



COMUNE DI BONITO

(Prov. di Avellino)

REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO COMUNALE

Arch. Pio Castiello
D.T. Studio Castiello Projects s.r.l.

RUEC 2026

Il presente RUEC è stato redatto tenendo conto dell'*INTESA 20 Ottobre 2016*, ai sensi dell'art.8 co.6 della Legge n.131 del 5.06.2003, tra il Governo, le Regioni e i Comuni concernente l'adozione del regolamento edilizio-tipo di cui all'art. 4, comma 1-sexies del decreto del Presidente della Repubblica 6 Giugno 2001, n.380. (Rep. Atti n. 125/CU). (16A08003) (GU n. 268 del 16.11.2016), **come recepita con Deliberazione della Giunta Regionale della Campania n.287 del 23/05/2017** (BURC n.46 del 9 giugno 2017).

La struttura del Regolamento, è articolata nella **Parte I** e nella **Parte II**, così come indicato dallo "SCHEMA DI REGOLAMENTO EDILIZIO TIPO" pubblicato sulla Bollettino Ufficiale della Regione Campania.

La **Parte Prima** contiene i *"Principi generali e disciplina generale dell'attività edilizia"*, conformati alle disposizioni statali e regionali di cui all'allegato B dell'Accordo, così come recepito in sede regionale, nonché i contenuti di cui all'allegato A *"Quadro delle definizioni uniformi"*.

La **Parte Seconda** contiene le *"Disposizioni regolamentari comunali in materia edilizia"*, elaborate sulla base delle conoscenze legislative e normative in materia edilizia ed urbanistica e sulla scorta dello studio dei caratteri territoriali, delle criticità emergenti e degli obiettivi della pianificazione generale comunale e sovracomunale.

La presente stesura è altresì coordinata con le disposizioni normative della **L.R. Campania n.13/2022 e ss.mm.ii.**, e del **DL 29 maggio 2024, n.69**, convertito, con modificazioni, dalla L. 24 luglio 2024, n.105 (c.d. **"Decreto Salva Casa"**).

PARTE PRIMA - PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA.....	8
TITOLO I – PRINCIPI GENERALI	8
Art. 1 - Natura del Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale.....	8
Art. 2 - Oggetto del Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale	8
Art. 3 - Coordinamento con il Piano Urbanistico Comunale	8
TITOLO II – DISCIPLINA GENERALE E NORME DI RINVIO.....	9
Art. 4 - Definizioni uniformi.....	9
4.1 - Definizioni dei parametri urbanistici ed edilizi.....	9
4.1.1 - Superficie territoriale (St).....	9
4.1.2 - Superficie fondiaria (Sf).....	9
4.1.3 - Indice di edificabilità territoriale (It)	9
4.1.4 - Indice di edificabilità fondiaria (If).....	9
4.1.5 - Carico urbanistico (CU).....	10
4.1.6 - Dotazioni territoriali (DT)	10
4.1.7 - Sedime.....	10
4.1.8 - Superficie coperta (Sc).....	10
4.1.9 - Superficie permeabile (SP)	10
4.1.10 - Indice di permeabilità (IPT/IPF)	10
4.1.11 - Indice di copertura (Ic).....	11
4.1.12 - Superficie totale (St)	11
4.1.13 - Superficie lorda (SL).....	11
4.1.14 - Superficie utile (Su)	11
4.1.15 - Superficie accessoria (Sa).....	11
4.1.16 - Superficie complessiva (Sc).....	12
4.1.17 - Superficie calpestabile.....	12
4.1.18 - Sagoma.....	12
4.1.19 - Volume totale (V) o volumetria complessiva	13
4.1.20 - Piano fuori terra	13
4.1.21 - Piano seminterrato.....	13
4.1.22 - Piano interrato	13
4.1.23 - Sottotetto	14
4.1.24 - Soppalco.....	14
4.1.25 - Numero di piani.....	14
4.1.26 - Altezza lorda.....	14
4.1.27 - Altezza del fronte.....	14
4.1.28 - Altezza dell'edificio	14
4.1.29 - Altezza utile	14
4.1.30 - Distanze.....	15
4.1.31 - Volume tecnico (Vt).....	17
4.1.32 - Edificio	17
4.1.33 - Edificio unifamiliare.....	17
4.1.34 - Pertinenza	17
4.1.35 - Balcone.....	17
4.1.36 - Ballatoio.....	18
4.1.37 - Loggia/ loggiato	18
4.1.38 - Pensilina.....	18
4.1.39 - Portico/ porticato.....	19
4.1.40 - Terrazza	19
4.1.41 - Tettoia.....	19
4.1.42 - Veranda.....	19
4.2 - Ulteriori definizioni non ricomprese nel quadro delle definizioni uniformi	20
4.2.1 - Indice di utilizzazione territoriale (Ut)	20
4.2.2 - Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)	20
4.2.3 - Densità territoriale (Dt)	20
4.2.4 - Densità fondiaria (Df)	20
4.2.5 - Altezza virtuale	20

Comune di **Bonito**
(Provincia di Avellino)

