratteri architettonici della facciata, mantenendo invariate le forme e i materiali del tipo tradizionale;
- l'immissione sotto traccia delle linee impiantistiche;
- l'unificazione delle antenne televisive di qualunque tipo, in modo da non impedire le visuali panoramiche.

**3** - In particolare negli interventi strutturali è prescritto:

- la sostituzione di orizzontamenti in legno solo con orizzontamenti in legno o legno lamellare, ed in ogni caso non in cemento armato;

- il consolidamento delle parti portanti in muratura con tecniche che ne salvaguardino non solo i caratteri formali, ma anche la funzione statica.

**4** - Inoltre negli interventi di ritinteggiatura è prescritta:

- la conservazione dei paramenti lapidei a vista se presenti o storicamente documentati;
- la conservazione, nel carattere e finitura originari, dei tradizionali intonaci a base di malta di calce, se presenti. Le integrazioni che si rendessero necessarie a causa di localizzati stati di degrado dovranno essere eseguite con materiali e tecniche analoghe a quelle dell'intonaco originario da conservare. Gli intonaci di valore storico, tipologico o documentario che manifestassero fenomeni di distacco dal supporto murario dovranno essere consolidati (tipicamente mediante iniezione di miscele aggreganti a tergo dei medesimi) e mantenuti, ammettendosi il loro integrale rifacimento solo quando non sia possibile alcuna ragionevole forma di restauro. In ogni caso di totale rifacimento degli intonaci e se l'intonaco originario sia già stato rimosso o sia andato perduto (sempre che non sia diversamente dimostrato da una approfondita analisi storico-tipologica), a seconda del tipo di edificio,
- il rifacimento di intonaci assenti ma storicamente documentati andrà eseguito con malta di calce e sabbia con finitura al civile o con finitura a grassello di calce. L'utilizzo di colore scelto a seguito di idonei saggi ed accurata analisi stratigrafica da eseguirsi sulla facciata. La scelta finale del colore terrà conto sia delle tracce di coloritura reperite che di adeguate valutazioni in merito all'inserimento dell'edificio nel contesto ambientale. Sulle scelte cromatiche sarà necessario acquisire il parere vincolante dell'UTC.

*Art.20 – Tipologia di intervento edilizio III – Restauro architettonico con riarticolazione degli elementi alterati, risanamento e reinserimento architettonico ed urbano*

**1**- Sono riferiti al presente articolo gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio. Più precisamente si tratta di interventi che, diversamente da quelli di cui al precedente articolo, possono comprendere anche il ripristino e rinnovo di elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, la riarticolazione planimetrica interna, nelle parti aggiunte e/o modificate e prive di interesse storico – architettonico ed il cambio di destinazione d'uso.

**2** -Negli interventi di tipologia III andrà assicurato:

- il restauro conservativo di tutti gli elementi decorativi della facciata (cornici marcapiano, lesene, ornie, mascheroni, portali, ringhiere e mensole metalliche, edicole votive, etc...);
- il restauro delle volte;
- l'eliminazione dei rivestimenti ceramici esistenti;
- nella sostituzione dei canali pluviali a vista l'esclusivo utilizzo di materiali metallici, preferibilmente rame con esclusione di materiale plastico o PVC di qualsiasi tipo;
- nella sostituzione di infissi, da effettuarsi solo nei casi strettamente necessari, la realizzazione di altri infissi di foggia analoga a quella originaria e compatibili con i caratteri architettonici della facciata, mantenendo invariate le forme e i materiali del tipo tradizionale;
- l'immissione sotto traccia delle linee impiantistiche;
- l'unificazione delle antenne televisive di qualunque tipo, in modo da non impedire le visuali panoramiche.

**3 -In particolare negli interventi strutturali è prescritta:**

- la sostituzione di orizzontamenti in legno solo con orizzontamenti in legno o legno lamellare, ed in ogni caso non in cemento armato;
- il consolidamento delle parti portanti in muratura con tecniche che ne salvaguardino non solo i caratteri formali, ma anche la funzione statica.

**4 - Inoltre negli interventi di ritinteggiatura è prescritta:**

- la conservazione dei paramenti lapidei a vista se presenti o storicamente documentati;
- la conservazione, nel carattere e finitura originali, dei tradizionali intonaci a base di malta di calce, se presenti. Le integrazioni che si rendessero necessarie a causa di localizzati stati di degrado dovranno essere eseguite con materiali e tecniche analoghe a quelle dell'intonaco originario da conservare. Gli intonaci di valore storico, tipologico o documentario che manifestassero fenomeni di distacco dal supporto murario dovranno essere consolidati (tipicamente mediante iniezione di miscele aggreganti a tergo dei medesimi) e mantenuti, ammettendosi il loro integrale rifacimento solo quando non sia possibile alcuna ragionevole forma di restauro. In ogni caso di totale rifacimento degli intonaci e se l'intonaco originario sia già stato rimosso o sia andato perduto (sempre che non sia diversamente dimostrato da una approfondita analisi storico-tipologica), a seconda del tipo di edificio,
- il rifacimento di intonaci assenti ma storicamente documentati andrà eseguito con malta di calce e sabbia con finitura al civile o con finitura a grassello di calce. L'utilizzo di colore scelto a seguito di idonei saggi ed accurata analisi stratigrafica da eseguirsi sulla facciata. La scelta finale del colore terrà conto sia delle tracce di coloritura reperite che di adeguate valutazioni in merito all'inserimento dell'edificio nel

contesto ambientale. Sulle scelte cromatiche sarà necessario acquisire il parere vincolante dell'UTC.

**5-** Nella riarticolazione delle parti alterate è prescritto:

- il ripristino delle bucatore eventualmente alterate, la riapertura di bucatore originarie tamponate e la chiusura di bucatore discordanti con la composizione originaria della facciata;
- l'apertura di nuove bucatore solo nei prospetti secondari, nel rispetto degli allineamenti della facciata e delle dimensioni delle aperture originarie, nonché della statica generale dell'edificio.
- l'abbattimento delle superfetazioni, dei volumi irregolari rispetto alla composizione del volume principale, box auto o depositi nei cortili pertinenziali. Per tali volumi, se regolarmente assentiti, è consentito il recupero della medesima volumetria nell'ambito del volume principale;
- l'abbattimento dei piani realizzati al disopra di cornicioni di coronamento originari (sopraelevazioni, piani attici) e la loro ricostruzione nell'ambito del volume principale. La nuova copertura, anche abitabile, dovrà essere realizzata a falde con manto di copertura in coppi e priva di abbaini;
- il rispetto del posizionamento delle parti comuni (ingresso, scale, cortili) e la loro configurazione spaziale;
- la predisposizione di soluzioni architettoniche adeguatamente studiate, con materiali compatibili e riconoscibili, evitando ricostruzioni in stile e altri elementi di alterazione forzata dei caratteri dell'edificio;
- garantire l'accorpamento i volumi in retrocortina nell'ambito di volumi maggiormente compatti, incrementando gli spazi aperti permeabili.

**6 -** Nell'ambito delle operazioni di cui al comma 5 possono essere consentiti incrementi di superficie utile lorda, fino ad un massimo del 10% della SUL esistente regolarmente assentita. In ogni caso negli interventi non dovranno essere aumentate le unità abitative.

*Art. 21 – Tipologia di intervento edilizio IV – Ristrutturazione edilizia con miglioramento del rapporto con il contesto storico*

**1 -** Sono riferiti al presente articolo gli interventi di ristrutturazione edilizia con specifico riferimento a quegli edifici "di sostituzione edilizia" realizzati nell'ambito dei centri o nuclei storici ed a quegli edifici di recente edificazione realizzati in stretto rapporto con l'edilizia storica. Tali interventi riguardano la trasformazione edilizia di tutti gli elementi edilizi, ivi compreso il cambio di destinazione d'uso, fino alla sostituzione edilizia intesa come demolizione e ricostruzione dei manufatti. Tutti gli interventi edilizi dovranno assicurare, anche attraverso limitate modifiche della sagoma originaria, il miglioramento del rapporto con il contesto storico.

**2 –** Nelle operazioni di ristrutturazione edilizia dovranno essere garantiti:

- il riallineamento della sagoma complessiva dell'edificio alla sagoma storicamente accertata, dedotta da uno specifico studio sulle planimetrie storiche e catasti storici. In ogni caso è prescritto l'allineamento lungo la cortina stradale storica;
- la sostituzione dei canali pluviali a vista l'esclusivo utilizzo di materiali metallici, preferibilmente rame con esclusione di materiale plastico o PVC di qualsiasi tipo; l
- l'immissione sotto traccia delle linee impiantistiche;
- l'allineamento delle bucatore e degli interpiani all' edilizia storica contigua;
- la conservazione degli elementi storici spediti eventualmente inglobati nella nuova costruzione, quali portali, ornie, immagini votive, archi, lacerti di muro, cantonali etc...
- la rimodulazione dei balconi, evitando che gli stessi percorrano l'intera facciata in maniera continua e che siano sporgenti più di 1 m;
- l'accorpamento dei volumi pertinenziali nell'ambito di volumi maggiormente compatti, incrementando gli spazi aperti permeabili;

**3** - Per gli interventi di cui al presente articolo dovrà essere sempre garantito:

- l'utilizzo di tinte neutre e chiare;
- l'utilizzo di infissi in legno o con finitura in legno;
- l'utilizzo per le pluviali di materiali metallici, preferibilmente rame con esclusione di materiale plastico o PVC di qualsiasi tipo;
- l'assenza di materiali bituminosi a vista;
- l'assenza di superfici cromate;
- l'unificazione delle antenne televisive di qualunque tipo, in modo da non impedire le visuali panoramiche;

**4** - Nell'ambito delle operazioni di cui al precedente comma 2 oltre ai bonus derivanti dal D.Lgs 56/2010, dal D.Lgs 115/2008, dal D. Lgs 192/2005 e il dal D. Lgs 311/2006 possono essere consentiti incrementi di superficie utile lorda, fino ad un massimo del 10% della SUL esistente regolarmente assentita. In ogni caso negli interventi non dovranno essere aumentate le unità abitative.

*Art. 22 – Tipologia di intervento edilizio V – Ristrutturazione edilizia con incremento delle prestazioni energetiche ed ambientali e miglioramento del rapporto con il contesto paesaggistico*

**1** - Sono riferiti al presente articolo gli interventi di ristrutturazione edilizia, riguardanti la trasformazione edilizia di tutti gli elementi edilizi, ivi compreso il cambio di destinazione d'uso, fino alla sostituzione edilizia intesa come demolizione e ricostruzione dei manufatti. Tutti gli interventi edilizi dovranno assicurare alte prestazioni energetiche dell'involucro, l'ottimizzazione dell'esposizione delle superfici finestate, l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili, meccanismi di riuso delle acque grigie. Tali interventi potranno prevedere anche piccole variazioni nella sagoma purché mirate ad ottenere un migliore rapporto con il contesto paesaggistico.

**2** - Gli interventi di tipologia V possono comportano incrementi di volumetria fino al 20% di quella regolarmente assentita. Sono altresì consentite variazioni di sagoma finalizzate:

- all'allineamento lungo la cortina stradale;
- al miglioramento dell'accessibilità nel lotto di pertinenza;
- al fine di migliorare il rapporto con l'orografia anche attraverso profili gradonati;
- al fine di accorpare i volumi pertinenziali nell'ambito di volumi maggiormente compatti, incrementando gli spazi aperti permeabili;
- al fine di conseguire i distacchi di cui all'art. 9 delle presenti NTA.

**3** - Per gli interventi di cui al presente articolo dovrà essere sempre garantito:

- l'utilizzo di tinte neutre e chiare;
- l'utilizzo di materiali metallici, per i canali pluviali a vista;
- all'immissione sotto traccia delle linee impiantistiche;
- la riqualificazione di tutti prospetti, realizzando soluzioni ordinate e di colore uniforme su tutti i lati degli edifici;
- l'assenza di materiali bituminosi a vista;
- l'assenza di superfici cromate;
- l'unificazione delle antenne televisive di qualunque tipo, in modo da non impedire le visuali panoramiche;

**4** - Nell'ambito delle operazioni di cui al precedente comma 2 oltre ai bonus derivanti dal D.Lgs 56/2010, dal D.Lgs 115/2008, dal D. Lgs 192/2005 e il dal D. Lgs 311/2006 possono essere consentiti incrementi di superficie utile lorda, fino ad un massimo del 20% della Volumetria esistente regolarmente assentita. In ogni caso negli interventi non dovranno essere aumentate le unità abitative.

#### *Art. 23 – Tipologia di intervento edilizio VI - Interventi di nuova edificazione*

**1** - La nuova edificazione, così come definiti dall'art. 3 comma 1 lettera e) del DPR 380/2001 e ss.mm.ii. ivi compresi gli interventi di ampliamento e sopraelevazione, dovrà rispettare i parametri urbanistici delle singole zone omogenee e delle singole unità di morfologia urbana. Negli interventi di nuova edificazione bisogna altresì tener conto dell'organizzazione urbana complessiva, armonizzando il nuovo intervento al tessuto urbano circostante, sia in riferimento ai distacchi dalle strade e dai confini, sia in riferimento agli allineamenti in alzato.

**2** - In ogni caso, dovranno essere attuati i seguenti accorgimenti:

- l'allineamento lungo la cortina stradale nel caso di edificazione lungo la viabilità;
- l'articolazione volumetrica in profili gradonati al fine di garantire un ottimale rapporto con il contesto;
- le previsioni di volumi pertinenziali compatti;
- l'utilizzo di tinte neutre e chiare;
- l'assenza di materiali bituminosi a vista;

- l'assenza di superfici cromate;
- l'assenza di discendenti pluviali e gronde in PVC;
- l'assenza di componenti impiantistiche a vista;
- la realizzazione di un'unica delle antenne televisiva di qualunque tipo, in modo da non impedire le visuali panoramiche;

**3** - Nell'ambito delle operazioni di cui al precedente comma possono essere altresì consentiti i seguenti bonus volumetrici:

- bonus derivanti dal D.Lgs 56/2010, dal D.Lgs 115/2008, dal D. Lgs 192/2005 e il dal D. Lgs 311/2006;

Inoltre dovranno essere assicurate alte prestazioni energetiche dell'involucro, l'ottimizzazione dell'esposizione delle superfici finestrate, l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili, meccanismi di riuso delle acque grigie.

*Art. 24 – Tipologia di intervento edilizio VII - Interventi su strutture provvisionali e baracche*

**1** - Sono riferiti al presente articolo gli interventi specifici per i manufatti temporanei. Tali manufatti devono presentare le seguenti caratteristiche:

- essere semplicemente poggiati al suolo;
- essere realizzati prevalentemente a secco;
- essere aperti su tre lati.

**2** - Sono quindi ammesse solo operazioni di manutenzione volte al mantenimento o all'adeguamento a tali prescrizioni. Non è altresì possibile modificare la natura del manufatto legata alla temporaneità delle strutture ed all'utilizzo di tecnologie smontabili. Nelle operazioni manutentive dovrà essere garantita la qualità e il decoro dei manufatti, privilegiando l'organicità e la continuità con gli spazi aperti.

*Art. 25 – Tipologia di intervento edilizio VIII - Interventi su edifici incompleti e al rustico*

**1** - Sono riferiti al presente articolo gli interventi specifici per i manufatti allo stato di rustico. Tali manufatti, andranno completati quanto prima in base alle quantità ed alle volumetrie di cui al relativo titolo abilitativo. La Pubblica Amministrazione può diffidare il proprietario fissando un termine improrogabile di inizio lavori, scaduto il quale può eventualmente intervenire coercitivamente rivalendosi per le spese tecniche ed amministrative sul proprietario stesso.

*Art. 26 – Tipologia di intervento IX - Intervento sugli spazi aperti di matrice storica*

**1** - Per gli spazi aperti dei nuclei storici vengono introdotti interventi volti al recupero, conservazione e valorizzazione degli spazi aperti di particolare interesse storico e paesaggistico – ambientale (orti urbani, giardini e corti), al ridisegno con aumento della

permeabilità dei suoli (spazi pertinenziali pavimentati o parzialmente pavimentati, parcheggi e depositi all'aperto) ed interventi per la viabilità privata.

**2 - Interventi volti al recupero, conservazione e valorizzazione.** È possibile realizzare passaggi, vialetti e piazzole pavimentate nel rispetto dell'indice di permeabilità fondiaria (Pf) pari a 0,9 mq/mq. Dovranno in ogni caso essere utilizzati elementi lapidei a giunti inerbiti tali da favorire la permeabilità o pavimentazioni in ghiaia. È vietato il taglio e l'espianto delle piante di alto fusto e della vegetazione arbustiva. Le essenze da espantare a causa di affezioni fitopatologiche devono essere sostituite con le stesse essenze; qualora si tratti di essenze estranee al contesto paesistico culturale dovranno essere sostituite da specie indigene o compatibili con il suddetto contesto. Sono altresì vietati interventi che prevedano potature drastiche e deturpanti la normale architettura della pianta quali capitozzature, taglio delle branche principali, potature su rami di diametro superiore a cm 15, ecc. Sono fatti salvi gli interventi straordinari a salvaguardia della incolumità delle persone e per ragioni di carattere fitosanitario, previa ordinanza del Sindaco. Le pavimentazioni lapidee e gli elementi di arredo urbano di natura storica comprese quelle delle corti e dei cortili, che rappresentino peculiarità materiche e tecnologiche in riferimento alla cultura materiale locale, saranno oggetto di interventi di restauro e risanamento. In ogni caso ne è vietata la rimozione. In particolare per le corti deve essere garantito altresì il peculiare carattere di spazio di intermediazione tra gli spazi pubblici e gli spazi privati di pertinenza delle singole abitazioni. I muri di contenimento del terreno vanno realizzati con materiale lapideo a faccia vista, senza stilatura dei giunti o, in casi eccezionali quando sia indispensabile ricorrere a strutture armate, rivestite di materiale lapideo di tipo tradizionale.

**3 - Ridisegno degli spazi aperti con mantenimento della permeabilità dei suoli.** È prescritto il mantenimento dei livelli di permeabilità dei suoli essendo vietata la realizzazione di nuove pavimentazioni. In ogni caso dovrà essere rispettato l'indice di permeabilità fondiario riferito alle sole aree coperte di 0,7 mq/mq (Pf). Le aree non permeabili dovranno essere ripavimentate in modo da garantire l'incremento della permeabilità utilizzando elementi a giunti inerbiti, grigliati erbosi, terre stabilizzate o ghiaia sciolta. Non è possibile realizzare superfici asfaltate. Le superfici asfaltate esistenti dovranno invece essere rimosse. Le aree permeabili potranno essere sistemate a prato, ad orto/frutteto o a giardino garantendo in ogni caso la densità arborea pari ad 1 albero ogni 10 mq. I muri di contenimento del terreno vanno realizzati con materiale lapideo a faccia vista, senza stilatura dei giunti o, in casi eccezionali quando sia indispensabile ricorrere a strutture armate, rivestite di materiale lapideo di tipo tradizionale.