4.2.6 - <i>Profilo perimetrale esterno</i>	20
4.2.7 - <i>Superficie parcheggi (Sp)</i>	21
4.2.8 - <i>Linea di gronda</i>	21
4.2.9 - <i>Piano di campagna</i>	21
4.2.10 - <i>Linea di terra</i>	21
4.2.11 - <i>Alloggio</i>	21
4.2.12 - <i>Lastrico solare</i>	21
4.2.13 - <i>Pergolato</i>	21
4.2.14 - <i>Sporto e dimensionamento portico/porticato e tettoie</i>	22
4.2.15 - <i>Dehors</i>	22
4.2.16 - <i>Canne fumarie</i>	23
4.3 - Definizioni in materia di urbanistica commerciale.....	23
Art. 5 - Definizioni degli interventi edilizi	23
5.1 - Tipologie degli interventi edilizi	24
Art. 6 - Disciplina delle destinazioni d'uso	25
6.1 - Principi generali	25
6.2 - Mutamento d'uso urbanisticamente rilevante e non rilevante	25
6.3 - Mutamento d'uso di singole unità immobiliari	26
6.4 - Mutamento d'uso di un intero immobile	26
6.5 - Coordinamento con lo stato legittimo	26
6.6 - Mutamento d'uso di unità poste al primo piano fuori terra o ai piani seminterrati	26
6.7 - Usi temporanei	27
Art. 7 - Titoli abilitativi edilizi e relativo procedimento	27
7.1 - Attività edilizia libera	28
7.2 - Comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA).....	28
7.3 - Segnalazione certificata di inizio di attività (SCIA)	28
7.4 - Segnalazione certificata di inizio di attività in alternativa al Permesso di Costruire (Super-SCIA)	
29	
7.5 - Permesso di Costruire (PdC)	29
7.6 - Permesso di Costruire convenzionato - Progetto Unitario (PUn).....	29
Art. 8 - Modulistica ed elaborati	30
8.1 - Interventi alla scala edilizia	30
8.2 - Specifiche per gli interventi alla scala edilizia.....	30
8.2.1 - <i>Permesso di costruire in genere</i>	30
8.2.2 - <i>Interventi comportanti nuova edificazione</i>	31
8.2.3 - <i>Interventi di recupero edilizio</i>	31
8.2.4 - <i>Interventi di manutenzione straordinaria</i>	33
8.2.5 - <i>Interventi di demolizione</i>	33
8.2.6 - <i>Interventi, di qualunque tipologia, afferenti agli incentivi per la Rigenerazione Urbana</i>	33
8.3 - Interventi alla scala urbanistica	34
8.4 - Specifiche per gli interventi alla scala urbanistica	34
8.4.1 - <i>Piani Urbanistici Attuativi</i>	34
8.4.2 - <i>Progetti Unitari (PUn)</i>	35
Art. 9 - Istituti di disciplina regionale – recepimento	35
9.1 - Perequazione urbanistica e ambiti di trasformazione urbana.....	36
9.2 - Comparto edificatorio	36
9.3 - Negoziazione urbanistica dei diritti edificatori	36
9.4 - Rigenerazione urbana, sostenibilità, resilienza urbana, contrasto al consumo di suolo	37
Art. 10 - Ricognizione delle disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia e urbanistica - Istituti di carattere generale e sovracomunale	37
Art. 11 - Prevenzione del rischio geologico, sismico e idrogeologico	38
Art. 12 - Prevenzione e riduzione dei rischi connessi all'esposizione del gas radon	38
Art. 13 - Rispetto corsi d'acqua	38

Art. 14 - Fasce di rispetto stradale	38
Art. 15 - Tutela delle aree di valore archeologico	39
Art. 16 - Distanza di rispetto elettrodotti.....	39
Art. 17 - Distanza di rispetto metanodotti	39
Art. 18 - Distanza di rispetto cimiteriale	39
PARTE SECONDA - DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA.....	40
TITOLO I – DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI.....	40
CAPO I – SUE, SUAP E ORGANI CONSULTIVI.....	40
Art. 19 - Sportello Unico per l'Edilizia (SUE).....	40
Art. 20 - Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP)	40
Art. 21 - Commissione edilizia (CE)	40
Art. 22 - Commissione Locale per il Paesaggio (CLP)	41
CAPO II – ALTRE PROCEDURE E ADEMPIMENTI EDILIZI	42
Art. 23 - Autotutela e richiesta di riesame dei titoli abilitativi rilasciati o presentati	42
Art. 24 - Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU)	42
Art. 25 - Proroga e rinnovo dei titoli abilitativi	42
Art. 26 - Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità.....	43
Art. 27 - Contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione: criteri applicativi e rateizzazioni	43
27.1 - Disciplina generale	43
27.2 - Oneri di urbanizzazione	44
27.3 - Costo di costruzione	44
27.4 - Riduzione o esonero del contributo di costruzione	44
27.5 - Restituzione del contributo.....	45
27.6 - Rateizzazione oneri – Sanzioni per omesso o ritardato pagamento.....	46
Art. 28 - Monetizzazione degli standards	47
28.1 - Generalità.....	47
28.2 - Condizioni e procedura	47
28.3 - Criteri per la determinazione dei valori di monetizzazione	48
28.4 - Monetizzazione delle aree da destinare a parcheggi pertinenziali	49
Art. 29 - Pareri preventivi.....	49
Art. 30 - Ordinanze, Interventi urgenti e poteri eccezionali in materia edilizia	50
Art. 31 - Modalità e strumenti per l'informazione e la trasparenza del procedimento edilizio	50
Art. 32 - Coinvolgimento e partecipazione dei cittadini e degli stakeholders	51
Art. 33 - Concorsi di urbanistica e architettura	51
TITOLO II – DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI.....	52
CAPO I – NORME PROCEDIMENTALI SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI	52
Art. 34 - Comunicazione di inizio dei lavori.....	52
Art. 35 - Occupazione temporanea di suolo pubblico.....	52
Art. 36 - Interruzione dei lavori.....	53
Art. 37 - Opere interessanti il suolo ed il sottosuolo pubblici	53
Art. 38 - Comunicazione di ultimazione dei lavori	53
Art. 39 - Comunicazioni di avvio di opere di bonifica (amianto, ordigni bellici).....	53
Art. 40 - Agibilità	54
CAPO II – NORME TECNICHE SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI.....	54

Art. 41 - Principi generali sull'esecuzione dei lavori.....	54
Art. 42 - Punti fissi di linea e di livello.....	54
Art. 43 - Conduzione del cantiere e recinzioni provvisorie	55
Art. 44 - Cartelli di cantiere	56
Art. 45 - Criteri da osservare per scavi e demolizioni.....	57
Art. 46 - Prescrizioni in materia di rifiuti.....	57
Art. 47 - Misure di cantiere e tolleranze.....	57
Art. 48 - Sicurezza e controllo nei cantieri misure per la prevenzione dei rischi nelle fasi di realizzazione dell'opera.....	58
Art. 49 - Ulteriori disposizioni per la salvaguardia dei ritrovamenti archeologici e per gli interventi di bonifica e di ritrovamenti di ordigni bellici	58
Art. 50 - Ripristino del suolo e degli impianti a fine lavori	58
TITOLO III – DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI.....	60
CAPO I – DISCIPLINA DELL'OGGETTO EDILIZIO	60
Art. 51 - Quota d'imposta del piano terra.....	60
Art. 52 - Caratteristiche e requisiti dei locali di abitazione	60
52.1 - Altezza minima interna	60
52.2 - Superfici minime e dotazioni	61
52.3 - Salubrità, illuminazione, aerazione	61
Art. 53 - Caratteristiche e requisiti dei locali per negozi, uffici e artigianato di servizio	62
Art. 54 - Caratteristiche e requisiti dei locali per altre attività produttive.....	63
Art. 55 - Impianti	63
Art. 56 - Requisiti acustici.....	64
Art. 57 - Ricarica dei veicoli elettrici	64
Art. 58 - Soffitti inclinati e soppalchi.....	65
Art. 59 - Sottotetti.....	65
Art. 60 - Piani interrati	66
Art. 61 - Dispositivi di aggancio orizzontali flessibili sui tetti (c.d. "linee vita") - L.R. Campania n.31/2017	66
Art. 62 - Caratteristiche generali delle pertinenze	67
Art. 63 - Manufatti accessori a servizio di edifici esistenti.....	68
63.1 - Serre da giardino.....	68
63.2 - Serre bioclimatiche.....	68
63.3 - Gazebo	68
63.4 - Tettoie.....	68
63.5 - Pergolati.....	69
63.6 - Box in legno per ricovero attrezzi da giardino.....	69
63.7 - Locali integrativi per la residenza	69
63.8 - Piscine e attrezzature sportive scoperte pertinenziali.....	70
Art. 64 - Strutture ombreggianti per parcheggi in zone produttive e terziarie	71
Art. 65 - Tunnel estensibili negli insediamenti produttivi e terziari.....	71
Art. 66 - Manufatti per la dimora dei cani.....	71
Art. 67 - Manufatti accessori a servizio di piccoli appezzamenti coltivati ad orto	72
Art. 68 - Manufatti accessori per finalità di interesse sociale, didattico o per usi di pubblica utilità	72
Art. 69 - Recupero e riqualificazione dei manufatti incongrui.....	72
CAPO II – DISCIPLINA DEGLI SPAZI APERTI, PUBBLICI O DI USO PUBBLICO.....	73
Art. 70 - Criteri generali di progettazione dello spazio pubblico o di uso pubblico.....	73

Comune di **Bonito**
(Provincia di Avellino)