**4 - Ridisegno degli spazi aperti con aumento della permeabilità dei suoli.** Per spazi pavimentati o parzialmente pavimentati ad uso privato è prescritto l'aumento dei livelli di permeabilità fino al raggiungimento dell'indice di permeabilità fondiario riferito alle sole aree coperte di 0,7 mq/mq (Pf) e della densità arborea pari ad 1 albero ogni 10 mq. Le superfici pavimentate dovranno essere realizzate in maniera da garantire la massima permeabilità dei suoli, preferibilmente con materiali lapidei a giunti inerbiti, con terre stabilizzate o ghiaia sciolta. In ogni caso non è

possibile realizzare superfici asfaltate. I muri di contenimento del terreno vanno realizzati con materiale lapideo a faccia vista, senza stilatura dei giunti o, in casi eccezionali quando sia indispensabile ricorrere a strutture armate, rivestite di materiale lapideo di tipo tradizionale.

**5 - Interventi sulla viabilità privata e sui parcheggi privati.** Per i tratti di viabilità privata è prevista la ripavimentazione con ghiaia, pietrisco o pietra. In ogni caso sono da evitare pavimentazioni in asfalto. Anche i parcheggi pertinenziali e gli spazi aperti dedicati alla sosta dei veicoli specificamente organizzati per tale scopo dovranno essere ripavimentati con grigliato erboso o altra pavimentazione permeabile. Lungo le strade o i muri di confine dovranno essere realizzate alberature a schermo degli spazi di sosta, con essenze di prima o seconda grandezza tipiche del luogo. I muri di contenimento del terreno vanno realizzati con materiale lapideo a faccia vista, senza stilatura dei giunti o, in casi eccezionali quando sia indispensabile ricorrere a strutture armate, rivestite di materiale lapideo di tipo tradizionale.

*Art. 27 – Tipologia di intervento X - Interventi sugli spazi aperti relativi a parti urbane di più recente formazione*

**1** - Per gli spazi aperti delle parti urbane di recente formazione e in fase di consolidamento e aree negate vengono introdotti interventi volti al recupero, conservazione e valorizzazione degli spazi agricoli in contesto urbano e periurbano, al ridisegno con aumento della permeabilità dei suoli per quegli spazi caratterizzati da livelli di permeabilità bassi ed interventi di ridisegno con mantenimento dei livelli di permeabilità dei suoli per quegli spazi che hanno già soddisfacenti livelli di permeabilità. Vengono altresì introdotti interventi per la viabilità privata e per le aree pertinenziali di parcheggio.

**2 - Interventi volti al recupero, conservazione e valorizzazione.** La presenza degli orti, dei frutteti e degli altri spazi agricoli nell'ambito dei tessuti consolidati è riconosciuta quale elemento da tutelare in riferimento al mantenimento di accettabili livelli di permeabilità dei suoli. Tali aree non possono essere in alcun modo pavimentate. Sono consentiti interventi riconducibili alle pratiche agricole, anche comportanti il taglio di essenze arboree. I muri di contenimento del terreno vanno realizzati con materiale lapideo a faccia vista, senza stilatura dei giunti o, in casi eccezionali quando sia indispensabile ricorrere a strutture armate, rivestite di materiale lapideo di tipo tradizionale.

**3 - Ridisegno degli spazi aperti con mantenimento della permeabilità dei suoli** È prescritto il mantenimento dei livelli di permeabilità dei suoli essendo vietata la realizzazione di nuove pavimentazioni. In ogni caso dovrà essere rispettato l'indice di permeabilità fondiario riferito alle sole aree scoperte di 0,7 mq/mq (Pf). Le aree già pavimentate dovranno essere ripavimentate in modo da garantire l'incremento della permeabilità utilizzando elementi a giunti inerbiti, grigliati erbosi, terre stabilizzate o ghiaia sciolta. Non è possibile realizzare superfici asfaltate. Le superfici asfaltate esistenti dovranno invece essere rimosse. Le aree permeabili potranno essere sistemate a prato, ad orto/frutteto o a giardino garantendo in ogni caso la

densità arborea pari ad 1 albero ogni 10 mq. I muri di contenimento del terreno vanno realizzati con materiale lapideo a faccia vista, senza stilatura dei giunti o, in casi eccezionali quando sia indispensabile ricorrere a strutture armate, rivestite di materiale lapideo di tipo tradizionale.

**4 - Ridisegno degli spazi aperti con aumento della permeabilità dei suoli.** È prescritto l'aumento dei livelli di permeabilità fino al raggiungimento dell'indice di permeabilità fondiario riferito alle sole aree coperte di 0,7 mq/mq (Pf) e della densità arborea pari ad 1 albero ogni 10 mq. Le superfici pavimentate dovranno essere realizzate in maniera da garantire la massima permeabilità dei suoli, preferibilmente con elementi a giunti inerbiti, grigliati erbosi, terre stabilizzate o ghiaia sciolta. In ogni caso non è possibile realizzare superfici asfaltate. Le superfici asfaltate esistenti dovranno invece essere rimosse. Le aree permeabili potranno essere sistemate a prato, ad orto/frutteto o a giardino garantendo in ogni caso la densità arborea pari ad 1 albero ogni 10 mq con riferimento ad essenze di seconda o terza grandezza. I muri di contenimento del terreno vanno realizzati con materiale lapideo a faccia vista, senza stilatura dei giunti o, in casi eccezionali quando sia indispensabile ricorrere a strutture armate, rivestite di materiale lapideo di tipo tradizionale.

**5 - Interventi sulla viabilità privata.** Per i tratti di viabilità privata è prevista la ripavimentazione con ghiaia o pietrisco. In ogni caso sono da evitare pavimentazioni in asfalto. Anche i parcheggi pertinenziali e gli spazi aperti dedicati alla sosta dei veicoli specificamente organizzati per tale scopo dovranno essere ripavimentati con grigliato erboso o altra pavimentazione permeabile. Lungo le strade o i muri di confine dovranno essere realizzate alberature a schermo degli spazi di sosta, con essenze di prima o seconda grandezza tipiche del luogo. I muri di contenimento del terreno vanno realizzati con materiale lapideo a faccia vista, senza stilatura dei giunti o, in casi eccezionali quando sia indispensabile ricorrere a strutture armate, rivestite di materiale lapideo di tipo tradizionale.

## **PARTE II – Disciplina del territorio**

## **Titolo V – Articolazione del territorio**

### *Art. 28 – Individuazione dei sistemi e dei sottosistemi di riferimento*

**1** – Il PUC articola il territorio in sistemi che rappresentano le principali componenti connesse alla rete infrastrutturale ed alla struttura insediativa, produttiva, ambientale del territorio comunale.

**2** – In modo particolare, il piano individua i seguenti sistemi, articolati ognuno in una serie di sottosistemi come specificato negli articoli successivi:

#### Il territorio rurale e aperto

- Aree ad elevata naturalità da tutelare e valorizzare
- Aree a vocazione agricola
- Pineta
- Parco eolico
- Aree agricole urbane e periurbane – orti urbani
- Cava esistente
- Fossi e impluvi
- Aree di valorizzazione turistica del territorio aperto, preesistenti e da potenziare

#### I tessuti urbani

- Tessuto urbano di impianto storico
- Tessuto urbano di impianto storico in aree a rischio idrogeologico
- Tessuti urbani consolidati e in fase di completamento
- Tessuti urbani consolidati e in fase di completamento in aree a rischio idrogeologico
- Nuclei urbani dispersi
- Nuclei urbani dispersi in aree a rischio idrogeologico

#### Aree di integrazione urbanistica

- Rn - Comparti perequativi di tipo residenziale
- Rp\* – Insediamenti produttivi artigianali esistenti da completare
- PIP – Insediamenti produttivi artigianali in corso di attuazione
- Rp – Comparti perequativi di tipo artigianale

#### Progetti urbani

- Acquedotto carolino e Ponte Tagliola
- Castello feudale
- Campus scolastico
- Centro storico – Chiesa di Santa Maria Caposale e Palazzo Cice

- Centro storico – Chiesa dell'Annunziata, Palazzo Cortese e Palazzo Masiello
- Centro storico – Chiesa di San Rocco, Palazzo Marciano e Palazzo Piscitelli
- Polo delle attrezzature pubbliche

Attrezzature di interesse generale e standard urbanistici esistenti

- Attrezzature scolastiche
- Attrezzature di interesse comune
- Edifici di culto
- Spazi pubblici attrezzati e verde sportivo
- Parcheggi
- Attrezzature di interesse generale esistenti

Attrezzature di interesse generale e standard urbanistici di progetto

- Attrezzature scolastiche
- Attrezzature di interesse comune
- Edifici di culto
- Spazi pubblici attrezzati e verde sportivo
- Parcheggi

Mobilità urbana e territoriale di progetto

- Viabilità urbana di progetto

Fasce di rispetto e vincoli

- Fascia di rispetto cimiteriale
- Fascia di rispetto degli elettrodotti
- Fascia di rispetto "Acquedotto Carolino"

*Art. 29 – Equivalenza con zone omogenee ex DM 1444/68*

1– Le zone omogenee ex art. 2 del DM 1444/68 sono individuate secondo le seguenti corrispondenze rispetto ai sistemi individuati nell'articolo precedente:

| <b>Zone PUC</b>                                                                         | <b>Zona D.M. 1444/68</b> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| Territorio rurale e aperto                                                              | E                        |
| Tessuti urbani – di impianto storico                                                    | A                        |
| Tessuti urbani – di impianto storico in aree a rischio idrogeologico                    | A*                       |
| Tessuti urbani – consolidati e in fase di completamento                                 | B                        |
| Tessuti urbani – consolidati e in fase di completamento in aree a rischio idrogeologico | B*                       |
| Tessuti urbani – Nuclei urbani dispersi                                                 | B                        |
| Tessuti urbani – Nuclei urbani dispersi in aree a rischio idrogeologico                 | B*                       |
| Rn - Comparti perequativi di tipo residenziale                                          | C1                       |
| Rh - Comparti perequativi di housing sociale                                            | C2                       |
| PIP1 – Insediamenti produttivi artigianali esistenti da completare                      | D2                       |
| PIP2 – Insediamenti produttivi artigianali da completare                                | D3                       |
| Rp – Comparti perequativi di tipo artigianale                                           | D1                       |

|                                              |          |
|----------------------------------------------|----------|
| Progetti urbani                              | F        |
| Attrezzature - standard di progetto          | Standard |
| Attrezzature di interesse generale esistenti | F        |

*Art. 30 – Disciplina del piano e rete ecologica comunale*

- 1** – Il PUC recepisce e precisa la classificazione ed estensione delle componenti della rete ecologica riportata alla Tav.16.
- 2** – La rete ecologica al livello comunale si attua attraverso una molteplicità di interventi, tutti finalizzati al potenziamento delle risorse ambientali presenti nel territorio comunale.
- In particolare i dispositivi normativi rilevanti sotto il profilo della rete ecologica sono:
- Parco Urbano Intercomunale di interesse regionale "Dea Diana Est Tifatino", istituito ai sensi della L.R. 17 del 7 ottobre 2003 e della D.G.R. 1532/2005
  - *Core areas* naturalistiche: a livello comunale assumono ruolo di aree centrali le "aree ad elevata naturalità da tutelare e valorizzare";
  - Zone cuscinetto: assume carattere di area di intermediazione tra "core areas" ed edificato il territorio agricolo urbano e periurbano
  - Corridoi ecologici: i corsi d'acqua, sia stagionali che perenni, rappresentano dei micro corridoi ecologici da tutelare e valorizzare
- 3** - Il collegamento tra le "core areas" del parco e le aree a valle è garantito attraverso la tutela dei livelli di permeabilità e naturalità delle aree verdi interne all'edificato compatto, unitamente ad una serie di aree di verde pubblico ad alto potenziale ecologico. La tecnica del "collegamento discreto" permette di superare il tessuto edificato compatto e di realizzare attraverso di esso un collegamento ecologico con la pianura. Al tal proposito assume valenza nell'ambito della rete ecologica gli art. 26 e 27 riguardanti la conservazione delle superfici permeabili in ambito urbano e le indicazioni relative agli indici di permeabilità minimi riportati nelle norme di zona.
- 3** – Nella realizzazione di eventuali infrastrutture lineari ricadenti, anche parzialmente, nell'ambito del *core areas* di cui al precedente comma, dovranno rispettarsi le Linee Guida per la mitigazione degli impatti sulla biodiversità e degli effetti paesaggistici ed ecologici sul territorio, da perseguire nella progettazione e/o riqualificazioni delle infrastrutture lineari che interessano la Rete Ecologica Provinciale (REP). La congruenza tra progetto e linee guida dovrà essere valutata attraverso la predisposizione di uno specifico studio specialistico, a firma congiunta dei progettisti e di un esperto in materia ecologica e faunistica, da redigersi sia in fase di progetto preliminare che in fase di progetto definitivo. La verifica della completezza di detto studio, necessaria per l'approvazione dei progetti preliminari e definitivi, sarà istruita a cura dell'ufficio VAS del comune di Durazzano.

## **Titolo VI – Territorio rurale e aperto**

### **Art. 31 - Territorio rurale e aperto. Caratteri generali**

**1** – Il PUC comprende nel territorio rurale ed aperto le aree non urbanizzate destinate prevalentemente alla produzione agricola nonché quelle aree di particolare valore paesaggistico e naturalistico. Il PUC mira alla valorizzazione paesaggistica e ambientale del territorio rurale ed aperto oltre che alla tutela delle attività agricole. Il territorio rurale e aperto è classificato in base alle seguenti aree:

- Aree ad elevata naturalità da tutelare e valorizzare
- Aree a vocazione agricola
- Pineta
- Parco eolico
- Aree agricole urbane e periurbane – orti urbani
- Cava esistente
- Fossi e impluvi
- Aree di valorizzazione turistica del territorio aperto, preesistenti e da potenziare

**2** – Nelle aree rurali il PUC persegue i seguenti obiettivi principali:

- la salvaguardia del territorio rurale, attraverso misure di protezione del suolo e dell'habitat naturale, migliorando l'assetto vegetazionale, preservando la biodiversità e favorendo interventi di sistemazione idraulica volti alla riduzione del dissesto idrogeologico;
- il mantenimento della struttura dei suoli, preservando sia la tipicità dei paesaggi sia conservando l'integrità e la fertilità grazie a misure atte a garantire la porosità del terreno, l'infiltrazione, la crescita delle radici, l'attività biologica e la resistenza all'erosione.

**3** – Nelle aree rurali, in relazione ai sopraindicati obiettivi, valgono le seguenti direttive:

- vengono recepite tutte le disposizioni previste dalle norme comunitarie, nazionali e regionali con particolare riferimento alle "Linee guida sul paesaggio" elaborate dalla Regione Campania;
- è obbligatoria l'esecuzione di interventi di regimentazione temporanea delle acque superficiali di terreni in pendio nonché il mantenimento in efficienza della rete di sgrondo delle acque superficiali;
- è obbligatoria la conservazione degli elementi caratteristici del paesaggio quali i sentieri, i muri di contenimento in pietra naturale, i terrazzamenti, la rete minuta dell'idrografia superficiale nonché le piantumazioni storiche o con valenza culturale quali particolari oliveti, vigneti o frutteti;
- è obbligatoria la corretta gestione delle stoppie, dei residui vegetali e di ogni rifiuto generato dall'attività agricola;
- sono vietati gli interventi che alterano o compromettono la permeabilità degli spazi aperti, ovvero utilizzano materiali bituminosi o cementizi o, in generale, inadatti alla pavimentazione delle aree.

**4 - È prescritta:**

- la salvaguardia dell'integrità ambientale e la tutela degli impianti delle colture arboree presenti;
- la tutela e valorizzazione di boschi e arbusteti;
- la salvaguardia dei corsi d'acqua;
- la valorizzazione e riqualificazione dei paesaggi agrari;
- la prevenzione delle situazioni di degrado;
- la promozione di specifici incentivi per il mantenimento delle attività agricole suddette;
- la promozione di azioni di recupero e riuso per le costruzioni rurali dismesse o in via di dismissione anche a fini turistici;
- il divieto di cambio di destinazione e usi diversi da quelli agricoli;
- il divieto di trasformazione dell'ordinamento culturale;
- il divieto di abbattimenti di piante da frutto (ad esclusione dei casi di sostituzione per reimpianti);
- il divieto di abbattimento delle piante di olivo ai sensi della legge n° 144 del 14/2/51 (D.L. 12541 del 21/12/06, norma 4.3 dell'elenco delle Norme per il mantenimento dei terreni in buone condizioni agronomiche ed ambientali, Art. 5 Reg CE 1782/03);
- che le superfici attualmente coperte da serre siano vincolate all'uso agricolo e destinate alla rinaturalizzazione o a sistemi colturali tradizionali dell'area;
- la promozione di tutti gli interventi tecnici volti ad aumentare l'eco-sostenibilità delle aree occupate da vegetazione arborea (prati stabili, coperture del suolo con leguminose o graminacee, etc.).

**5 – È sempre consentito, limitatamente alle aree coltivate e libere da manufatti in muratura o altro materiale preesistente, la realizzazione a titolo provvisorio di “capanni” ad uso deposito e ricovero attrezzi agricoli. Per le aree incolte la realizzazione dei predetti “capanni” è consentita nell'ipotesi esclusiva della ripresa della coltivazione. I manufatti di cui al presente comma dovranno avere le seguenti caratteristiche:**

- struttura in legno e tamponamenti in tavolato di legno o cannicciata;
- dimensioni massime: m 5,00 x m 5,00;
- altezza interna massima ml 2.10;
- copertura ad una o due falde in listoni di legno o in tegole in laterizio;
- pavimento: in legno o in pietra o in cotto semplicemente appoggiato su un letto di sabbia;
- infissi: porta a una o due ante in legno e una sola finestra di piccole dimensioni;
- ancoraggio al suolo: ad incastro mediante pali o appoggiato su traversine in legno, senza l'uso di materiali cementizi o resine;
- superficie lotto minimo: mq. 3000.

**7 – Si richiama la disciplina inerente alle aree percorse dal fuoco di cui all'art. 10, comma 1, della L. n. 353/2000, come modificato dall'art. 4, comma 173, della L. n. 350/2003.**

**Art. 32 – Aree ad elevata naturalità da tutelare e valorizzare**

**1** – Il PUC individua come aree a più elevata naturalità le parti del sistema ambientale e rurale poste lungo le pendici dei monti Burrano, Longano e Aglio interessate essenzialmente da aree agricole, praterie e formazioni boschive, così come perimetrate negli elaborati dello studio agronomico. Esse costituiscono le principali aree della rete ecologica regionale.

**2** - Il PUC prescrive la valorizzazione e la tutela delle componenti peculiari geologiche, vegetazionali e paesistiche, che connotano l'assetto di tale sistema e/o la riqualificazione o rinaturalizzazione delle aree che presentano caratteri di degrado.

**3** - In tali aree è prescritta:

- l'immodificabilità del suolo, vietando qualsiasi tipo di intervento o uso che comporti l'alterazione dei caratteri geomorfologici, pedologici e vegetazionali, dell'equilibrio ecosistemico, della fruibilità, ad eccezione degli interventi necessari alla eventuale messa in sicurezza o alla mitigazione del rischio idrogeologico connessi alla difesa del suolo e ad eventuali limitati percorsi di servizio scientifico-didattici;
- la conservazione della vegetazione spontanea;
- il divieto di realizzare nuovi edifici ad uso abitativo e di annessi agricoli;
- il divieto di frammentazione del territorio e la conseguente realizzazione di nuove infrastrutture tecnologiche, viarie e di trasporto esclusivamente in posizione marginale o in continuità con le aree urbanizzate esistenti. Sono ammessi interventi di manutenzione e adeguamento di infrastrutture e impianti esistenti non delocalizzabili;
- interventi di recupero ambientale;
- il divieto di rimboschimento con specie alloctone;
- il divieto di installare impianti di illuminazione artificiale;

**4** – Deve essere assicurata la regimentazione delle acque, la manutenzione delle opere di difesa del suolo, la protezione dell'integrità e continuità delle coperture pedologiche e del manto vegetale.

**5** - Per tutti gli interventi che comportano la trasformazione dello stato di fatto devono essere rispettati le seguenti prescrizioni:

- l'eventuale contaminazione chimica dell'atmosfera, dovuta ai gas di scarico dei mezzi d'opera per il trasporto di materiali e movimento terra, necessari alla realizzazione delle opere, le emissioni di polvere, dovute alle operazioni di scavo saranno mitigate dall'uso di macchine ed attrezzature in efficiente stato di manutenzione nonché dalla razionale esecuzione delle opere previste;
- l'attuazione degli interventi verrà effettuata senza provocare alterazioni alle componenti biotopiche e biocenotiche dell'ecosistema del sito, quindi senza produrre distruzione fisica degli habitat (estirpazione diretta della vegetazione in particolare per quella arborea e/o piccoli cespugli-arbusti), né tantomeno favorire l'introduzione di specie alloctone con ripercussioni sulla speciografia tipica.

**6** - Per le costruzioni esistenti, legittimamente realizzate o legittimate a seguito di rilascio di permesso di costruire in sanatoria ai sensi della vigente legislazione in materia di "condono edilizio" sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e ristrutturazione edilizia, ivi compreso il

completamento di edifici assentiti ma non completi, così come definiti all'art. 20, 24 e 25 delle presenti NTA.

**7** - Al fine di un migliorare rapporto con il paesaggio in termini di materiali e finiture, di consentire i necessari adeguamenti igienico-sanitari e l'ottimizzazione delle costruzioni e delle aree legittimamente insediate nel territorio rurale ed aperto, sono consentiti, oltre agli interventi di cui al precedente comma, incrementi di superficie utile lorda fino ad un massimo del 20% della SUL esistente regolarmente assentita e fino ad un massimo del 10% della volumetria assentita. Tali incrementi non potranno determinare nuove unità immobiliari.

Gli interventi di cui al presente comma sono assentibili nel caso in cui siano attuate le seguenti prescrizioni:

- l'utilizzo di infissi e serramenti in legno o rivestiti in legno;
- la realizzazione di manti di copertura in coppi di laterizio;
- la rimozione dei rivestimenti esterni ceramici;
- l'utilizzo di intonaci a calce;
- il rispetto degli elementi tipici e tradizionali quali le scale esterne, i portici, gli archi, le logge, le porte di accesso, le rocche dei camini, le torri colombaie, etc.

**8** – Sono ammesse, oltre alle destinazioni d'uso legittimamente assentite prima dell'adozione del PUC le seguenti destinazioni d'uso: [A1], [A2], [A3], [A4] di cui all'art.9 delle presenti NTA.

**9** – Nelle parti di Territorio agricolo a più elevata naturalità interessate da Rischio Idrogeologico R4, A4, RPa e APa così come individuata dal vigente PSAI dell'ex Autorità di Bacino del Liri –Garigliano e Volturno, sono ammessi esclusivamente gli interventi rispettivamente di cui all'art. 3 e 6 delle Norme del richiamato PSAI.

**10** – Per le aree, interessate da Rischio Idrogeologico R1, R2 ed R3 così come individuata dal vigente PSAI dell'Autorità di Bacino Campania Centrale, sono ammessi esclusivamente gli interventi rispettivamente di cui all'art. 22, 23 e 24 delle Norme Tecniche del richiamato PSAI.

#### **Art. 33 – Aree a vocazione agricola**

**1** – Il PUC comprende nel sistema delle aree agricole le parti del territorio rurale e aperto poste tra il sistema urbano e le aree a più elevata naturalità dei rilievi collinari. Esse sono interessate essenzialmente da aree agricole caratterizzate da colture tradizionali a elevato valore produttivo e paesaggistico.

**2** – Nelle aree a vocazione agricola il PUC persegue i seguenti obiettivi principali:

- la salvaguardia del territorio rurale, attraverso misure di protezione del suolo e dell'habitat naturale, migliorando l'assetto vegetazionale, preservando la biodiversità e favorendo interventi di sistemazione idraulica volti alla riduzione del dissesto idrogeologico;

- il mantenimento della struttura dei suoli, preservando sia la tipicità dei paesaggi sia conservando l'integrità e la fertilità grazie a misure atte a garantire la porosità del terreno, l'infiltrazione, la crescita delle radici, l'attività biologica e la resistenza all'erosione.

**3** –. Nelle aree a vocazione agricola, in relazione ai sopraindicati obiettivi, valgono le seguenti direttive:

- vengono recepite tutte le disposizioni previste dalle norme comunitarie, nazionali e regionali con particolare riferimento alle “Linee guida sul paesaggio” elaborate dalla Regione Campania;
- è obbligatoria l'esecuzione di interventi di regimentazione temporanea delle acque superficiali di terreni in pendio nonché il mantenimento in efficienza della rete di sgrondo delle acque superficiali;
- è obbligatoria la conservazione degli elementi caratteristici del paesaggio quali i sentieri, i muri di contenimento in pietra naturale, i terrazzamenti, la rete minuta dell'idrografia superficiale nonché le piantumazioni storiche o con valenza culturale;
- è obbligatoria la conservazione dei mosaici agricoli e agroforestali e gli arboreti tradizionali, la salvaguardia dell'integrità ambientale e la tutela degli impianti delle colture arboree presenti;
- è obbligatoria la conservazione ed il rafforzamento gli elementi diffusi di diversità biologica (siepi, filari arborei, alberi isolati, boschetti aziendali, vegetazione ripariale);
- è obbligatoria la conservazione le sistemazioni tradizionali (terrazzamenti, ciglionamenti, muretti divisorii in pietra);
- è obbligatoria la corretta gestione delle stoppie, dei residui vegetali e di ogni rifiuto generato dall'attività agricola;
- sono vietati gli interventi che alterano o compromettono la permeabilità degli spazi aperti, ovvero utilizzano materiali bituminosi o cementizi o, in generale, inadatti alla pavimentazione delle aree;
- è vietata ogni attività comportante trasformazioni del suolo per finalità diverse da quelle legate alla produzione vegetale, all'allevamento animale o alla valorizzazione dei relativi prodotti, nonché ad attività connesse e compatibili. È vietata altresì ogni lottizzazione a scopo edilizio e l'apertura di strade interpoderali che non siano strettamente necessarie per l'utilizzazione agricola e forestale del suolo.

**4** - Per tutti gli interventi che comportano la trasformazione dello stato di fatto devono essere rispettati le seguenti prescrizioni:

- l'eventuale contaminazione chimica dell'atmosfera, dovuta ai gas di scarico dei mezzi d'opera per il trasporto di materiali e movimento terra, necessari alla realizzazione delle opere, le emissioni di polvere, dovute alle operazioni di scavo saranno mitigate dall'uso di macchine ed attrezzature in efficiente stato di manutenzione nonché dalla razionale esecuzione delle opere previste;

- l'attuazione degli interventi verrà effettuata senza provocare alterazioni alle componenti biotopiche e biocenotiche dell'ecosistema del sito, quindi senza produrre distruzione fisica degli habitat (estirpazione diretta della vegetazione in particolare per quella arborea e/o piccoli cespugli-arbusti), né tantomeno favorire l'introduzione di specie alloctone con ripercussioni sulla speciografia tipica.

**5** - In queste aree è prescritta:

- il divieto di cambio di destinazione e usi diversi da quelli agricoli (A);
- il divieto realizzazione di nuove linee elettriche aeree su tralicci;
- il divieto di lottizzazione a scopo edilizio;
- il divieto di aperture di strade interpoderali che non siano strettamente necessarie per l'utilizzazione agricola e forestale del suolo;

**6** – È sempre consentito, limitatamente alle aree coltivate e libere da manufatti in muratura la realizzazione di “capanni” ad uso deposito e ricovero attrezzi agricoli. Per le aree incolte la realizzazione dei predetti “capanni” è consentita nell'ipotesi esclusiva della ripresa della coltivazione. I manufatti di cui al presente comma dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- struttura in legno e tamponamenti in tavolato di legno o cannicciata;
- dimensioni massime: m 5,00 x m 5,00.
- He max al colmo 3.50;
- copertura a falde in listoni di legno o in tegole in laterizio;
- pavimento: in legno o in pietra o in cotto semplicemente appoggiato su un letto di sabbia;
- infissi: porta a una o due ante in legno e una sola finestra di piccole dimensioni;
- ancoraggio al suolo: ad incastro mediante pali o appoggiato su traversine in legno, senza l'uso di materiali cementizi o resine;
- superficie lotto minimo: mq. 3000.

**7** - Per le costruzioni esistenti, legittimamente realizzate o legittimate a seguito di rilascio di permesso di costruire in sanatoria ai sensi della vigente legislazione in materia di “condono edilizio” sono consentiti interventi di tipologia (I) e (V). Gli interventi di cui al presente comma sono assentibili nel caso in cui siano attuate le seguenti prescrizioni:

- l'utilizzo di infissi e serramenti in legno o rivestiti in legno;
- la realizzazione di manti di copertura in coppi di laterizio;
- la rimozione dei rivestimenti esterni ceramici;
- l'utilizzo di intonaci a calce;
- il rispetto degli elementi tipici e tradizionali quali le scale esterne, i portici, gli archi, le logge, le porte di accesso, le rocche dei camini, le torri colombaie, etc...

**8** – Esclusivamente per i proprietari imprenditori agricoli, iscritti al registro di cui all'art. 2 del D.Lgs. 228/2001 o mezzadri aventi diritto a sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere e considerati imprenditori agricoli titolo principale ai sensi dell'art. 12 della legge 153/ 1975, è consentita la realizzazione mediante intervento edilizio diretto di abitazioni rurali e relativi

annessi in base agli indici di utilizzazione fondiaria di seguito riportati, purché strettamente funzionali all'esercizio di attività agricole secondo lo stesso D. Lvo n. 228/2001. La realizzazione dei suddetti manufatti è connessa alla conduzione dell'azienda ed è consentita soltanto previa presentazione del Piano di Sviluppo Aziendale di cui all'art. 14 delle presenti NTA.

In particolare per le destinazioni di tipo [A1] è consentita l'edificazione secondo i seguenti indici e parametri:

- Indice di utilizzazione fondiaria: 0,03 mq/mq;
- H dell'edificio massima: 7,5 m;
- distanze: di cui all'art.8;
- Lotto minimo: unità aziendale minima pari a 3000 mq.

In particolare per le destinazioni di tipo [A3] e [A4] è consentita l'edificazione secondo i seguenti indici e parametri:

- Indice di utilizzazione fondiaria: 0,01 mq/mq;
- H max: 7,5 m (Eventuali volumetrie tecniche emergenti, connesse con la tipologia e la funzionalità delle pertinenze agricole e degli impianti per attività produttive, potranno raggiungere l'altezza massima di metri 10,00 dal piano di campagna);
- distanze: 20 m dai confini, dalle costruzioni così come riportato all'art. 8 delle NTA;
- Lotto minimo: unità aziendale minima pari a 3000 mq.

È ammesso ai sensi del punto 1.8 dell'allegato alla L.R. 14/82, 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.

Gli interventi di cui al presente comma sono assentiti nel caso in cui siano attuate le seguenti prescrizioni:

- l'utilizzo di infissi e serramenti in legno o rivestiti in legno;
- la realizzazione di manti di copertura in coppi di laterizio;
- la rimozione dei rivestimenti esterni ceramici;
- l'utilizzo di intonaci a calce.

Gli interventi di cui al presente comma non possono essere localizzati su superfici naturali e seminaturali (aree forestali-boschive, praterie), le quali concorrono però alla determinazione della superficie produttiva aziendale alla quale l'edificabilità rurale è riferita.

**9** – Per le aree, interessate da Rischio Idrogeologico R4, A4, R3, A3, RPa e APa così come individuata dal vigente PSAI dell'ex Autorità di Bacino del Liri –Garigliano e Volturno, sono ammessi esclusivamente gli interventi rispettivamente di cui all'art. 3 e 6 delle Norme del richiamato PSAI.

**10** – Oltre alle destinazioni d'uso legittimamente assentite prima dell'adozione del PUC, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: [A1], [A2], [A3],[A4] di cui all'art .9 delle presenti NTA.

**Art. 34 – Gestione della pineta**

**1** – L'area della pineta configura un'unità paesistica omogenea per compattezza, distribuzione e densità degli esemplari; equilibrio vegetazionale raggiunto dalle piante; valore naturalistico dell'insieme.

**2** – Nella pineta il taglio di essenze arboree, sia colturale che produttivo, è vietato su esemplari secolari. Il taglio colturale, di natura selettiva, è diretto al miglioramento ed alla difesa dell'ambiente mediante diradamenti. Il taglio produttivo deve e essere di apposite autorizzazioni ai fini ambientali di cui all'art. 151 del D.L.vo n.490/99. Non è consentito procedere al taglio e all'espianto della vegetazione arbustiva, tanto di essenze rare che di quelle facenti parte di macchia mediterranea spontanea, senza la prescritta autorizzazione degli enti preposti al controllo. La necessità di espianto di essenze arboree in tutte le zone a causa di affezioni fitopatologiche deve essere valutata dal Settore Amministrativo delle Foreste e del Corpo Forestale dello Stato competenti per zona. In ogni caso, le essenze espantate dovranno essere sostituite da essenze dello stesso tipo. La necessità di abbattimento di piante di alto fusto per motivi di sicurezza o di prevenzione e/o danneggiamento dagli incendi deve essere comunicata, per la prescritta autorizzazione, agli uffici del Settore Amministrativo delle Foreste competente per territorio.

**3** – Oltre alle prescrizioni di cui al precedente articolo, nella pineta sono vietate le seguenti opere:

- apertura di piste e strade che comportino sbancamenti e/o movimenti di terra di profondità superiore ai 100 cm;
- la realizzazione di manufatti in muratura.

**4** - Nelle aree boschive, oltre alle opere consentite nel precedente articolo, sono ammessi i seguenti interventi:

- il rimpiazzo di esemplari rimossi perché ammalorati o danneggiati in maniera irreversibile;
- lo sfoltimento della vegetazione di sottobosco;
- la potatura e il rimboschimento;
- la sistemazione di piste esistenti con possibilità di ripristino degli esistenti tappetini di usura.

**5** – Il PUC intende valorizzare l'area della pineta e potenziarne la fruizione collettiva in termini naturalistici e ricreativi. A tale fine è consentito prevedere la realizzazione di padiglioni a servizio delle attività della pineta per un massimo di complessivi 500 mq di Superficie Coperta per l'intera area. Tali manufatti, che potranno contenere anche bagni a depurazione chimica, dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- struttura in legno e tamponamenti in tavolato di legno o cannicciata;
- altezza massima 4 m;
- copertura in listoni di legno o in tegole in laterizio;

- pavimento: in legno o in pietra o in cotto semplicemente appoggiato su un letto di sabbia;
- infissi in legno
- ancoraggio al suolo: ad incastro mediante pali o appoggiato su traversine in legno, senza l'uso di materiali cementizi o resine;

**6** - Nella realizzazione degli interventi dovranno essere preferite tecnologie e materiali tali da ridurre l'impatto sull'ambiente e sul paesaggio attraverso sistemazioni con tecnologie proprie dell'ingegneria naturalistica. Dovranno essere preferite finiture in legno o in cor-ten, evitando prodotti ceramici, metallici lucidi e smaltati e materiali cementizi. Attraverso l'opportuna disposizione di materiali vegetali, da scegliersi esclusivamente tra le essenze autoctone, potrà realizzarsi una organizzazione degli spazi aperti.

**7** - Al fine di agevolare i dislivelli più impervi e di favorire la percorribilità escursionistica, possono essere tracciati sentieri con elementi di intermediazione in legno o pietra realizzati esclusivamente mediante le tecnologie dell'ingegneria naturalistica. Nei tratti più pericolosi è possibile installare protezioni laterali in legno alte non più di 80 cm. Siepi ed altre composizioni di arbusti possono contribuire a definire protezioni laterali se finalizzate solo alla delimitazione e non anche alla protezione da caduta. È infine consentito realizzare all'interno degli slarghi naturali piccoli punti di sosta mediante l'installazione di panchine in pietra o legno, senza utilizzo di alcun fissaggio cementizio o poliuretanico. È altresì consentita la realizzazione di cartellonistica informativa in legno.