70.1 -	Accessibilità e connettività.....	73
70.2 -	Flessibilità e facilità di uso.....	73
70.3 -	Relazione naturale-artificiale.....	73
70.4 -	Spazi pubblici: percorsi e pavimentazioni	74
70.5 -	Attrezzature e arredi.....	74
70.6 -	Aree verdi in ambiente urbano	74
70.7 -	Vivibilità e sicurezza.....	74
70.8 -	Gestione e manutenzione	75
Art. 71 -	Strade	75
Art. 72 -	Portici o gallerie, pubblici o ad uso pubblico	77
Art. 73 -	Piste ciclabili.....	77
Art. 74 -	Parcheggi.....	78
Art. 75 -	Piazze e aree pedonalizzate.....	78
Art. 76 -	Passaggi pedonali e marciapiedi	79
Art. 77 -	Uscite dalle autorimesse, passi carrabili.....	80
Art. 78 -	Chioschi/dehors su suolo pubblico.....	81
Art. 79 -	Servitù pubbliche di passaggio sui fronti delle costruzioni e per chioschi o dehors posizionati su suolo pubblico e privato.....	81
Art. 80 -	Recinzioni	81
Art. 81 -	Numerazione civica	82
Art. 82 -	Impianti di distribuzione di carburanti.....	83
CAPO III – TUTELA DEGLI SPAZI VERDI E DELL’AMBIENTE NATURALE E RURALE.....		83
Art. 83 -	Aree verdi	83
Art. 84 -	Sistemazione terreni e regimazione acque piovane - Contenimento dei rifiuti liquidi e dei consumi di acqua potabile	84
Art. 85 -	Permeabilità delle aree esterne	84
Art. 86 -	Piano del Verde Urbano.....	84
Art. 87 -	Parchi urbani e giardini di interesse storico e documentale	85
Art. 88 -	Orti urbani.....	86
Art. 89 -	Tutela del paesaggio e dell’ambiente rurale.....	86
89.1 -	Criteri di utilizzo del territorio rurale	87
89.2 -	Ulteriori prescrizioni di carattere edilizio - Bioarchitettura.....	88
89.3 -	Viabilità agroforestale	88
89.4 -	Parchi e percorsi in territorio rurale	89
89.5 -	Sentieri.....	89
Art. 90 -	Tutela del suolo e del sottosuolo	90
CAPO IV – INFRASTRUTTURE E RETI TECNOLOGICHE		91
Art. 91 -	Disposizioni comuni	91
Art. 92 -	Reti infrastrutturali in zona rurale o di interesse paesaggistico-ambientale	91
Art. 93 -	Approvvigionamento idrico.....	91
Art. 94 -	Depurazione e smaltimento delle acque.....	92
Art. 95 -	Distribuzione dell’energia elettrica	92
Art. 96 -	Distribuzione del gas	92
Art. 97 -	Infrastrutture di ricarica di veicoli elettrici.....	93
Art. 98 -	Produzione di energia da fonti rinnovabili, da cogenerazione e teleriscaldamento	93

Art. 99 - Attrezzature e impianti relativi alle telecomunicazioni.....	93
CAPO V – RECUPERO URBANO, QUALITÀ ARCHITETTONICA E INSERIMENTO PAESAGGISTICO.....	94
Art. 100 -Pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi.....	94
Art. 101 -Facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio.....	94
Art. 102 -Elementi aggettanti delle facciate, parapetti e davanzali.....	95
Art. 103 -Allineamenti	95
Art. 104 -Piano del colore.....	95
Art. 105 -Coperture degli edifici	95
Art. 106 -Illuminazione pubblica.....	96
Art. 107 -Griglie e intercapedini.....	96
Art. 108 -Antenne e impianti di condizionamento a servizio degli edifici e altri impianti tecnici	97
Art. 109 -Serramenti esterni degli edifici	97
Art. 110 -Insegne commerciali, mostre, vetrine, tende, targhe	98
Art. 111 -Cartelloni pubblicitari	98
Art. 112 -Muri di cinta	99
Art. 113 -Beni culturali ed edifici storici	99
Art. 114 -Progettazione dei requisiti di sicurezza per i luoghi pubblici urbani.....	99
CAPO VI – ELEMENTI COSTRUTTIVI.....	99
Art. 115 -Superamento barriere architettoniche e misure per l'abbattimento delle barriere architettoniche	99
Art. 116 -Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici.....	100
Art. 117 -Coperture, canali di gronda e pluviali.....	101
Art. 118 -Strade e passaggi privati e cortili.....	101
Art. 119 -Cavedi, pozzi luce e chiostre.....	101
Art. 120 -Intercapedini e griglie di aerazione.....	101
Art. 121 -Disposizioni relative alle aree di pertinenza	102
Art. 122 -Piscine	102
TITOLO IV – VIGILANZA, SISTEMI DI CONTROLLO E REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA	103
CAPO I – VIGILANZA, SISTEMI DI CONTROLLO	103
Art. 123 -Vigilanza durante l'esecuzione delle opere	103
Art. 124 -Responsabilità	103
Art. 125 -Provvedimenti sanzionatori e garanzie partecipative	103
Art. 126 -Norma di rinvio.....	104
CAPO II - STATO LEGITTIMO E TOLLERANZE EDILIZIE	104
Art. 127 -Definizione e classificazione degli abusi edilizi	104
Art. 128 -Stato legittimo degli immobili e tolleranze edilizie	105
128.1 - Titoli e atti che concorrono alla legittimazione.....	105
Art. 129 -Tolleranze costruttive	106
129.1 - Tolleranze per gli interventi successivi al 24 maggio 2024	106
129.2 - Tolleranze per gli interventi antecedenti al 24 maggio 2024	106
129.3 - Criteri di calcolo della superficie utile (RET)	106
129.4 - Effetti delle tolleranze costruttive	107
Art. 130 -Tolleranze esecutive.....	107
130.1 - Tolleranze per gli interventi eseguiti entro il 24 maggio 2024	107

130.2 - Dichiarazione e attestazione delle tolleranze	107
130.2.1 - <i>Soggetti abilitati alla dichiarazione</i>	107
130.2.2 - <i>Contenuto minimo dell'asseverazione</i>	107
130.2.3 - <i>Documentazione da allegare</i>	108
130.2.4 - <i>Modalità di presentazione</i>	108
130.2.5 - <i>Efficacia della dichiarazione</i>	108
130.2.6 - <i>Registrazione agli atti comunali</i>	108
130.3 - Rinvio alla normativa nazionale	108
CAPO III – REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA	108
Art. 131 -Sanatoria per assenza di titolo e per difformità totali (accertamento di conformità ex art. 36 D.P.R. 380/2001).108	
131.1 - Requisito della doppia conformità “rigida”	108
131.2 - Istanza di accertamento di conformità	109
131.3 - Sanzione	109
131.4 - Effetti del provvedimento.....	109
Art. 132 -Sanatoria per parziale difformità e variazione essenziale (accertamento di conformità ex art. 36-bis D.P.R. 380/2001)	109
132.1 - Procedura e documentazione	109
132.2 - Sanzione amministrativa.....	110
132.3 - Effetti della regolarizzazione straordinaria.....	110
132.4 - Controlli e sanzioni ulteriori.....	110
Art. 133 -Interventi soggetti a SCIA in corso di esecuzione.....	110
TITOLO V – NORME TRANSITORIE.....	111
Art. 134 -Aggiornamento del Regolamento Urbanistico Edilizio	111
Art. 135 -Attività edilizia in corso	111

PARTE PRIMA - PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA

TITOLO I – PRINCIPI GENERALI

Art. 1 - Natura del Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale

Il presente Regolamento Edilizio Urbanistico Comunale (RUEC) è redatto ai sensi dell'art.11 del *Regolamento Attuativo n.5/2011 e ss.mm.ii.*, nonché dell'art.4 del *Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia* approvato con *D.P.R. 06.06.2001, n.380 e ss.mm.ii.*

Art. 2 - Oggetto del Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale

Oggetto del presente Regolamento è la disciplina delle materie specificate all'art.4 del D.P.R. n.380 del 06/06/2001 e ss.mm.ii. e all'art.28 della L.R. n.16 del 22/12/2004 e ss.mm.ii., in coordinamento con le disposizioni di cui all'Intesa tra il Governo, le Regioni e i Comuni di cui all'art. 4, co.1-sexies del D.P.R. n.380 del 06/06/2001, come recepita con Deliberazione della Giunta Regionale della Campania n.287 del 23/05/2017 (*BURC* n.46 del 9 giugno 2017).

In particolare il presente RUEC:

- individua le modalità esecutive e le tipologie delle trasformazioni, nonché l'attività concreta di costruzione, modificazione e conservazione delle strutture edilizie;
- disciplina gli aspetti igienici aventi rilevanza edilizia, gli elementi architettonici e di ornato, gli spazi verdi e gli arredi urbani;
- definisce, in conformità alle previsioni del PUC e delle Norme Tecniche di Attuazione allo stesso allegate, i criteri per la quantificazione dei parametri edilizi e urbanistici e disciplina gli oneri concessori;
- specifica i criteri per il rispetto delle norme in materia energetico-ambientale in conformità agli indirizzi statali e regionali.

Art. 3 - Coordinamento con il Piano Urbanistico Comunale

Il presente RUEC definisce le modalità attuative, le tipologie, i requisiti qualitativi e prestazionali generali ed i criteri di quantificazione dei parametri edilizi e urbanistici da applicare alle specifiche soluzioni, ovvero agli interventi e alle opere, di cui alla disciplina particolare delle singole zone omogenee del PUC.

Pertanto, le disposizioni del RUEC si integrano e si coordinano con le norme di attuazione specifiche delle singole zone omogenee del PUC e concorrono alla compiuta disciplina e regolamentazione degli assetti, delle trasformazioni, delle utilizzazioni e delle azioni di tutela del territorio.

Le disposizioni del presente RUEC si applicano di norma all'intero territorio comunale, fatte salve quelle esplicitamente riferite ad ambiti territoriali specifici.

TITOLO II – DISCIPLINA GENERALE E NORME DI RINVIO

Art. 4 - Definizioni uniformi

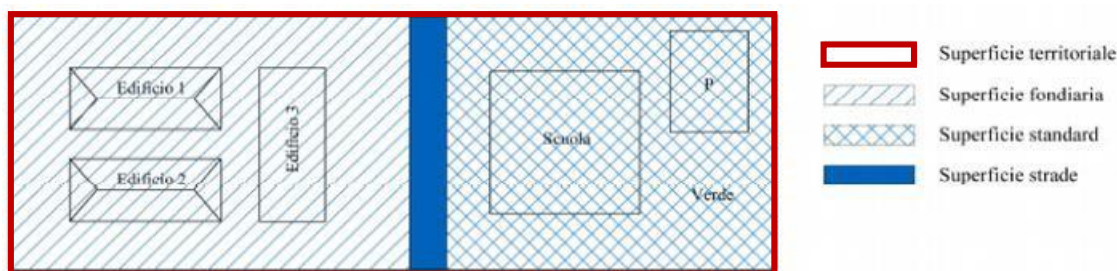
4.1 - Definizioni dei parametri urbanistici ed edilizi

Le definizioni uniformi dei parametri edilizi sono riportate nell'Allegato "B" della Deliberazione della Giunta Regionale della Campania n.287 del 23/05/2017 (BURC n.46 del 9 giugno 2017).