**8** - Nelle parti di territorio "Gestione della pineta" interessate da Rischio Idrogeologico R4, A4, RPa e APa così come individuata dal vigente PSAI dell'ex Autorità di Bacino del Liri – Garigliano e Volturno, sono ammessi esclusivamente gli interventi rispettivamente di cui all'art. 3 e 6 delle Norme del richiamato PSAI.

#### *Art. 35 – Parco eolico*

**1** – Al fine di potenziare la fruizione dell'area e di sensibilizzare la comunità ai temi dell'energia pulita, il PUC prevede la realizzazione di un percorso didattico lungo la carrareccia del Parco. Tale percorso potrà essere realizzato attraverso dei pannelli espositivi dedicati alla tecnologia del vento, agli aspetti ecologici coinvolti e alla mitigazione degli impatti. Potranno altresì essere realizzati aree attrezzate per la sosta e piccoli belvedere.

**2** - Nella realizzazione degli interventi dovranno essere preferite tecnologie e materiali tali da ridurre l'impatto sull'ambiente e sul paesaggio attraverso sistemazioni con tecnologie proprie dell'ingegneria naturalistica. Dovranno essere preferite finiture in legno o in cor-ten, evitando prodotti ceramici, metallici lucidi e smaltati e materiali cementizi. Attraverso l'opportuna disposizione di materiali vegetali,

da scegliersi esclusivamente tra le essenze autoctone, potrà realizzarsi una organizzazione degli spazi aperti.

**3** – Nelle parti del “Parco eolico” interessate da Rischio Idrogeologico R4, A4, RPa e APa così come individuata dal vigente PSAI dell'ex Autorità di Bacino del Liri –Garigliano e Volturno, sono ammessi esclusivamente gli interventi rispettivamente di cui all'art. 3 e 6 delle Norme del richiamato PSAI.

**Art. 36 - Aree agricole periurbane – orti urbani**

**1** - Il PUC individua come Aree agricole periurbane le parti di territorio rurale che si trovano tra il centro urbano di Durazzano e i limiti della vallata estendendosi fino alle sue propaggini occidentali. Si tratta di aree agricole in parte interessate da opere di urbanizzazione, ma ancora caratterizzate da una permanenza del paesaggio rurale. Per queste aree si intende introdurre operativamente il concetto di agricoltura polifunzionale.

**2** – Gli interventi attuabili nell'ambito delle zone agricole polifunzionali sono:

- attività finalizzate all'inclusione sociale, di reintegro nei confronti di persone con disabilità fisica o mentale;
- attività florovivaistiche;
- attività di promozione e commercializzazione dei prodotti di filiera corta;
- attività agrituristiche;
- attività ippiche;
- attività di sport campestri;

**3** - Gli interventi rialzabili devono rispettare i seguenti parametri

- Lotto minimo di intervento: 3000 mq
- Indice di fabbricabilità fondiario: 0,2 mc/mq
- Rapporto di copertura: 0,05 mq/mq
- H. max 7 m;
- Distanze minime nel rispetto dell'art. 8 delle presenti NTA;
- Distanza dal limite del centro storico: 15 m;
- Pf (riferito alle sole parti scoperte) pari a 0,95 mq/mq.

**4** – in deroga ai suddetti indici è possibile realizzare impianti per la produzione di energie alternative compatibili con l'utilizzo agricolo dei suoli ad esclusione di impianti fotovoltaici “a terra”.

**5** – L'utilizzazione dei suoli, indipendentemente dalla specifica destinazione di cui al comma 2 deve essere destinata per l'80% specificamente alle attività agricole. Tale utilizzazione deve essere documentata da uno specifico Piano di sviluppo aziendale che descriva il modello produttivo connesso alla speciale integrazione tra agricoltura e funzioni complementari.

In tale area è consentita a realizzazione di serre ovvero di manufatti infissi al suolo destinati esclusivamente a determinare specifiche condizioni microclimatiche funzionali allo sviluppo delle

colture, vincolate in forma definitiva al loro uso mediante atto d'obbligo registrato e trascritto. Per le serre valgono le seguenti prescrizioni:

- serre con copertura stagionale: distanze di cui all'art. 8, estensione massima pari al 80% della superficie totale, altezza al colmo 7,5 m e all'imposta 5 m.
- Serre con copertura permanente distanze di cui all'art. 8, estensione massima pari al 60% della superficie totale, altezza al colmo 7,5 m e all'imposta 5 m.

Le serre devono essere concepite come manufatti di architettura, ponendo, nella loro realizzazione, particolare attenzione alla scelta delle finiture, all'impatto con il paesaggio e all'organizzazione delle orditure.

**6** – L'Amministrazione comunale di Durazzano può stipulare con i proprietari specifiche convenzioni finalizzate all'uso pubblico delle suddette aree. L'Amministrazione comunale di Durazzano può realizzare un sistema di orti urbani sociali da affidare gratuitamente, con durata quinquennale, a particolari soggetti "deboli". Ogni lotto sarà costituito da orti contigui di min. 150 mq. e max 300 mq., ciascuno al netto dei sentieri interpoderali e degli spazi finalizzati alle attività comuni, da realizzare a cura dell'Amministrazione Comunale. Per le attività comuni (spazi per attività aggregative, educative, riabilitative, pedagogiche e formative) è destinata un'area pari al 10 % della superficie totale.

**7** – Per le costruzioni esistenti, legittimamente realizzate o legittimate a seguito di rilascio di permesso di costruire in sanatoria ai sensi della vigente legislazione in materia di "condono edilizio", sono consentiti interventi manutentivi, così come definiti all'art. 18 delle presenti NTA.

**8** – Per le aree del "Parco eolico" interessate da Rischio Idrogeologico R4, A4, RPa e APa così come individuato dal vigente PSAI dell'ex Autorità di Bacino del Liri-Garigliano e Volturno, sono ammessi esclusivamente gli interventi rispettivamente di cui all'art. 3 e 6 delle Norme del richiamato PSAI. In ogni caso non sono consentiti interventi di nuova edificazione e di realizzazione di superfici artificiali e, più in generale, interventi in grado di aumentare i livelli di rischio esistenti.

#### *Art. 37 – Cava esistente*

**1** – Il PUC individua la cava sita in località Mellino recependone le indicazioni dal Piano Regionale delle Attività Estrattive che la identifica con la scheda num. 62028-01. Si tratta di una cava attiva di pozzolana per cui si rimanda all'art. 89 delle Norme Tecniche di Attuazione del sopracitato PRAE.

**2** – Il PUC individua la cava attiva di calcare da calce sita in località Monte Panicaro per cui il PUC recepisce le indicazioni dal Piano Regionale delle Attività Estrattive; essa viene identificata dalla Regione Campania – Settore Provinciale Genio Civile di Benevento con il comparto num. C12BN\_01. Anche per questa cava si rimanda all'art. 89 delle Norme Tecniche di Attuazione del sopracitato PRAE.

**3** – Nelle parti di territorio "Cava esistente" interessate da Rischio Idrogeologico R4, A4, RPa e APa così come individuata dal vigente PSAI dell'ex Autorità di Bacino del Liri-Garigliano e Volturno, sono ammessi esclusivamente gli interventi rispettivamente di cui all'art. 3 e 6 delle Norme del richiamato PSAI.

**4** – Per le aree, interessate da Rischio Idrogeologico R1, R2 ed R3 così come individuata dal vigente PSAI dell'Autorità di Bacino Campania Centrale, sono ammessi esclusivamente gli interventi rispettivamente di cui all'art. 22, 23 e 24 delle Norme Tecniche del richiamato PSAI.

*Art. 38 – Fossi e impluvi*

**1** – Il PUC tutela la risorsa idrica e attribuisce un interesse prioritario a fattori di vulnerabilità quali il depauperamento di sorgenti e falde, gli inquinamenti, le diminuzioni di capacità di ricarica e portata. La riserva di acque utilizzabili per usi antropici deve essere tutelata dagli effetti indotti da insediamenti, infrastrutture, attività e usi in atto.

**2** - In materia di corsi d'acqua, il PUC recepisce le disposizioni dell'autorità di bacino e del PTCP.

**3** - Per i corsi d'acqua il PUC prevede:

- la salvaguardia quantitativa e qualitativa della risorsa idrica negli alvei naturali e nei reticoli irrigui e di drenaggio;
- la rinaturalizzazione delle sponde e il potenziamento della continuità delle fasce vegetali;
- il divieto di nuova edificazione nella fascia di rispetto non inferiore ai 300 m dalla sponda

**4** - Per i corsi d'acqua il PUC consente:

- la fruizione delle sponde con percorsi naturalistici pedonali o ciclabili e aree parco per i quali è ammesso esclusivamente il ricorso ad elementi e materiali dell'ingegneria naturalistica e per i quali si vieta l'utilizzo di materiali impermeabilizzanti;
  - interventi di messa in sicurezza del terreno progettati ricorrendo esclusivamente a tecniche dell'ingegneria naturalistica.

**5** - Per le costruzioni esistenti ricadenti in una fascia di rispetto non inferiore ai 300 m dalla sponda, legittimamente realizzate o legittimate a seguito di rilascio di permesso di costruire in sanatoria ai sensi della vigente legislazione in materia di "condono edilizio", sono consentiti interventi di cui al precedente articolo 31 comma 6.

*Art. 39 – Aree di valorizzazione turistica del territorio aperto*

**1** – Il PUC individua tre aree destinate alla valorizzazione del territorio collinare in termini di fruizione ecoturistica.

**2** – All'interno dell'area di "Monte Guarana" si prevede l'introduzione di insediamenti con destinazione d'uso (T3 - R1) per cui si prescrive il rispetto dei seguenti parametri:

- Indice di edificabilità fondiaria (If) [mc/mq]: 0,6 mc/mq
- He massima 6 m

Inoltre, dovrà essere assicurata una superficie pari a 3500 m<sup>2</sup> da cedere ad uso pubblico per la realizzazione di un'area picnic. Tutte le realizzazioni dovranno prevedersi nelle aree prive di

vegetazione o, in ogni caso, l'abbattimento di alberi dovrà essere ridotto al minimo. Inoltre, dovrà essere garantita la massima permeabilità dei suoli. Le tecnologie costruttive utilizzabili dovranno essere di tipo a secco e reversibili, preferendo materiali come l'acciaio o il legno.

**3** – Per l'area sportiva del “tiro a volo” il PUC prevede la possibilità di realizzare, anche autonomamente per ciascuna parte del lotto, interventi di natura turistica e sportiva secondo un indice di cubatura massimo pari a 0,03 mc/mq, ulteriormente ampliabile del 35%. L'altezza massima (He) è pari a 6 m. Gli interventi potranno essere attuati direttamente dai soggetti privati aventi diritto ad intervenire sulle aree.

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle relative ad attrezzature collettive private per lo sport e ai pubblici esercizi connessi (bar, ristoranti) insieme alle connesse foresterie, nonché ad attività agrituristiche.

È consentita la sistemazione di aree libere per uso ricreativo, sportivo e per spettacoli all'aperto che non comportino la realizzazione di muri di sostegno, taglio di alberi e che non preveda la realizzazione di superfici impermeabili. È possibile, inoltre, attrezzare gli spazi pertinenziali con coperture e strutture leggere reversibili quali pergole e gazebi, da realizzare mediante tecnologie costruttive di tipo a secco, preferendo materiali come l'acciaio o il legno. Tali strutture, se asservite alla realizzazione di pannelli solari o fotovoltaici, potranno essere realizzate per una superficie pari al 25% della superficie territoriale. La realizzazione delle aree di parcheggio è consentita a condizione che non comporti livellamento di terreno, muri di sostegno e taglio di alberi ed impermeabilizzazione delle superfici.

**4** – Per quanto riguarda l'area del maneggio, si prevede il potenziamento delle attività sportive attraverso un incremento del 35% della volumetria esistente, con l'obbligo di utilizzare anche in questo caso tecnologie eco-compatibili.

**5** – In ogni caso, per quanto riguarda gli spazi esterni, dovranno essere utilizzate tecnologie e materiali tali da ridurre l'impatto sull'ambiente e sul paesaggio attraverso tecniche proprie dell'ingegneria naturalistica. Dovranno essere preferite finiture in legno o in cor-ten, evitando prodotti ceramici, metallici lucidi e smaltati e materiali cementizi. Attraverso l'opportuna disposizione di materiali vegetali, da scegliersi esclusivamente tra le essenze autoctone, potrà realizzarsi una organizzazione degli spazi aperti.

**4** – Per le aree di “Valorizzazione turistica del territorio” interessate da Rischio Idrogeologico R1, R2 ed R3 così come individuata dal vigente PSAI dell'Autorità di Bacino Campania Centrale, sono ammessi esclusivamente gli interventi rispettivamente di cui all'art. 22, 23 e 24 delle Norme Tecniche del richiamato PSAI.

## **Titolo VII – Il Sistema insediativo**

### *Art. 40 – Tessuti urbani di impianto storico*

**1** – Le norme del presente articolo riguardano le parti urbane di antico impianto comprese entro i limiti del centro storico così come delimitato nella Tavola 13. Tali parti, a cui il PUC riconosce valore storico-architettonico e documentario, sono costituite da isolati o aggregati di edifici che presentano regole omogenee d'impianto, rapporti similari con i tracciati nonché una prevalente caratterizzazione tipologica, formale, costruttiva e funzionale.

**2** – Il PUC mira alla tutela ed alla conservazione urbana, da un lato prescrivendo la conservazione materiale dei caratteri rilevanti ed identitari dell'edilizia storica, dall'altro favorendo la sostituzione edilizia degli edifici di cui sia stata accertata la rilevanza architettonica nulla, lo stato accertato di degrado, la collocazione impropria, la impossibilità di adeguate forme di riutilizzo, l'incompatibilità tipo-morfologica con il contesto. Non è altresì consentito realizzare alcun intervento edilizio sulle aree attualmente non edificate.

**3** – Al fine della definizione della modalità di intervento consentita per gli edifici ricadenti nei centri e nuclei storici, i soggetti aventi titolo a richiedere il titolo abilitativo compileranno la scheda specifica contenuta nel RUEC, da presentare al momento della richiesta del titolo abilitativo stesso, al fine di determinare la classificazione tipo-morfologica dell'edificio da cui deriva la definizione del singolo intervento ammesso sull'edificio. Al fine della determinazione degli interventi, i richiedenti dovranno fornire una documentazione fotografica, un rilievo dettagliato degli edifici, un'approfondita analisi storica documentaria e una ricostruzione dettagliata delle trasformazioni subite nel tempo dagli edifici.

Nel RUEC verranno specificati i documenti necessari che il richiedente dovrà allegare alla scheda all'atto della richiesta di permesso di costruire. Di seguito si riporta lo schema riassuntivo relativo all'assegnazione dell'intervento da realizzare più conforme sulla base della classificazione tipo-morfologica dedotta.

| <b>INTERVENTI<br/>EDILIZI/TIPOLOGIE<br/>EDILIZIE</b>                                                                                                                                | <b>EDIFICI DI IMPIANTO<br/>STORICO<br/>ARCHITETTONICO</b> | <b>EDIFICI PARZIALMENTE<br/>ALTERATI CHE<br/>MANTENGONO LA<br/>CONFIGURAZIONE<br/>ORIGINARIA</b> | <b>EDIFICI DI NUOVO<br/>IMPIANTO PRESENTI<br/>NELL'IGM DEL'54 –<br/>EDIFICI DI NUOVO<br/>IMPIANTO DI<br/>SOSTITUZIONE EDILIZIA</b> | <b>EDIFICI DI NUOVO<br/>IMPIANTO<br/>COMPRESI NEI<br/>CENTRI STORICI</b> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| Tipologia di<br>Intervento II<br>Restauro<br>architettonico                                                                                                                         |                                                           |                                                                                                  |                                                                                                                                    |                                                                          |
| Tipologia di<br>Intervento III<br>Restauro<br>architettonico con<br>riarticolazione<br>degli elementi<br>alterati,<br>risanamento e<br>reinserimento<br>architettonico ed<br>urbano |                                                           |                                                                                                  |                                                                                                                                    |                                                                          |
| Tipologia di<br>Intervento IV<br>Ristrutturazione<br>edilizia con<br>miglioramento del<br>rapporto con il<br>contesto storico                                                       |                                                           |                                                                                                  |                                                                                                                                    |                                                                          |

- per tutti gli edifici ricadenti nei centri e nuclei storici sono consentite le tipologie di intervento II – Restauro architettonico;
- per gli edifici che presentano parti alterate, sopraelevazioni, parzialmente crollati e /o parzialmente ricostruiti, ma che mantengono la configurazione architettonica originaria è consentita la tipologia di intervento III – Restauro architettonico con riarticolazione degli elementi alterati, risanamento e reinserimento architettonico e urbano, allorché si dimostri che sono avvenute alterazioni sostanziali di parti dell'edificio;
- per tutti gli edifici realizzati ex novo in parziale o totale sostituzione di edifici preesistenti (riscontrabili dai catasti di impianto o analoghe carte storiche, quali IGM) che possono anche presentare ancora limitate tracce della preesistenza (portale, cornici, marcapiani, vere di pozzo, cantonali, lacerti di muro etc.) è consentita la tipologia di intervento IV Ristrutturazione edilizia con miglioramento del rapporto con il contesto storico allorché si dimostri l'assenza di elementi rilevanti e l'avvenuta edificazione in tempi recenti.