Di seguito vengono riportate, al solo scopo di agevolarne l'applicazione, con la precisazione che le definizioni di base aventi valore legale sono quelle riportate nel predetto provvedimento.

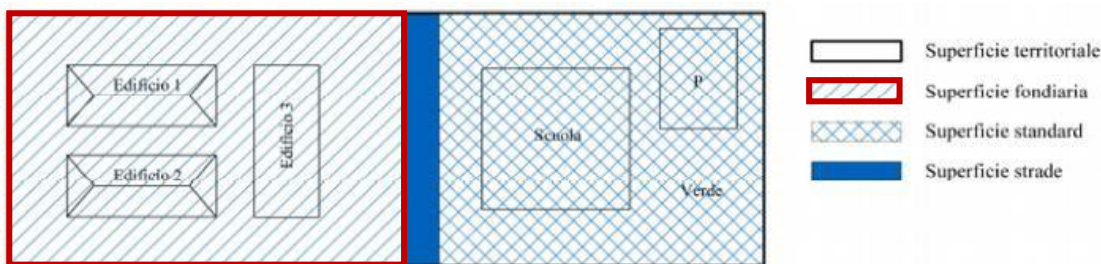
4.1.1 - Superficie territoriale (St)

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.



4.1.2 - Superficie fondiaria (Sf)

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.



4.1.3 - Indice di edificabilità territoriale (It)

Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata *superficie territoriale*, comprensiva dell'edificato esistente.

4.1.4 - Indice di edificabilità fondiaria (If)

Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata *superficie fondiaria*, comprensiva dell'edificato esistente.

4.1.5 - Carico urbanistico (CU)

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.

4.1.6 - Dotazioni territoriali (DT)

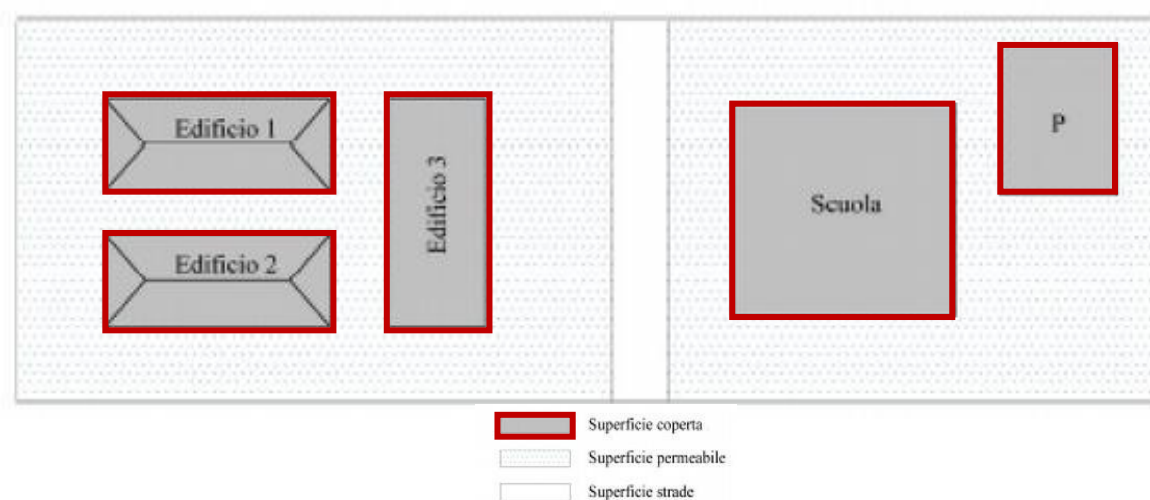
Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.

4.1.7 - Sedime

Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.

4.1.8 - Superficie coperta (Sc)

Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a **1,50 m**.



4.1.9 - Superficie permeabile (SP)

Porzione di *superficie territoriale* o *fondiarie* priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.

4.1.10 - Indice di permeabilità (IPT/IPF)

Rapporto tra la *superficie permeabile* e la *superficie territoriale* (indice di permeabilità territoriale) o *fondiarie* (indice di permeabilità fondiaria).

$$Ipt = Sp / St$$

$$Ipf = Sp / Sf$$

4.1.11 - Indice di copertura (Ic)

Rapporto tra la *superficie coperta* e la *superficie fondiaria*.

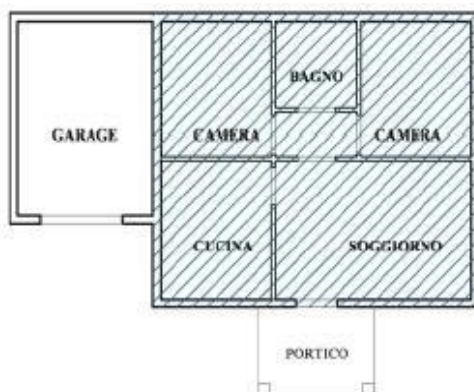
$$Ic = Sc / Sf$$

4.1.12 - Superficie totale (St)

Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.