**4 – All'interno dei centri e nuclei storici valgono le seguenti prescrizioni:**

- il divieto di riutilizzare materiali diversi dagli originali negli interventi sui muri portanti ammalorati, nonché negli interventi di consolidamento e demolizione con ricostruzione di parti ammalorate di solai, volte e scale;
- il divieto di apertura di nuove cave di qualunque materiale e prosecuzione della coltivazione di eventuali cave esistenti;
- il divieto di realizzazione di impianti di discarica di rifiuti di qualsiasi tipo;

- il divieto di esecuzione di movimenti di terra che comporti estese e sostanziali trasformazioni della morfologia del terreno e dell'espanto della vegetazione arborea e degli oliveti, ad eccezione dei casi di realizzazione di attrezzature pubbliche e di edilizia residenziale;
- il divieto di realizzazione di elettrodotti od altre infrastrutture aeree;
- il divieto di sostituire infissi, serramenti e manti di copertura dei tetti con altri di caratteristiche diverse da quelli esistenti o comunque non assimilabili agli originari nonché il divieto di sostituzione di recinzioni e cancelli con altri di caratteristiche non assimilabili agli originari;
- l'obbligo di mantenimento degli allineamenti dei fronti lungo il perimetro del sedime storico accertato tramite il confronto catastale;
- l'obbligo di recupero degli spazi liberi (orti, giardini, cortili) esistenti in epoca storica riscontrabili dai confronti catastali e dalla documentazione disponibile;
- l'obbligo di utilizzo di materiali, forme, proporzioni, rapporto fra vuoti e pieni ed altri accorgimenti compositivi atti a facilitare un armonico inserimento dell'edificio nel contesto circostante;
- l'obbligo di non alterare la linea di gronda storicamente accertata;
- il mantenimento degli Indici di fabbricabilità fondiaria (If) e di utilizzazione fondiaria (Uf), fatti salvi gli incrementi premiali relativi alle specifiche modalità di intervento edilizio;
- il mantenimento dell'altezza massima degli edifici (H) pari o inferiore a quello esistente ed in ogni caso mai superiore a quello degli edifici contigui (in cortina) o circostanti (fuori cortina);
- il mantenimento dell'indice di copertura (IC) pari a quello esistente;
- l'obbligo, nell'ambito delle murature tradizionali, di conservare anfratti e nicchie per la nidificazione degli uccelli.
- l'esecuzione, per gli spazi aperti, degli interventi di cui alla tipologia (IX)

**5** - L'utilizzo dei sottotetti, per funzioni abitative, esclusivamente nei casi previsti dal RUEC, oppure come ambienti accessori è consentito solo nel caso in cui tale utilizzazione non comporti la modifica delle quote degli impalcati e di alterazione degli elementi di facciata.

**6** – Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle residenziali (R1), per i servizi (S) e quelle turistico-ricettive (T2) anche in forma di albergo diffuso. Sono inoltre possibili utilizzazioni commerciali nel limite degli esercizi di vicinato (C1) con superficie di vendita non superiore a 150 mq (ai sensi dell'art. 16 comma 4 L.R. 1/2000), nonché piccole produzioni manifatturiere (P1).

**7** – Il PUC, in forma coordinata con il SIAD promuove per il centro storico di Durazzano la valorizzazione in termini di Centro Commerciale Naturale, inteso come aggregazione di esercizi di vicinato, di medie strutture di vendita, di pubblici esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, di imprese artigiane, turistiche e di servizi, da sviluppare in aree urbane che, mediante una propria autonoma struttura organizzativa, si pone quale soggetto di un'unica

offerta integrata per favorire la crescita della domanda, per personalizzare e fidelizzare il servizio reso ai consumatori, nonché per realizzare una politica comune di sviluppo e di promozione del territorio interessato. Il Centro Commerciale Naturale deve essere promosso con l'obiettivo di arricchire l'offerta commerciale ed artigianale, in riferimento a quanto previsto dal Regolamento di cui al DPR 288/2001 e di realizzare accordi di sussidiarietà pubblico – privato per la valorizzazione delle strade dei nuclei storici.

8 – Per l'area interna al nucleo storico interessata da Rischio Idrogeologico R4 così come individuata dal vigente PSAI dell'ex Autorità di Bacino del Liri–Garigliano e Volturno, specificamente indicata alla tavola D1 come “Tessuto urbano di impianto storico in aree di rischio idrogeologico” sono ammessi esclusivamente gli interventi di cui all'art. 3 delle Norme del richiamato PSAI.

*Art. 41 – Tessuti urbani consolidati e in fase di completamento*

**1** – Le norme del presente articolo riguardano le parti urbane delimitate nella Tavola 13 di impianto non storico prevalentemente complete e caratterizzate da maglie di tessuto urbano generalmente regolare.

**2** – Il PUC per tali parti urbane consolidate mira all'incremento degli standard qualitativi, attraverso il miglioramento delle prestazioni energetico – ambientali dell'edilizia esistente, l'introduzione di funzioni complementari ed alternative alla residenza, l'aumento della permeabilità degli spazi aperti e l'integrazione del sistema di spazi pubblici esistente.

**3** – All'interno delle parti urbane consolidate valgono per gli interventi edilizi, in linea generale, le seguenti prescrizioni:

- devono essere previste misure per il contenimento dei consumi energetici ed idrici e l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili, ai sensi del RUEC e della normativa nazionale e regionale vigente;
- i parcheggi pertinenziali (cioè di pertinenza dei fabbricati civili e privati e corrispondenti ad 1 mq di superficie a parcheggio ogni 10 mc di volume edificato) sia esterni che interrati, devono trovare posto all'interno della superficie fondiaria del lotto di pertinenza e sono esclusi dal calcolo della volumetria;
- il divieto di realizzare nuove pavimentazioni in materiali bituminosi anche in aree destinate a parcheggi pertinenziali;
- nel caso di demolizione e ricostruzione di immobili il reperimento della Sp pari al 20% del lotto.
- Il divieto di apertura di nuove cave di qualunque materiale e prosecuzione della coltivazione di eventuali cave esistenti;
- Il divieto di realizzazione di impianti di discarica di rifiuti di qualsiasi tipo;
- Il divieto di esecuzione di movimenti di terra che comporti estese e sostanziali trasformazioni della morfologia del terreno e di espanto della vegetazione arborea e degli

oliveti, ad eccezione dei casi di realizzazione di attrezzature pubbliche e di edilizia residenziale;

- Il divieto di realizzazione di elettrodotti od altre infrastrutture aeree;

**4** – Nell'ambito dei tessuti da completare sono consentiti gli interventi di Tipologia (I), (V) e (VI), e se del caso (VII) e (VIII) nonché gli interventi di tipologia (X) per gli spazi aperti.

**5** – In ogni caso sono sempre inderogabili i seguenti parametri:

- Indice di edificabilità fondiaria (If) [mc/mq]: 1,1 mc/mq per destinazione d'uso (R)
- Indice di edificabilità fondiaria (If) [mc/mq]: 0,5 mc/mq per destinazione d'uso (S), (T), (P1), (P3), (P5), (C1), C(2)
- Indice di copertura (IC) pari a 0,5 mq/mq.
- He massima 11 m
- Pf (riferito alle sole parti scoperte) pari a 0,7 mq/mq.
- distanze minime di cui all'art. 8 delle presenti NTA

Gli interventi di ampliamento sono consentiti solo nel rispetto delle distanze minime in cui all'art. 8 delle presenti NTA. Inoltre nella configurazione finale si dovrà tener conto degli allineamenti dell'edilizia circostante al fine di ottenere un miglior inserimento urbano. Gli interventi di sopraelevazione sono consentiti nel rispetto della He massima pari a 11 m. Anche in questo caso nella configurazione finale si dovrà tener conto degli allineamenti verticali dell'edilizia circostante al fine di ottenere un miglior inserimento urbano.

**6** - Nell'ambito delle operazioni di cui al precedente comma possono essere altresì consentiti i seguenti bonus volumetrici:

- bonus derivanti dal D.Lgs 56/2010, dal D.Lgs 115/2008, dal D. Lgs 192/2005 e il dal D. Lgs 311/2006;
- bonus derivanti dalla L.R. 19/2009 emendata dalla L.R. 1/2011 art. 4 e 5.

**7** -. Dovranno essere assicurate alte prestazioni energetiche dell'involucro, l'ottimizzazione dell'esposizione delle superfici finestrate, l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili, meccanismi di riuso delle acque provenienti dagli scarichi non fecali.

**8** – Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle residenziali (R), per i servizi (S) e quelle turistico-ricettive (T), nonché piccole produzioni manifatturiere (P1), commercio e riparazione di autoveicoli e motocicli (P3) e riparazione beni personali e per la casa (P5) ad esclusione di quelle classificate all'art. 216 T.U.LL.SS. Sono inoltre possibili utilizzazioni commerciali (C1) e (C2).

**9** – Per le aree, interessate da Rischio Idrogeologico R4 così come individuata dal vigente PSAI dell'ex Autorità di Bacino del Liri –Garigliano e Volturno, specificamente indicata alla tavola D1 come "Tessuti urbani consolidati e in fase di completamento in aree di rischio idrogeologico" sono ammessi esclusivamente gli interventi di cui all'art. 3 delle Norme del richiamato PSAI.

**Art. 42 - Nuclei urbani dispersi**

**1** – Il PUC individua nell'ambito dei nuclei urbani dispersi quegli aggregati edilizi di formazione recente, in contesto agricolo, caratterizzati sostanzialmente dalla monofunzionalità residenziale ovvero dalla presenza di piccole attività complementari alla residenza.

**2** – Fermo restando i principi di cui all'art. 27 commi 2, 3 e 4 sono sempre consentiti per le costruzioni esistenti, legittimamente realizzate o legittimate a seguito di rilascio di permesso di costruire in sanatoria ai sensi della vigente legislazione in materia di "condono edilizio" sono consentiti interventi di tipologia (I) e (V). Oltre alle destinazioni d'uso di tipo (A) sono consentite le destinazioni d'uso di tipo (R); (C1); (S1); (S2); (S4); (P1) e (P3).

**3** – Gli eventuali cambi di destinazione uso, anche se attuato senza la realizzazione di opere edilizie, sono sempre a titolo oneroso per la quota-parte commisurata agli oneri di urbanizzazione ed in misura rapportata alla differenza tra quanto dovuto per la nuova destinazione rispetto a quella già in atto. Tali oneri concorreranno alla realizzazione di un fondo presso la Tesoreria Comunale finalizzato alla progettazione e realizzazione degli interventi di potenziamento della viabilità dei Nuclei urbani dispersi e di potenziamento delle relative infrastrutture primarie. Inoltre i cambi di destinazione d'uso saranno consentiti esclusivamente nel caso vengano rispettate le seguenti norme di inserimento paesaggistico:

- il rispetto dell'indice di permeabilità (Pf) riferito alle parti scoperte pari a 0,7 mq/mq
- il rispetto di indice di densità arborea pari a 0,2 alberi/mq da rispettarsi mediante piantumazione di specie autoctone di prima o seconda grandezza;
- per le parti metalliche andranno rimosse cromature ed anodizzazioni e dovranno essere rimosse o mascherate le superfici asfaltate e le impermeabilizzazioni bituminose a vista;
- la rimozione di tettoie e coperture in lamiera metallica o in plexiglass;
- coperture a falde in tegole di laterizio "a coppo", evitando l'utilizzo di tegole "alla marsigliese";
- garantire visuali aperte verso la valle attraverso l'opportuna articolazione dei volumi edilizi;
- garantire la riqualificazione di tutti i prospetti anche attraverso operazioni di riorganizzazione dei prospetti e delle bucatore, realizzando prospetti di colore uniforme ed ordinato, prediligendo materiali della tradizione ed evitando superfici lucide, asfaltate o cromate.

**4** – Per le aree, interessate da Rischio Idrogeologico R4, A4, RPa e APa così come individuata dal vigente PSAI dell'ex Autorità di Bacino del Liri-Garigliano e Volturno, specificamente indicata alla Tavola 13 come "Nuclei urbani dispersi in aree di rischio idrogeologico" sono ammessi esclusivamente gli interventi rispettivamente di cui all'art. 3 e 6 delle Norme del richiamato PSAI.

**5** – Per le aree, interessate da Rischio Idrogeologico R1, R2 e R3 così come individuata dal vigente PSAI dell'Autorità di Bacino Campania Centrale, specificamente indicata alla Tavola 13 come "Nuclei

urbani dispersi in aree di rischio idrogeologico”, sono ammessi esclusivamente gli interventi rispettivamente di cui all’art. 22, 23 e 24 delle Norme Tecniche del richiamato PSAI.

## **Titolo VIII – Progetti urbani**

### *Art. 43 – Progetti urbani*

**1** - La valorizzazione del territorio comunale di Durazzano si attua anche attraverso la previsione di interventi di potenziamento del turismo sostenibile mediante l'introduzione di Progetti urbani inerenti parti di territorio urbano ed extraurbano la cui complessiva configurazione risponde ad una coerente e compatibile utilizzabilità a fini di fruizione collettiva, considerando per fruizione collettiva principalmente quella con contenuti culturali, naturalistici e ricreativi. L'individuazione dei Progetti urbani è incardinata ad iniziative relative alla valorizzazione turistica sostenibile già in atto nel comune di Durazzano, che si intendono quindi rafforzare attraverso previsioni progettuali specifiche.

**2** - Per ciascun Progetto urbano agli Atti di programmazione degli interventi vengono indicati i principali temi progettuali, la loro localizzazione di massima, gli obiettivi e le prestazioni da perseguire. Ai successivi commi, oltre ad una sintesi degli interventi per ciascuna area progetto, sono individuate le modalità di intervento.

**3** – Le Aree progetto in ambito naturalistico individuate dal PUC sono le seguenti:

1. Valorizzazione dell'area dell'Acquedotto Carolino e del Ponte Tagliola
2. Valorizzazione dell'area del Castello Medievale a quattro torri
3. Campus scolastico
4. Valorizzazione del Centro storico tra la chiesa di Santa Maria Caposale e Palazzo Cice
5. Valorizzazione del centro storico tra la chiesa dell'Annunziata, Palazzo Cortese e Palazzo Masiello
6. Valorizzazione del Centro storico tra la chiesa di San Rocco, Palazzo Marciano e Palazzo Piscitelli
7. Polo di attrezzature pubbliche a sud dell'abitato

**4** – Al fine di valorizzare l'area dell'Acquedotto Carolino e del Ponte Tagliola, il PUC prevede in primo luogo l'avvio di studi in accordo con la Soprintendenza ai Beni Culturali per indagare lo stato delle strutture murarie vanvitelliane che attualmente versano in condizioni di abbandono, con lo scopo di elaborare specifici interventi di pulitura e di manutenzione che dovranno riguardare anche l'alveo del torrente sottostante. In secondo luogo, si intende rendere fruibili il passaggio sul ponte e le aree limitrofe dotando il sito di un parcheggio lungo la SP33 e di un'area attrezzata da collocare sulla sponda a nord del ponte dove sono già presenti dei pannelli illustrativi.

**5** – Il PUC intende valorizzare il Castello medievale e le aree di pertinenza che risultano in parte abbandonate e in parte interessate da costruzioni ed usi impropri. A tal fine si intende promuovere una serie di indagini di concerto con la Soprintendenza per valutare lo stato di fatto dell'intero complesso in termini di accessibilità al sito, di conservazione delle strutture architettoniche e di regime proprietario dei suoli e dei fabbricati limitrofi per comprenderne appieno le potenzialità di riuso. Appare necessario, inoltre, approfondire la consistenza del rischio idrogeologico relativo al corso d'acqua proveniente dalle

pendici del monte Burrano per elaborare specifici interventi di mitigazione. Il progetto di riuso dovrà riguardare sia il complesso architettonico che l'area verde adiacente (Vn5), che potrà essere trasformata nei "giardini del castello" da attrezzare ed aprire al pubblico. Per quanto riguarda la destinazione d'uso, è possibile prevedere sia funzioni espositive e culturali che di supporto. L'intervento potrà essere sia di iniziativa pubblica, attraverso l'acquisizione del bene da parte dell'amministrazione comunale, che privata, attraverso la predisposizione e sottoscrizione di una convenzione che regoli i servizi minimi da garantire.

**6** – La previsione del Campus scolastico a via Croce ha lo scopo di sopperire in un unico intervento il deficit esistente di attrezzature per l'istruzione. Nella realizzazione della nuova scuola dovranno essere rispettate le prescrizioni di cui al D.M. 18/12/1975 – Norme tecniche per l'edilizia scolastica, alla L. 23/2006 – Norme per l'edilizia scolastica, alla L. 340 /97 – Norme in materia di organizzazione ed edilizia scolastica e al D.M. 382/98 – Regolamento attuativo per le scuole relativo alla L. 626/94. Particolare riguardo dovrà essere posto alla progettazione degli spazi aperti e alla connessione tra questi e gli spazi didattici, prevedendo aree ludiche, attrezzature sportive o spazi aperti per piccole manifestazioni. Nella realizzazione del campus scolastico dovranno rispettarsi i seguenti parametri dimensionali:

- Rapporto di copertura: 0,5 mq/mq
- Indice di fabbricabilità territoriale: 1,80 mc/mq
- Hmax: 10 m

**7** – La valorizzazione del centro storico nell'area tra la chiesa di Santa Maria Caposale e Palazzo Cice deve avvenire nel rispetto dei caratteri storici e tipologici dei tracciati viari e delle cortine edilizie presenti. A tal fine il PUC prevede la riqualificazione delle facciate, della stratificazione carrabile e delle pavimentazioni nei tratti pedonali attraverso l'utilizzo di materiali, colori, forme, proporzioni, ed altri accorgimenti compositivi adeguati ad un armonico inserimento nel contesto circostante. Per gli interventi sugli edifici si rimanda all'art.41 delle presenti NTA. Si intende inoltre valorizzare i cortili storici, incoraggiando l'inserimento di attività commerciali ai piani terra secondo la formula del Centro Commerciale Naturale (art.41 comma 7 delle presenti NTA). Di notevole interesse risulta il sagrato di Santa Maria Caposale, sottoposto rispetto all'ingresso della chiesa e con una forte vocazione urbana, tale da poterne prevedere la riqualificazione attraverso l'introduzione di elementi di illuminazione e di arredo urbano per la sosta.

**8** – L'area tra la chiesa dell'Annunziata, Palazzo Cortese e Palazzo Masiello rappresenta il cuore della vita civile di Durazzano, essendo presenti il Municipio (A1) e la piazza principale. Il PUC prevede uno studio per elaborare un intervento di riqualificazione dell'intera piazza in modo da razionalizzare le sue diverse funzioni (rappresentanza, sosta, parcheggio ed occasionale sede di eventi) e di ridisegnare secondo una composizione armonica gli elementi di verde, pavimentazione, illuminazione e di arredo urbano.

**9** - La valorizzazione del centro storico nell'area tra la chiesa di San Rocco, Palazzo Marciano e Palazzo Piscitelli deve avvenire nel rispetto dei caratteri storici e tipologici dei tracciati viari e delle cortine edilizie presenti. A tal fine il PUC prevede la riqualificazione delle facciate, della stratificazione

carrabile e delle pavimentazioni nei tratti pedonali attraverso l'utilizzo di materiali, colori, forme, proporzioni, ed altri accorgimenti compositivi adeguati ad un armonico inserimento nel contesto circostante, con la possibilità di introdurre elementi di illuminazione e di arredo urbano. Per gli interventi sugli edifici si rimanda all'art.41 delle NTA. Si intende inoltre valorizzare i cortili storici, incoraggiando l'inserimento di attività commerciali ai piani terra secondo la formula del Centro Commerciale Naturale (art.41 comma 7 delle presenti NTA).

**10** – La previsione del Polo di attrezzature pubbliche a sud dell'abitato deve avvenire secondo un progetto unitario che integri i diversi usi ed elementi urbani attraverso un disegno razionale ed armonico. Le funzioni previste sono: Comparto artigianale Rp; Comparto residenziale sociale Rh; Insediamento produttivo esistente da completare Rp\*; Centro sportivo esistente (V3) da riqualificare; parcheggio esistente P7; due attrezzature previste, una di ampliamento dell'area sportiva comprensiva di due aree (Vn7) e il nuovo centro servizi per l'artigianato con l'auditorium comunale (An2).

Tutti gli interventi di nuova realizzazione dovranno essere caratterizzati da alti standard qualitativi ed energetico-ambientali con la previsione di misure per il contenimento dei consumi energetici ed idrici e l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili, ai sensi del RUEC e della normativa nazionale e regionale vigente.

## **Titolo IX – Aree di integrazione urbanistica**

### *Art. 44 – Aree di integrazione urbanistica: caratteri generali*

**1** – Le norme del presente Titolo riguardano le parti urbane ai margini dei tessuti consolidati solo in parte urbanizzate ed il cui posizionamento, contiguo ai tessuti consolidati o lungo i principali assi di collegamento, ne caratterizza la vocazione trasformativa finalizzata alla realizzazione di attrezzature e servizi. In particolare, attraverso i meccanismi perequativi, si perseguono i seguenti obiettivi:

- realizzare alcuni limitati interventi di integrazione residenziale, con particolare riferimento alla calmierizzazione del mercato immobiliare, in punti strettamente connessi all'edificato esistente;
- realizzare un intervento di integrazione residenziale di tipo sociale (*social housing*) complementare al polo di attrezzature a sud dell'abitato;
- realizzare una nuova cittadella artigianale al fine di offrire possibilità riorganizzative e di potenziamento del tessuto produttivo locale;
- integrare e potenziare gli insediamenti produttivi artigianali esistenti e in corso di attuazione.

Per le Aree di integrazione urbanistica il PUC mira a realizzare nuovi insediamenti caratterizzati da alti standard qualitativi ed energetico–ambientali ed all'integrazione funzionale con particolare riferimento all'introduzione di funzioni superiori di livello territoriale.

**2** – All'interno delle aree di integrazione urbanistica valgono per gli interventi edilizi, in linea generale, le seguenti prescrizioni:

- devono essere previste misure per il contenimento dei consumi energetici ed idrici e l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili, ai sensi del RUEC e della normativa nazionale e regionale vigente;
- i parcheggi pertinenziali (cioè di pertinenza dei fabbricati civili e privati e corrispondenti ad 1 mq di superficie a parcheggio ogni 10 mc di volume edificato) sia esterni che interrati, devono trovare posto all'interno della superficie fondiaria del lotto di pertinenza e sono esclusi dal calcolo della volumetria;
- si devono prevedere per le aree scoperte interventi di manutenzione e ripavimentazione, nel rispetto di un indice minimo di Permeabilità Fondiario (Pf) riferito al solo spazio non costruito pari a 0,7 mq/mq;
- il divieto di realizzare nuove pavimentazioni in materiali bituminosi anche in aree destinate a parcheggi pertinenziali.

*Art. 45 – Prescrizioni generali per la realizzazione delle aree a verde, dei parcheggi della viabilità e delle altre attrezzature pubbliche previste nelle aree di integrazione urbanistica*

**1** – Per le aree attrezzate a verde pubblico deve essere garantito la continuità delle reti ecologiche, il mantenimento degli elementi naturalistici, la massima permeabilità delle superfici. È consentita l'istallazione di chioschi per la somministrazione di bevande e cibi da asporto nella misura di 1 chiosco di Superficie Coperta pari a 30 mq per ogni area. I chioschi per la somministrazione di cibi e bevande da asporto e somministrazione bevande devono essere realizzati nel rispetto della normativa dell'igiene degli alimenti.

**2** – Per le aree destinate a parcheggio dovranno essere utilizzate pavimentazioni che garantiscano la permeabilità all'acqua. In ogni caso non possono essere realizzate superfici asfaltate. Dovranno predisporre la conservazione delle essenze arboree preesistenti e la piantumazione con essenze arboree di prima o seconda grandezza in misura non inferiore a n. 1 individui per ogni 4 posti-auto; lungo il perimetro dei parcheggi dovrà prevedersi, ove possibile una fascia arbustiva di larghezza costante non inferiore a 1.5 m. Sono da evitare quelle essenze arboree la cui resina può produrre danni ai veicoli sostanti e il cui andamento delle chiome può intralciare la sosta dei veicoli. L'illuminazione è da realizzarsi con sistemi illuminanti a basso impatto a luce radente, evitando quindi le tipologie a palo. Nei parcheggi dovranno essere previste le aree per le persone disabili di cui al D.P.R. 503/96.

*Art. 46 — Comparti perequativi di natura residenziale Rn*

**1** – Per il consolidamento ed il completamento dei margini urbani sono previsti 13 comparti perequativi di completamento urbano per la realizzazione di interventi residenziali a canone sostenibile con funzioni complementari e per la realizzazione delle connesse attrezzature da standard. Il plafond complessivo ammissibile è pari a 1,1 mc/mq.

**2** – I comparti Rn previsti sono:

- Rn1 - Comparto in via Campo dei Fiori
- Rn2 - Comparto in via Campo dei Fiori
- Rn3 - Comparto in via Nicola Mazzola
- Rn4 - Comparto in via Nicola Mazzola
- Rn5 - Comparto in via Campo dei Fiori
- Rn6 - Comparto in via Umberto I
- Rn7 - Comparto in via Cristoforo Colombo
- Rn8 - Comparto in via Giuseppe Verdi
- Rn9 - Comparto in via Leonardo Bianchi
- Rn10 - Comparto in via Sant'Alfonso
- Rn11 - Comparto in via Leonardo da Vinci
- Rn12 - Comparto in via Regina Giovanna

**3** - Nell'ambito di tali comparti sono previsti i seguenti indici e parametri:

- Plafond relativo alle destinazioni d'uso (R1): 0,55 mc/mq;
- Plafond relativo alle destinazioni d'uso a funzioni terziarie (S1); (S2); (S3) (S4), commerciali (C1), (C2): 0,55 mc/mq;
- He massima: 11 m;
- Pf (riferito alle sole parti scoperte) pari a 0,7 mq/mq;
- Distanze minime nel rispetto dell'art. 8 delle presenti NTA;
- Indice di copertura (IC): 0,5 mq/mq
- Superficie da cedere: pari al 20% dell'intero comparto.

**4** – Negli API saranno contenuti gli schemi di assetto dei singoli comparti, con l'indicazione delle aree da cedere per verde e parcheggi, dell'eventuale viabilità e delle possibili tipologie edilizie realizzabili. Il rispetto di tali indicazioni permette l'attuazione degli interventi secondo le disposizioni di cui all'art. 14 comma 7 delle presenti NTA. Ciascun Comparto così come riportato negli API rappresenterà un'unità minima di intervento la cui attuazione non potrà essere frazionata.

**5** – Nei “Comparti perequativi di natura residenziale” interessate da Rischio Idrogeologico AI così come individuate dal vigente PSAI dell'ex Autorità di Bacino del Liri –Garigliano e Volturno, sono ammessi esclusivamente gli interventi rispettivamente di cui all'art. 3 e 6 delle Norme del richiamato PSAI.

#### *Art. 47 — Comparti perequativi di natura artigianale Rp*

**1** – Al fine di garantire un equilibrato e competitivo sviluppo delle attività produttive in un'ottica di corretto uso del suolo e di ottimizzazione degli insediamenti, il PUC prevede la realizzazione di un comparto perequativo di natura artigianale. L'attuazione degli interventi può avvenire unitamente per l'intero comparto oppure per sub-comparti, così come individuati agli Atti di programmazione degli interventi.

**2** - Nell'ambito di tale comparto sono previsti i seguenti indici e parametri:

- Indice di Copertura riferito alla superficie fondiaria (IC) 0,50 mq/mq (ai sensi L.R. 14/82)
- He massima 10 m
- Pf (riferito alle sole parti scoperte) pari a 0,5 mq/mq.
- Distanze minime nel rispetto dell'art. 8 delle presenti NTA
- Superficie da cedere: pari al 20% dell'intero comparto.

**3** – All'interno di tali aree sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso (P), così come definite dall'art. 9 delle presenti NTA. Sono altresì consentite funzioni commerciali (C2) in misura di punti di vendita di materiali e manufatti ivi prodotti in misura non superiore al 20% delle volumetrie realizzabili.

**4** - Ai sensi dell'art. 8 delle NTA dello PSAI della ex Autorità di Bacino del Liri–Garigliano e Volturno l'edificazione del comparto RM non dovrà aggravare le condizioni di stabilità del

pendio. All'uopo si richiamano le specifiche prescrizioni di cui allo studio geologico connesso al PUC.

**3** – Negli API saranno contenuti gli schemi di assetto del comparto e la sua articolazione in sub-comparti, con l'indicazione delle aree da cedere per verde e parcheggi e dell'eventuale viabilità. Il rispetto di tali indicazioni permette l'attuazione degli interventi secondo le disposizioni di cui all'art. 14 comma 7 delle presenti NTA. Ciascun sub-comparto così come riportato negli API rappresenterà unità minima di intervento la cui attuazione non potrà essere frazionata.

*Art. 48 — Insediamenti produttivi artigianali esistenti da completare Rp\**

**1** – Il PUC individua tra i recinti produttivi esistenti la parte di piattaforma produttiva Rp\* compiutamente insediata ed in esercizio.

**2** – Il PUC si attua in tale zona mediante interventi diretti. La disciplina generale promuove l'adeguamento funzionale e tecnologico, in base a dimostrata proposta di sviluppo industriale ed in ottemperanza alle normative nazionali e regionali di settore.

**3** – È consentito l'ampliamento dei manufatti esistenti fino al raggiungimento dell'Indice di copertura pari al 50% e la sopraelevazione fino al raggiungimento di una altezza dell'edificio massima pari a 10 m. Inoltre nel caso in cui si preveda l'utilizzo dei manufatti esistenti per la produzione di beni e servizi legati alle tecnologie verdi sono consentiti interventi edilizi volti all'adeguamento funzionale attraverso l'ampliamento degli impianti fino al 30% della Superficie lorda, garantendo in ogni caso l'integrazione morfologico - funzionale e la qualità architettonica. Si intendono tecnologie verdi quelle che hanno lo scopo di controllare e mitigare l'impatto della presenza dell'uomo sull'ambiente quali le tecnologie legate alle energie rinnovabili ed alla protezione ambientale.

**4** – All'interno di tali aree sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso (P), così come definite dall'art. 9 delle presenti NTA. Sono altresì consentite funzioni commerciali (C3) in misura di punti di vendita di materiali e manufatti ivi prodotti.

**5** - Le superfici asfaltate andranno sostituite con pavimentazioni caratterizzate da alti livelli di permeabilità. In aggiunta alle prescrizioni di cui all'art 41 si prescrive la realizzazione di fasce verdi alberate lungo l'intero perimetro del lotto.

**6** – La realizzazione e la riarticolazione di depositi all'aperto, di pensiline e di capanni dovrà rispettare il criterio di unitarietà dei volumi edilizi e di decoro, privilegiando pensiline e tettoie integrate con i sistemi di copertura evitando soluzioni dal carattere precario e disordinato.

**7**- Vanno previste misure di contenimento dei consumi energetici ed idrici (questi ultimi realizzabili anche mediante il recupero delle acque meteoriche previa autorizzazione dell'ARPAC) e sono da privilegiare gli usi di fonti rinnovabili, ai sensi del RUEC e della normativa nazionale e regionale vigente.

*Art. 49 — Insediamenti produttivi artigianali (PIP) in corso di attuazione*

**1** – Per l'area PIP di cui al presente articolo si rimanda alle NTA di riferimento di cui si confermano pienamente le indicazioni normative.

## **Titolo X – Attrezzature di interesse generale e standard urbanistici esistenti e di progetto**

### *Art. 50 – Attrezzature da Standard (D.M. 1444/68) esistenti e di progetto*

**1** – Le aree disciplinate dal presente articolo sono tutte quelle aree destinate ad attrezzature relative alle aree equivalenti alle zone A, B e C di cui al D.M. 1444/68.

**2** – Le attrezzature da standard esistenti, ai sensi del DM 1444/1968 si raggruppano in:

- attrezzature per l'istruzione esistenti *S* e di progetto *Sn*, ovvero asili nido, scuole materne, elementari e medie;
- attrezzature di interesse comune esistenti *A* e di progetto *An*, ovvero attrezzature, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per mercati su aree pubbliche e mercati pubblici;
- edifici di culto esistenti *C* e di progetto *Cn* di cui alla L.R. 9/1990;
- verde attrezzato e sportivo esistente *V* e di progetto *Vn*;
- parcheggi pubblici esistenti *P* e di progetto *Pn*.

**3** - L'amministrazione comunale può proporre variazioni alle tipologie di attrezzature da standard previste. Tale variazione deve essere motivata da una approfondita relazione istruttoria da parte dell'UTC tesa a dimostrare il vantaggio per l'interesse pubblico alla realizzazione delle attrezzature di natura diversa da quelle previste. Sono escluse da tali variazioni gli Edifici di culto.

**4** - Il settore privato può essere chiamato, secondo forme e modalità diverse, a svolgere un ruolo attivo a fianco del settore pubblico nel finanziamento di una infrastruttura pubblica o di pubblica utilità. Questo ruolo si svolge principalmente nel sostenere direttamente i costi di realizzazione e di gestione. I ricavi da utenza o derivanti dall'insediamento di altre attività complementari (bar, servizi sportivi etc...) garantiranno la fattibilità economica degli interventi.

**5** – Su istanza del proprietario delle aree, o di una Società proponente da esso specificamente delegata, l'amministrazione comunale rilascia il titolo abilitativo e tutte le altre autorizzazioni relative alla realizzazione e gestione di qualsiasi delle attrezzature - standard previste dal piano, previa predisposizione e sottoscrizione di una convenzione che regola gli obblighi di realizzazione e di gestione, gli eventuali prezzi di utenza e i servizi minimi da garantire, anche sulla base di quanto specificamente previsto nel RUEC.

**6** – L'amministrazione potrà altresì procedere all'affidamento di concessioni con procedure concorrenziali per tutti i progetti pubblici dotati di una intrinseca capacità di generare reddito attraverso ricavi da utenza, in alternativa a quanto previsto al comma 5. Nell'ambito di tale procedura concorrenziale i rischi connessi alla costruzione e gestione dell'infrastruttura siano

chiaramente identificati, valutati e posti in capo al miglior soggetto che risulta in grado di farsene carico. Nell'ambito di tali procedure di affidamento la presenza del proprietario delle aree nella Società proponente, ovvero la presenza di accordi per l'acquisizione delle aree preventivamente sottoscritti tra il proprietario delle aree e la stessa Società proponente garantirà un diritto di prelazione e precedenza per l'attuazione degli interventi.

**Art. 51– Attrezzature per l'istruzione**

**1** – Le aree destinate ad attrezzature per l'istruzione sono quelle dove insistono o sono previste asili nido, scuole materne, elementari e medie ovvero dove sono svolte o si prevedono funzioni di tipo (SP2) ed (SP3) di cui all'art. 9 delle NTA.

**2** – Le attrezzature di tale tipologia già esistenti sono:

*S1 - Scuola secondaria di primo grado in via L. Bianchi*

*S2 - Scuola dell'infanzia e scuola primaria in via A. Moro*

*S3 – Centro di formazione in Palazzo Cice*

*S4 - Scuola dell'Infanzia e scuola primaria in via Benevento*

**3-** Per quanto riguarda la scuola S2- Scuola dell'infanzia e scuola primaria in via A.Moro, si sottolinea che ricade in zona di Rischio Idrogeologico R4, così come individuata dal vigente PSAI dell'ex Autorità di Bacino del Liri –Garigliano e Volturno, Per tale area si rinvia esclusivamente agli interventi di cui all'art. 3 e 6 delle Norme del richiamato PSAI.

Le attrezzature per l'istruzione di progetto sono:

*Sn1 – Campus scolastico in via Pezze*

**4** – Nella realizzazione delle nuove scuole e nei lavori manutentivi e ristrutturativi di quelle esistenti dovranno essere rispettate le prescrizioni di cui al D.M. 18/12/1975 – Norme tecniche per l'edilizia scolastica, alla L. 23/2006 – Norme per l'edilizia scolastica, alla L. 340 /97 – Norme in materia di organizzazione ed edilizia scolastica e al D.M. 382/98 – Regolamento attuativo per le scuole relativo alla D.lgs. 81/2008. Particolare riguardo dovrà essere posto alla progettazione degli spazi aperti ed alla connessione tra questi e gli spazi didattici, prevedendo per ciascun plesso scolastico aree ludiche, attrezzature sportive o spazi aperti per piccole manifestazioni. Nella realizzazione del campus scolastico dovranno rispettarsi i seguenti parametri dimensionali:

- Indice di copertura: 0,5 mq/mq
- Indice di fabbricabilità territoriale: 1,80 mc/mq
- Hmax: 10 m

**Art. 52 – Attrezzature di interesse comune**

**1** – Le aree destinate ad attrezzature d'interesse comune sono quelle dove sono previsti attrezzature, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per mercati su aree

pubbliche e mercati pubblici, ovvero dove sono svolte o si prevedono funzioni di tipo (SP1), (SP4) ed (SP7) di cui all'art. 9 delle NTA.

**2** – Le aree già destinate ad attrezzature di interesse comune sono:

*A1 – Municipio di Durazzano*

*A2 -*

*A3 -*

Le attrezzature di interesse comune di progetto sono:

*An1 – Centro servizi per l'artigianato – Auditorium comunale*

**4** – Nei lavori manutentivi e ristrutturativi di questi due edifici deve essere posta attenzione ai temi dell'efficientamento energetico, sia attraverso l'aggiornamento delle dotazioni tecnologiche che attraverso il perseguimento dell'autonomia energetica degli edifici. Inoltre dovranno essere rispettati i principi di accessibilità allargata e di abbattimento delle barriere architettoniche.

#### *Art. 53 – Edifici di culto*

**1** – Gli Edifici di culto sono quegli edifici e spazi aperti dove si svolgono attività di tipo religioso ovvero dove sono svolte o si prevedono funzioni di tipo (SP6) di cui all'art. 9 delle NTA. Sono da considerarsi anch'essi attrezzature di interesse comune, normate anche dalla L.R. 9/1990 che ne prescrive le quantità minime inderogabili.