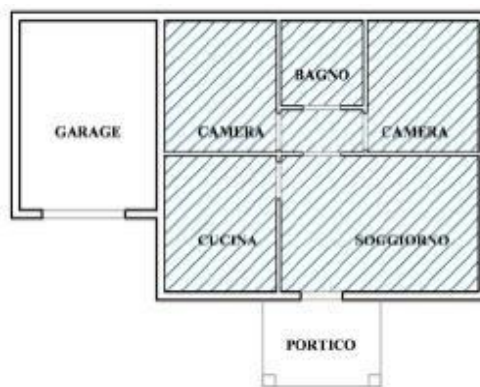
4.1.13 - Superficie lorda (SL)

Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le *superfici accessorie*.



4.1.14 - Superficie utile (Su)

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.



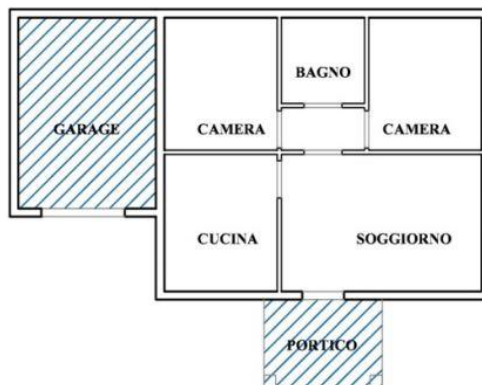
4.1.15 - Superficie accessoria (Sa)

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, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.

La superficie accessoria ricomprende:

- i *portici* e le gallerie pedonali;
- i *ballatoi*, le *logge*, i *balconi* e le *terrazze*;

- 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;
- le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra e i relativi corridoi di servizio;
- i *sottotetti* accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m.1,80, ad esclusione dei sottotetti aventi accesso diretto da una unità immobiliare e che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili, che costituiscono *superficie utile*;
- i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta;
- spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;
- 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.



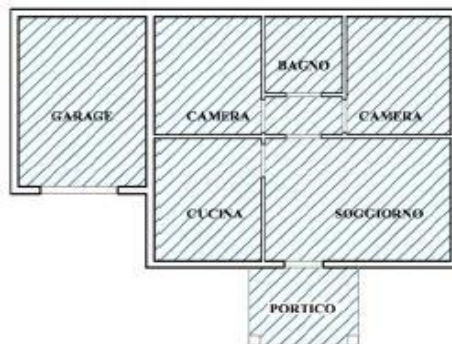
4.1.16 - Superficie complessiva (Sc)

Somma della *superficie utile* e del 60% della *superficie accessoria*.

$$SC = SU + 60\% SA$$

4.1.17 - Superficie calpestabile

Superficie risultante dalla somma delle *superfici utili* (Su) e delle *superfici accessorie* (Sa) di pavimento.



4.1.18 - Sagoma

Conformazione planovolumetrica 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 1,50 m.

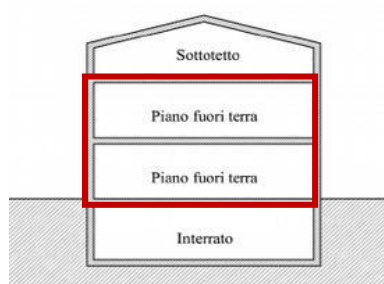
4.1.19 - Volume totale (V) o volumetria complessiva

Volume della costruzione costituito dalla somma della *superficie totale* di ciascun piano per la relativa altezza lorda.

Sono fatte salve le deroghe di cui all'art.9 della L. n.122/1989 e ss.mm.ii.. Le realizzazioni di cui al predetto articolo ed in generale i parcheggi pertinenziali alle costruzioni, anche ex-novo, non si computano ai fini della determinazione del volume totale.

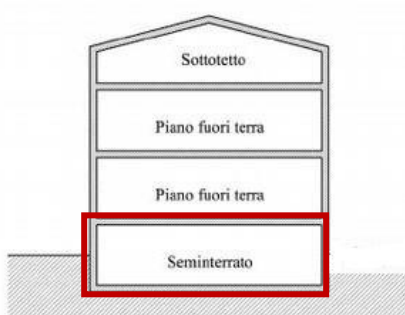
4.1.20 - Piano fuori terra

Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.



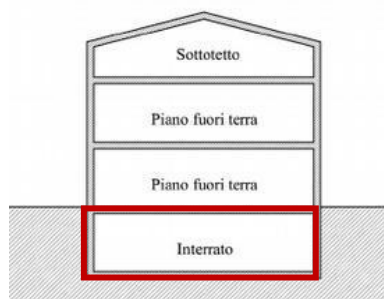
4.1.21 - Piano seminterrato

Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.



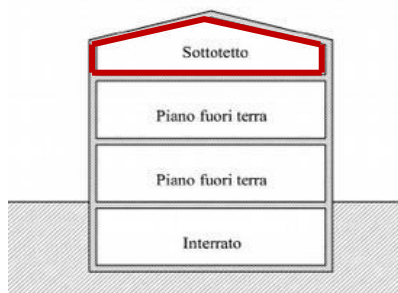
4.1.22 - Piano interrato

Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.



4.1.23 - Sottotetto

Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.



4.1.24 - Soppalco

Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.

4.1.25 - Numero di piani

Il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della *superficie lorda* (SL).

4.1.26 - Altezza lorda

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.