**2** - Le aree già destinate ad Edifici religiosi sono

*C1 - Chiesa di Grottone*

*C2 - Chiesa di San Rocco*

*C3 – Chiesa dell'Annunziata*

*C4 - Chiesa di Santa Maria Caposale / Chiesa di San Giacomo*

*C5 – Chiesa di Sant'Erasmo*

*C6 - Chiesa di Sant'Angelo*

*C7 - Chiesa di Santa Maria di Costantinopoli*

*C8 – Chiesa di Sant'Antonio*

Gli edifici di culto di progetto sono:

*Cn1 – Centro religioso di progetto*

**4-** In particolare si sottolinea l'importanza del monitoraggio e della continua valorizzazione dell'intero patrimonio culturale e religioso di Durazzano, attraverso la programmazione e realizzazione di interventi di restauro (modalità di intervento II).

**5** – L'edificio di culto Cn1 "Centro religioso di progetto" è in prossimità di un'area di "Alta Attenzione inerente il Rischio Idrogeologico, così come individuata dal vigente PSAI dell'ex Autorità di Bacino del Liri –Garigliano e Volturno. Anche per quest'area sono ammessi esclusivamente gli interventi rispettivamente di cui all'art. 3 e 6 delle Norme del richiamato PSAI.

**Art. 54 – Verde attrezzato e sportivo**

**1** – Le aree destinate a spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport sono quelle dove insistono o sono previsti sistemazioni a verde, in forma di giardino o parco, per il gioco o lo sport ma anche spazi aperti attrezzati di relazione comprese le aree destinate a funzioni di tipo (SP5) di cui all'art. 9 delle NTA.

**2** – Sono già presenti nel Comune di Durazzano seguenti spazi verdi:

*V1 – Verde attrezzato in Piazza G. Galilei*

*V2 - Verde attrezzato in viale Sant'Alfonso*

*V3 - Area sportiva da riqualificare in via dello Sport*

*V4 – Palazzetto dello sport*

**3** – Il Piano prevede l'integrazione di spazi verdi e sportivi così articolati:

*Vn1 – Parco urbano lungo la nuova viabilità*

*Vn2 – Verde attrezzato in via Mazzola*

*Vn3 – Verde attrezzato in via Croce*

*Vn4 – Verde attrezzato in via Leonardo da Vinci*

*Vn5 – Verde da valorizzare nell'area del Castello Medievale*

*Vn6 – Area sportiva in via Napoli*

*Vn7 – Ampliamento dell'area sportiva in via dello Sport*

*Vn8 – Parco urbano ad ovest*

**4** - Per le aree attrezzate a verde pubblico deve essere garantito il soddisfacimento dei seguenti requisiti prestazionali:

- connessione ecologica e permeabilità: occorre garantire la continuità delle reti ecologiche, il mantenimento degli elementi naturalistici, la massima permeabilità delle superfici;
- valorizzazione delle risorse locali: occorre valorizzare le qualità paesaggistiche e le risorse locali, nonché inserire elementi dal valore artistico;
- sicurezza e comfort dell'utenza: occorre garantire la sicurezza degli utenti, curando il presidio e la visibilità degli spazi, e la separazione modale degli usi.
- accessibilità, molteplicità degli usi e dei tempi: occorre garantire forme di accessibilità sicura a utenti diversi e gradi di fruizione dilatati nel tempo (arco della giornata, stagioni), offrendo servizi che consentano pratiche d'uso diversificate in condizioni microclimatiche favorevoli.
- funzionalità e mantenimento nel tempo: occorre facilitare la manutenzione e una gestione economica attenta alle risorse idriche nelle diverse componenti delle aree (sistematiche a verde e pavimentate, attrezzate e non), eventualmente prevedendo, già in fase progettuale, la possibile presa in carico di soggetti plurimi (oltre al Comune, enti pubblici e privati, associazioni, società sportive, volontari).

- 6 – È consentita l'installazione di chioschi per la somministrazione di bevande e cibi da asporto nella misura di 1 chiosco di Superficie Coperta pari a 25 mq per ogni area di Verde attrezzato. I chioschi per la somministrazione di cibi e bevande da asporto e somministrazione bevande devono essere realizzati nel rispetto della normativa dell'igiene degli alimenti.
- 7 – Per quelle aree che ricadono all'interno di aree di tipo AI, ossia a Rischio Idrogeologico, così come individuata dal vigente PSAI dell'ex Autorità di Bacino del Liri –Garigliano e Volturno, sono ammessi esclusivamente gli interventi di cui all'art. 3 e 6 delle Norme del richiamato PSAI.

*Art. 55 – Parcheggi pubblici*

1 – Sono parcheggi pubblici le aree specificamente attrezzate alla sosta degli autoveicoli al di fuori delle sedi stradali.

2 – Il sistema di parcheggi esistenti nel Comune di Durazzano è articolato nelle seguenti aree:

*P0 - Parcheggio in via Umberto I*

*P1 - Parcheggio in via dell'Annunziata*

*P2 – Parcheggio adiacenti alla Chiesa dell'Annunziata*

*P3 - Parcheggio Piazza G. Galilei*

*P4 - Parcheggio in viale Sant'Alfonso*

*P5 - Parcheggio in Piazza del Campo*

*P6 - Parcheggio in Piazza Teglie*

*P7 - Parcheggio in via dello Sport*

*P8 - Parcheggio nell'area del Cimitero*

*P9 – Parcheggio nei pressi dell'area PIP*

3 – Il PUC prevede il completamento del sistema di parcheggi con la realizzazione delle nuove seguenti aree:

*Pn1 – Parcheggio in via San Rocco*

*Pn2 – Parcheggio in Piazza Campo*

*Pn3 – Parcheggio PIP*

*Pn4 – Parcheggio in via Leonardo da Vinci*

*Pn5 – Parcheggio in via Cristoforo Colombo*

*Pn6 – Parcheggio in via Alessandro Manzoni*

4 – Per le aree destinate a parcheggio dovranno essere utilizzate pavimentazioni che garantiscano la permeabilità all'acqua. In ogni caso non possono essere realizzate superfici asfaltate. Dovranno predisporre la conservazione delle essenze arboree preesistenti e la piantumazione con essenze arboree di prima o seconda grandezza in misura non inferiore a n. 1 individui per ogni 4 posti-auto; lungo il perimetro dei parcheggi dovrà prevedersi, ove possibile una fascia arbustiva di larghezza costante non inferiore a 1.5 m. Tutti i parcheggi dovranno

essere provvisti di adeguati posti per persone disabili (D.P.R. 503/96). Sono da evitare quelle essenze arboree la cui resina può produrre danni ai veicoli sostanti e il cui andamento delle chiome può intralciare la sosta dei veicoli. L'illuminazione è da realizzarsi ai sensi della L.R. 12/2002 e con sistemi illuminanti a basso impatto a luce radente, evitando quindi le tipologie a palo.

- 8-** Le aree di parcheggio Pn1, Pn2, e Pn6 dovranno essere realizzate tenendo conto della vicinanza al centro storico. Tali parcheggi dovranno configurarsi come veri e propri spazi verdi permeabili alberati, realizzati con opere edilizie in pietra. Le parti destinate alla percorribilità pedonale dovranno essere pavimentate sempre in pietra. Dovranno preferirsi sistemi pubblica illuminazione di adeguata qualità architettonica, dotati di pali in legno o metallo scuro (brunito, ramato, cor-ten.), evitando elementi alti più di 7 m. I progetti di tali parcheggi dovranno riguardare anche i sistemi di raggiungimento pedonale del centro storico, concepiti sempre unitariamente. Oltre a rampe, scale, cordone e sentieri pedonali potranno essere introdotti elementi di collegamento meccanizzati quali ascensori orizzontali ed obliqui, sempre nel rispetto delle vedute del centro storico.
- 9 –** Per il Pn4, che ricade all'interno della perimetrazione di una zona R4, così come individuata dal vigente PSAI dell'ex Autorità di Bacino del Liri –Garigliano e Volturno, sono ammessi esclusivamente gli interventi rispettivamente di cui all'art. 3 e 6 delle Norme del richiamato PSAI.

#### *Art. 56 – Attrezzature di interesse generale*

**1 –** Il PUC include in tali aree quelle parti di territorio comunale destinate ad attrezzature di interesse generale. In particolare si tratta:

*Ag1 – Cimitero*

*Ag2 – Polo tecnologico in località Jardino*

*Ag3 – Polo tecnologico di Monte Cerro*

**2 -** Per il cimitero esistente sono contenuti interventi di ammodernamento e riorganizzazione, anche attraverso realizzazione di nuovi manufatti funzionali alle attività, nel rispetto delle vigenti normative in materia di polizia mortuaria.

## **Titolo XI – Mobilità urbana e territoriale**

### *Art. 57 - Mobilità urbana e territoriale. Caratteri generali.*

**1** – Il PUC perimetra all'interno del sistema relazionale le aree utilizzate o utilizzabili in futuro per le infrastrutture viarie (viabilità carrabile, pedonale). Le infrastrutture, esistenti e di nuovo impianto, sono collocate dal PUC all'interno di una ipotesi integrata di sistemazione del territorio.

**2** - Negli articoli successivi vengono individuate le linee generali della disciplina urbanistica da applicare alla viabilità urbana esistente, alla viabilità urbana da integrare e/o ampliare e alla viabilità urbana di progetto. Gli interventi sono individuati sulla tavola di azionamento Tav.13. Le indicazioni delle tavole di piano relative alla viabilità sono prescrittive solo per quanto riguarda l'esistenza, la natura e l'ubicazione delle infrastrutture viarie, che saranno successivamente sottoposte a progettazione esecutiva che ne individuerà con correttezza il tracciato. Il computo dei parametri edificatori e delle distanze è effettuato in rapporto alla valutazione dell'ingombro stradale previsto dalle tavole di PUC. Qualora la realizzazione dei progetti esecutivi determini una minore occupazione, le distanze vanno computate in relazione all'ingombro del progetto esecutivo.

**3** – Nella definizione e organizzazione delle infrastrutture che compongono il sistema relazionale del Comune di Durazzano, il PUC persegue i seguenti obiettivi principali:

- il miglioramento dell'accessibilità al centro urbano, attraverso elementi viari che aiutino il decongestionamento e rafforzino la viabilità di bordo;
- il potenziamento della rete esistente, attraverso l'allargamento delle sezioni stradali, la corretta funzionalità delle reti e più in generale il suo riequilibrio;
- la realizzazione di una rete diffusa di mobilità ciclo-pedonale, laddove possibile integrata anche a scala sovracomunale, al fine di favorire gli spostamenti per il tempo libero tra le aree collinari, quella fluviale ed i centri storici;
- la mitigazione dell'impatto ambientale delle infrastrutture, facendo particolare attenzione all'inserimento paesaggistico degli interventi evitando la congestione del sistema e evitando l'aumento di inquinamento dell'aria dovuto a traffico su gomma.

### *Art. 58 - Interventi sulla viabilità urbana esistente*

**1** – Per la viabilità urbana esistente, così come indicata alla tavola 13 della Zonizzazione, il PUC mira al miglioramento del sistema della viabilità ordinaria prescrivendo l'integrazione di tutte le strade esistenti mediante la sistemazione della carreggiata fino ad un minimo di 2,75 m per corsia, la realizzazione di marciapiedi di almeno 1.20 m su ambo i lati, la realizzazione di

pubblica illuminazione ai sensi della L.R. 12/2002, e dove possibile, la realizzazione di stalli per la sosta veicolare di larghezza pari a 2 m. Potranno essere previste alberature di prima grandezza di essenze riferibili al contesto paesaggistico locale, di sviluppo prevalentemente verticale, tale da non ostruirne il passaggio dei veicoli. Andranno altresì evitate essenze caratterizzate da percolazioni resinose. Al fine di favorire la captazione delle acque piovane provenienti dalle superfici pavimentate permeabili, e di evitarne il deflusso diretto nel sistema fognario, la piantumazione può essere effettuata attraverso idonei sistemi filtranti (Tree box filters).

**2** – Anche per le strade che presentano ampiezze della carreggiata particolarmente esigue si prescrive la realizzazione di un percorso pedonale dedicato almeno su un lato della strada, anche a discapito del doppio senso di marcia veicolare. I percorsi pedonali dovranno essere sempre rialzati rispetto al piano della carreggiata, e dotati di rampe per l'accesso ai diversamente abili di pendenza inferiore al 4%. I percorsi pedonali a livello delimitati da paracarri vanno, in linea di principio, sostituiti.

**3** – Le aree di sosta a bordo strada sono consentite solo se sono presenti percorsi pedonali di almeno 1 m su ambo i lati della strada se la carreggiata è almeno di 6.00 m. La presenza di sosta a bordo strada è consentita a discapito del doppio senso di marcia solo nei casi in cui è comprovata la sufficiente capacità della maglia stradale di quartiere.

**4** - In riferimento al tema della valorizzazione della viabilità storica, potrà essere previsto l'inserimento di pavimentazioni in pietra, da realizzarsi in pietra locale. Gli spazi per la sosta dovranno essere pavimentati con il medesimo materiale lapideo ed opportunamente illuminati, introducendo, lì dove possibile, alberature a schermo e protezione degli stalli di sosta. Inoltre si dovrà prevedere un organico sistema di pubblica illuminazione, realizzato in maniera da esaltare gli scorci e le vedute del paesaggio urbano storico, prediligendo l'installazione di corpi illuminati radenti sottogronda. In ogni caso sono da evitare elementi in stile.

#### *Art. 59 - Interventi sulla viabilità urbana di progetto*

**1** – La viabilità urbana di progetto, così come indicata alla Tav.13, comprende tutti quei tratti di viabilità da realizzare ex novo.

**2** – Le strade di progetto dovranno presentare una carreggiata pari ad almeno 2,75 m per corsia, marciapiedi di almeno 1,50 m su ambo i lati, pubblica illuminazione realizzata ai sensi della L.R. 12/2002, ed eventualmente stalli per la sosta veicolare di larghezza pari a 2 m. Dove prescritto nella tavola D2 andranno previste alberature di prima grandezza di essenze riferibili al contesto paesaggistico locale, di sviluppo prevalentemente verticale, tale da non ostruirne il passaggio dei veicoli. Andranno altresì evitate essenze caratterizzate da percolazioni resinose. Al fine di ridurre la captazione di acque nel sistema fognario possono essere introdotti sistemi di riduzione della quantità di acque reflue convogliate nel sistema fognario, tramite la tecnica dei Tree box filters.

**3** - Il posizionamento della viabilità pubblica può essere variato solo nel caso in cui i soggetti attuatori raggiungano accordi con gli altri privati non rientranti nel comparto, tali da consentire un differente e più efficace collegamento con la viabilità esistente. In ogni caso l'Amministrazione comunale può attuare gli interventi relativi a tale viabilità prima dell'attuazione dei relativi comparti. All'uopo l'amministrazione comunale può acquisire e realizzare anticipatamente tali tratti viari assegnando, secondo il principio di proporzionalità, le specifiche cubature spettanti ai privati, di cui potranno usufruire successivamente, all'atto di attuazione del comparto.

## **PARTE III – Prescrizioni e norme finali**

## **Titolo XII – Fasce di rispetto**

### **Art. 60 - Fascia di rispetto cimiteriale**

**1** – La fascia di rispetto cimiteriale si sviluppa a partire dal confine della zona direttamente impegnata dal sedime del cimitero comunale, con una fascia di estensione pari a 100 m.

**2** – Tale area è soggetta a vincolo di inedificabilità secondo le normative nazionali e regionali vigenti e al suo interno è consentita esclusivamente:

- la realizzazione di chioschi per la vendita di fiori in regime precario, in assenza di specifiche attrezzature fisse;
- l'attività colturale agricola senza la costruzione di impianti;
- la sistemazione di spazi a verde privati e pubblico;
- la realizzazione di parcheggi pubblici o d'uso pubblico.

**3** –. Per gli eventuali edifici esistenti sono consentiti tutti gli interventi edilizi diretti non comportanti aumento di volumetria.

**4** – La modifica delle fasce di rispetto di cui al presente articolo, effettuata sulla base di atti emanati dai Competenti organi comunali ai sensi di legge, non costituiscono variante al PUC che recepisce il nuovo perimetro in maniera automatica.

**5** –. Per gli eventuali edifici esistenti sono ammesse le destinazioni d'uso originarie o presenti all'entrata di adozione del presente strumento urbanistico ad esclusione di quelle produttive [P].

### **Art. 61 - Fasce di rispetto dai corsi d'acqua**

**1** – Ai sensi dell'art. 142 del D.lgs 42/2004 ogni intervento edilizio che determini incremento di volume degli edifici esistenti, nonché ogni nuova costruzione con le relative opere di urbanizzazione per una distanza pari a 150 m dalle sponde dei corsi d'acqua interessati da provvedimento di definizione di "acqua pubblica" è sottoposto ai pareri di cui all' art 146 del medesimo D.lgs. 42/2004. Vigè altresì la completa inedificabilità per una fascia pari a m 10 dall'argine del corso d'acqua ai sensi dell'art. 96 lettera f) del R.D. 523/1904, nonché quanto stabilito dal titolo II punto 1.7 "Destinazioni d'uso, di tutela e salvaguardia" della L.R. 20/3/1982 n°14.

*Art. 62 - Prescrizioni relative alle aree percorse dal fuoco*

1 – Per le aree percorse dal fuoco riportate nell'aggiornamento annuale del catasto delle aree percorse dal fuoco, si richiamano e recepiscono le norme di cui all'art. 10, comma 1, della L. n. 353/2000, come modificato dall'art. 4, comma 173, della L. n. 350/2003.

*Art. 62\_bis- Prescrizioni derivanti dallo studio geologico e tecnico e dal Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico.*

1\_ Fermo restando le prescrizioni geologiche di cui alle presenti NTA, ogni intervento edilizio resta subordinato alle norme di cui al Piano Stralcio e per l'assetto idrogeologico dell'Autorità di bacino del Liri - Garigliano e Volturno e alle norme del Piano Stralcio e per l'assetto idrogeologico dell'Autorità di Bacino della Campania Centrale, ciascuna per il proprio territorio di competenza. Tali norme, qualora siano più restrittive rispetto alle norme del PUC, assumo carattere prevalente.

2\_ Le zone omogenee del territorio comunale che ricadono in settori delimitati come zone potenzialmente instabili, oppure come zone a rischio di frana, così come evidenziate nell'elaborato dello studio geologico Tav. 3 , dovranno essere sottoposte ad un'attenzione maggiore per quanto riguarda gli studi geologico-tecnici; in tali aree, dovranno essere eseguite indagini geognostiche puntuali che consentano di caratterizzare in dettaglio gli aspetti geolitologici, geotecnici e sismici, dei terreni indagati; e effettuare puntuali studi di compatibilità idrogeologia. Per cui tutti gli studi dovranno attenersi alle normative vigenti sia al D.M. dell'11.03.1988 (soprattutto al paragrafo G) che al D.M. del 17/01/2018 (in particolare al capitolo 6); tali studi dovranno essere sviluppati per un ambito geomorfologico significativo.

Le prescrizioni dello studio geologico – tecnico sono da considerarsi prevalenti preliminarmente a qualsiasi intervento edile e/o opera edili /o movimenti di terre sul territorio.

Occorre valutare di volta in volta la fattibilità degli interventi sui pendii e/o aree in loro diretta influenza nonché in tutte quelle zone suscettibili sistematicamente a instabilità, in quanto a caratteristiche strutturali e geomorfologiche delle formazioni superficiali e di substrato mediante l'ausilio di analisi e/o verifiche analitiche di stabilità, ai sensi della normativa di cui al D.M. Infrastrutture del 17/01/2018. Preliminarmente a qualsiasi intervento edile e/o opera edile e/o movimento di terre dovranno sempre eseguirsi indagini geologiche e geognostiche puntuali, comprese quelle utili alla caratterizzazione geomeccanica e geofisica dei terreni in linea con la normativa vigente ai sensi del D.M. del 17/01/2018 e correntemente con il paragrafo 7.11.3.4 del citato DM occorre verificare/valutare le condizioni di liquefazione.

La categoria di suolo che si andrà a individuare coerente ed omogenea in tutta l'area di interesse significativo alle opere da realizzare, valutandone la funzione spettrale con quella dell'area di sito, per cui nel caso di tipologie di suolo differenti utilizzare quella più conservativa.

3\_ Inoltre, gli interventi urbanistici considerati idonei, dovranno essere corredati da progetti che rispettino le normative in vigore, riferendosi soprattutto ai paragrafi contenuti sia nel D.M. dell'11.03.1988 che nel D.M. del 17/01/2018, alle prescrizioni di carattere geologico-tecnico. Nelle

aree potenzialmente instabili, inoltre, è necessario preliminarmente progettare opere di regimentazione delle acque superficiali, delle reti di drenaggio e di smaltimento delle acque, nonché di opere, anche provvisorie, lungo i fronti di scavo significativi.

4\_ Il PUC assicura e garantisce (v. art. 25, commi 5 e 6, norme PsAI-Rf) l'osservanza delle misure stabilite dal piano, la vigilanza ed il controllo sulle attività inibite dalle stesse norme, ponendo in essere tutte le procedure e gli atti necessari alla loro attuazione, resolvendo 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.

5\_ In tutti gli interventi bisogna tener conto della geomorfologia rilevabile dalla cartografia di base e delle risultanze degli studi geologici nel riportare, in ogni elaborato di sintesi prodotto, gli scenari di rischio del PsAI-Rf alla scala di dettaglio e non operare un semplice ingrandimento grafico; laddove il quadro conoscitivo, analitico e interpretativo a scala di dettaglio e/o una significativa incongruenza tra lo stato dei luoghi e la loro rappresentazione cartografica alla scala 1:25.000 dovessero richiederlo, sarà necessario avviare un procedimento di modifica o integrazione al PsAIRf, ai sensi dell'art. 29 delle norme.

6\_ Resta fermo l'obbligo della richiesta dell'autorizzazione simica sui progetti strutturali dei singoli interventi, da effettuarsi prima dell'inizio dei lavori, ai sensi dell'art. 2 della L.R. 9/89 e ss.mm.ii. e che siano previste e realizzate e le opportune opere di drenaggio e di canalizzazione per lo smaltimento delle acque meteoriche superficiali e profonde al fine di non pregiudicare le caratteristiche geomeccaniche dei litotipi fondali, nonché quelle di sostegno dove si prevedono sbancamenti.

## ***Titolo XIII – Ulteriori prescrizioni***

### *Art. 63 – Ritrovamenti archeologici*

**1** – Nel caso di ritrovamenti archeologici, fermo restando la specifica disciplina generale stabilita per ciascuna zona dalle presenti NTA, ogni successiva attività di trasformazione urbanistica ed edilizia che comporta scavi meccanici, movimenti terra, modifiche agrarie profonde e interventi comunque oggetto di titolo abilitativo, deve essere preventivamente segnalata dai proprietari dell'immobile, o aventi titolo, alla Soprintendenza competente che potrà subordinare gli eventuali interventi all'esecuzione di ricerche preliminari, rivolte ad accertare l'esistenza di ulteriori complessi e/o materiali archeologici e la compatibilità degli interventi proposti con gli obiettivi di tutela e valorizzazione. Copia della segnalazione, contenente gli estremi dell'avvenuto deposito, deve essere prodotta al comune ai fini del rilascio dei titoli abilitativi.

.

### *Art. 64 - Prescrizioni riguardanti le reti tecnologiche*

**1** - In tutte le aree soggette ad interventi edilizi di ristrutturazione edilizia leggera, e completa, di abbattimento e ricostruzione nonché di ampliamento e nuova costruzione, sarà necessario provvedere al convogliamento razionale delle acque meteoriche nella rete fognaria bianca onde evitare di aggravare la già precaria situazione delle acque sotterranee nonché evitare i rischi di erosione dei terreni superficiali e del sottosuolo che in tutto il territorio di Durazzano sono facilmente erodibili. Su questo terreno particolare attenzione dovrà essere prestata allo stato e alle eventuali perdite delle condotte fognarie e dei tubi dell'acquedotto presenti nel sottosuolo cittadino. Gli sprofondamenti e i crolli, infatti, spesso si determinano esclusivamente a causa dei fenomeni erosivi e, in presenza di gradienti idraulici notevoli, dei sifonamenti causati dalle copiose infiltrazioni d'acqua. Le infiltrazioni d'acqua, peraltro, sono abbastanza frequenti laddove le fogne sono malandate per scarsa manutenzione o sono mal dimensionate e per questa ragione, entrando in pressione anche per eventi piovosi non eccezionali, corrono il pericolo di rotture.

**2** – Ai sensi del Decreto del Presidente del Consiglio dei ministri del 4 marzo 1996 in tutti gli interventi pubblici e privati di adeguamento e realizzazione di nuove tratte fognarie andrà prevista la realizzazione di collettori separati per acque bianche e nere.

**3** - Al fine di ridurre la captazione di acque nel sistema fognario andranno rispettate le prescrizioni circa gli indici di permeabilità fondiaria Pf riportati nelle presenti norme. Sarà cura dell'UTC verificare la corretta applicazione di tali parametri sia in fase di progetto che in fase di esecuzione degli interventi edilizi. Per gli interventi edilizi pubblici, con particolare riferimento ai

marciapiedi ed ai percorsi pedonali, possono essere introdotti sistemi di riduzione della quantità di acque reflue convogliate nel sistema fognario, tramite la tecnica dei Tree box filters.

**4** – Nell'ambito della rete di approvvigionamento idrico dovranno prevedersi interventi mirati alla distrettualizzazione della rete comunale al fine di migliorarne la gestione e la manutenzione.

**6** – L'Amministrazione comunale, in accordo con le società gestrici, provvedono, entro tre anni dall'adozione del PUC ad effettuare la mappatura del sistema fognario valutandone le parti maggiormente vulnerabili e redigendo il Progetto definitivo di adeguamento della rete fognaria.

#### *Art. 65 - Stazioni di servizio e distributori di carburante*

**1** – Fatte salve le vigenti disposizioni di legge e regolamentari di settore (ai sensi della L.R. 6/2006 e del D.Lgs 32/1998), la localizzazione delle stazioni di servizio e dei distributori di carburante è prevista, in subordine a verifica di compatibilità con le condizioni di contesto e con le caratteristiche e dimensioni degli spazi stradali.

**2** – Per gli impianti esistenti sono ammessi interventi manutentivi.

**3** – Nuove stazioni di servizio con distribuzione di carburanti possono essere realizzate solo successivamente alla delocalizzazione di quelli esistenti o a seguito degli studi tecnici settoriali previsti dalla vigente normativa, da recepirsi negli Atti di Programmazione degli interventi.

**4** – La destinazione d'uso potrà comprendere tutte le attività attinenti al rifornimento e all'assistenza automobilistica [M5]. È ammessa l'attività di assistenza ai viaggiatori (bar, self-service, servizi, ecc.) [S1]. La sistemazione dell'area potrà prevedere aree di parcheggio, secondo quanto stabilito dalle presenti NTA e pavimentazione differenziata tra area destinata al transito ed area destinata a parcheggio. Almeno il 30% dell'area dovrà essere attrezzata a verde. Il margine dell'area dovrà essere delimitato da vegetazione (siepi e/o alberatura), secondo quanto previsto dalle presenti NTA.

**5** – In merito alle superfici minime e alle distanze tra impianti valgono le disposizioni previste dalla LR 6/2006 e dalla LR 27/1994.

#### *Art. 66 - Impianti per le trasmissioni radiotelevisive e per la telefonia mobile*

**1** – Le antenne e gli impianti per le trasmissioni radiotelevisive e per la telefonia mobile potranno essere collocati nelle aree individuate nei piani di localizzazione approvati con deliberazione del Consiglio Comunale. Tali piani non possono individuare aree per l'installazione di Antenne nell'ambito del centro storico e nell'ambito delle aree vincolate. In ogni caso gli impianti di telecomunicazioni per telefonia cellulare devono produrre un livello di campo radioelettrico misurabile in corrispondenza delle aree accessibili alle persone, non superiore a 1 V/m per ogni impianto e devono rispettare la distanza di legge dal perimetro esterno delle aree destinate ad asili, scuole di ogni ordine e grado, case di cura e di riposo, altre sedi di

convivenza, in corrispondenza delle quali non dovrà produrre un livello di campo elettrico misurabile superiore a 0,5 V/m.

**2** – Gli impianti esistenti in contrasto con il comma precedente andranno de localizzati entro 90 giorni dall'approvazione del PUC.

**3** - Gli impianti di cui al presente articolo nella loro progettazione, realizzazione, manutenzione ed esercizio sono soggetti al rispetto, oltre che alle disposizioni generali in materia, alle seguenti specifiche disposizioni:

- Legge n°36 del 22/02/2001 "Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici";
- DPCM 8 luglio 2003 "Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici generati a frequenze comprese tra i 100 kHz e 300 GHz";
- Decreto Legislativo n°259 del 1° agosto 2003 "Codice delle comunicazioni elettroniche";
- Decreto legge n°315 del 14 novembre 2003 "Disposizioni urgenti in tema di composizione delle commissioni per la valutazione di impatto ambientale e di procedimenti autorizzatori per le infrastrutture di comunicazione elettronica";
- Legge n°5 del 14 gennaio 2004, "Conversione in legge con modificazioni del Decreto Legge 14 novembre 2003, n°315";
- Legge Regionale 24 novembre 2001 n°14 "Tutela igienico sanitaria della popolazione dalla esposizione a radiazioni non ionizzanti generate da impianti per Teleradiocomunicazioni";
- Delibera G.R. Campania n°2006 del 30 maggio 2003 "Linee guida per l'applicazione della L.R. n°14/2001: modifiche ed integrazioni al documento approvato con deliberazione di G.R. n°3202/2002";
- Delibera G.R. Campania n°3864 del 30 dicembre 2003 "L.R. 14/01: Tutela igienico-sanitaria della popolazione dalla esposizione a radiazioni non ionizzanti generate da impianti per teleradiocomunicazioni.

**4** – In ogni caso tutti gli impianti di cui al presente articolo dovranno essere progettati perseguendo obiettivi di qualità e in modo da assicurare la tutela della salute della popolazione dagli effetti dell'esposizione a determinati livelli di campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici, nonché in modo da assicurare la tutela dell'ambiente e del paesaggio, nel rispetto della normativa vigente.

**5** – Il soggetto gestore del servizio di telefonia mobile a tal fine dovrà impegnarsi:

- a) a fornire al Comune, tramite l'ufficio competente, la mappa dei siti attualmente operativi ed il programma di sviluppo della rete del servizio di telefonia mobile, comprensivo sia dei siti di insediamento per i quali l'istanza di autorizzazione

- all'installazione di impianti di telefonia cellulare è in corso di istruttoria, sia delle aree di interesse per l'installazione di nuovi impianti non ancora definiti in siti puntuali;
- b) a concertare con il Comune programmi adeguati di sviluppo della rete nel rispetto dei livelli di esposizione della popolazione stabiliti dalla legge adottando tutti gli accorgimenti volti a limitare l'impatto delle stazioni radio base, con particolare attenzione all'ambiente storico, in ragione degli avanzamenti tecnologici;
  - c) a tenere conto, nella elaborazione del piano di sviluppo della rete, della eventuale presenza, nell'area di interesse, di siti di proprietà pubblica ai fini delle installazioni, ove tecnicamente possibile;
  - d) ad individuare, anche su indicazione del Comune, gli impianti esistenti più impattanti che necessitano di essere riqualificati mediante sostituzione con impianti meno invasivi o con la riallocazione in siti alternativi;
  - e) a sostenere, attraverso l'istituzione di tavoli di concertazione, il Comune nella realizzazione di attività finalizzate all'attuazione di campagne di informazione sui rischi eventuali connessi all'esposizione ai campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici emessi dagli impianti di stazioni radio base e simili, e sugli accorgimenti adottati per garantire la salute dei cittadini e la costante informazione alle popolazioni interessate, anche attraverso il finanziamento di mezzi e collaborazioni che si rendessero necessarie;
  - f) a condividere i siti con altri gestori su richiesta del Comune laddove tecnicamente possibile;
  - g) a corrispondere al Comune eventuali oneri per il "degrado del corpo stradale", da destinare agli interventi di manutenzione resisi necessari a seguito degli scavi effettuati dalle società per le operazioni di installazione della rete di comunicazione radio mobile;
  - h) a stipulare con il Comune contratti di locazione in merito ad installazioni di impianti realizzati su aree pubbliche.

Il Comune a sua volta si impegna:

- a) a fornire, su richiesta dei gestori, tutte le informazioni utili ai fini dell'elaborazione del programma di sviluppo della rete;
- b) a mettere a disposizione, ove possibile, aree ed immobili pubblici per l'installazione degli impianti di telefonia cellulare, al fine di favorirne la migliore collocazione sul territorio comunale, con particolare riferimento alla minimizzazione dell'esposizione della popolazione ai campi elettromagnetici, nel rispetto dei valori stabiliti dalla legge n°36/2001 e dal DPCM 8 luglio 2003;
- c) a verificare congiuntamente ai gestori, qualora emerga l'oggettiva impossibilità di utilizzo dei siti indicati dal programma di sviluppo della rete (per ragioni di carattere tecnico, sanitario, urbanistico-edilizio, etc.), le alternative di localizzazione, nel rispetto dei vincoli dimensionali tecnici della rete stessa.

## **Titolo XIV – Norme finali**

### *Art. 67 - Edilizia abusiva*

**1** – Gli edifici la cui volumetria è stata realizzata in assenza di titolo abilitativo adeguato e che, sulla base della documentazione comunale, dovessero risultare non sanabili, nel rispetto delle leggi vigenti, sono sottoposti, anche in deroga a quanto stabilito dal PUC, agli specifici dispositivi legislativi in materia di edilizia abusiva. In ogni caso tutti gli interventi edilizi previsti dal PUC, ivi compresi quelli di ristrutturazione, ampliamento e sopraelevazione, sono consentiti sempre e solo su edifici legittimamente realizzati o sanati ai sensi delle normative vigenti. L'eventuale previsione di interventi edilizi su edifici non legittimamente realizzati non potrà essere attuata. Si rammenta che il PUC non ha carattere probante ai fini della definizione della legittimità dell'edilizia esistente.

### *Art. 68 - Interventi in contrasto con il PUC*

**1** – Le costruzioni che contrastino con le previsioni o le prescrizioni del PUC restano comunque legittime se realizzate ai sensi di titoli abilitativi rilasciati prima della data di Adozione del PUC. Sono altresì legittimi gli interventi in corso di attuazione realizzati ai sensi di titoli abilitativi rilasciati prima della data di Adozione del PUC ed alla medesima data non ancora scaduti.

### *Art. 69 - Difformità tra elaborati di piano*

**1** – Nei casi di contrasto tra elaborati grafici del PUC a scala diversa, prevalgono le indicazioni contenute nell'elaborato a scala di maggior dettaglio. Qualora le eventuali contraddizioni o difformità riguardino singole prescrizioni normative all'interno della normativa tecnica, deve essere ritenuta valida la prescrizione più restrittiva.

**2** – Nei casi di contrasto tra le disposizioni delle presenti NTA e le indicazioni grafiche del PUC, prevalgono le prime sulle seconde.

### *Art. 70 - Deroghe al PUC*

**1** – Le prescrizioni e le previsioni del PUC possono essere derogate solo nei casi previsti e con le procedure stabilite dalla legge.

**2** – La deroga, ove riguardi immobili di proprietà privata, è comunque subordinata alla trascrizione nei registri immobiliari di atto che vincoli - in perpetuo - l'immobile alla destinazione che consente la deroga stessa. Nel caso in cui il vincolo sia previsto per un periodo

determinato, l'atto di vincolo deve contenere l'impegno - assistito da congrua garanzia - alla piena restituzione nello stato preesistente all'intervento derogatorio, entro un termine non superiore a tre mesi dalla scadenza del suddetto vincolo.

**Art. 71 - Varianti al PUC**

**1** – Il PUC può essere modificato mediante:

- approvazione di variante, come disposto dalla LR 16/2004 e s.m.i. e relativo Regolamento di attuazione;
- stipula di accordo di programma, ai sensi dell'art. 34 del D.lgs. 267/2000 come specificato e integrato dalla LR 16/2004;
- procedura di localizzazione e approvazione di opere pubbliche o di interesse pubblico realizzate da soggetti istituzionalmente competenti, secondo quanto previsto dalla legislazione statale o regionale vigente.

**2** - In caso di variante al P.U.C., limitatamente al territorio d'interesse, deve essere elaborato lo studio geologico-tecnico ai sensi dell'art. 11 della L.R.9/83.