4.1.27 - Altezza del fronte

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.

4.1.28 - Altezza dell'edificio

Altezza massima tra quelle dei vari fronti.

4.1.29 - Altezza utile

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.

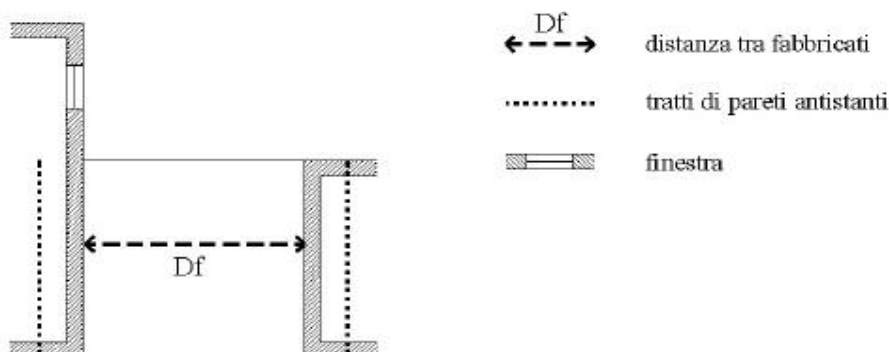
4.1.30 - Distanze

Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della *sagoma* rispetti la distanza prescritta.

1) Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti

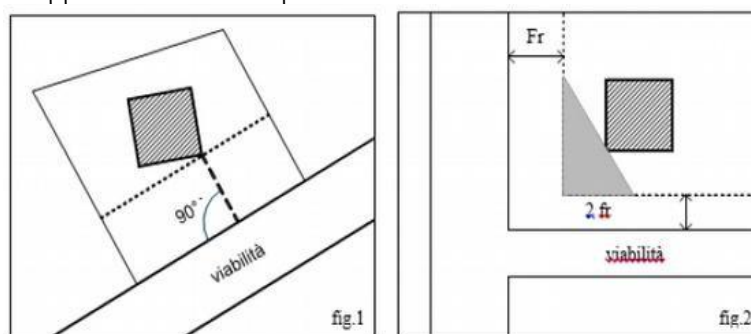
È la distanza, valutata per ogni singolo piano, tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

Si definisce “parete” ogni superficie collegante due orizzontamenti strutturali o un orizzontamento strutturale e le falde di copertura. La continuità delle pareti non viene interrotta da eventuali rientranze o sporgenze dalla sagoma del fabbricato dovute a terrazze, logge, balconi, ecc.; non viene parimenti interrotta da discomplanarità di entità inferiore ai 50 cm.; si definisce “parete finestrata” la parete dotata di vedute ai sensi del Codice Civile. Due pareti si definiscono “antistanti” quando le perpendicolari condotte da una o dall'altra parete incontrano la parete opposta. La distanza tra pareti finestrate e pareti antistanti è la minima perpendicolare condotta da una o dall'altra parete. Due pareti si definiscono “non antistanti” quando le perpendicolari condotte da una o dall'altra parete non incontrano la parete opposta. La distanza si applica tra tratti di pareti antistanti; per i tratti di pareti che non sono antistanti, la distanza non si applica quando su un tratto di parete è presente una veduta, nonostante l'intero tratto di parete sia da ritenere finestrato. La distanza si applica anche quando solo uno dei tratti di pareti antistanti è finestrato. Le distanze dovranno misurarsi dagli sporti più avanzati di ciascun edificio, nel caso in cui questi superino ml 1,50. Gli sporti aventi funzione meramente decorativa e ornamentale sono esclusi dal calcolo della distanza. La distanza si applica anche tra distinti edifici insistenti nello stesso lotto di pertinenza.



2) Distanza dal filo stradale

La distanza dal filo stradale è la distanza dal limite più esterno della sagoma dell'edificio, con esclusione di fregi, cornicioni e corpi aggettanti aperti se sporgenti per non più di ml 1.50, alla strada. Per le distanze dalla strada si tiene conto delle fasce di rispetto indicate nello strumento urbanistico generale e di quanto stabilito dal codice della strada, dal D.M. n.1404/1968 e dal D.M. n.1444/1968, ovvero tra le stesse si applica la condizione più restrittiva.

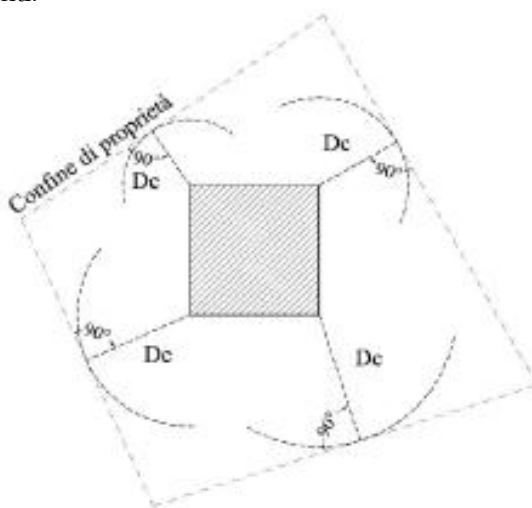


Le nuove costruzioni, ricostruzioni o ampliamenti in lotti posti in corrispondenza di intersezioni

stradali a raso, oltre alle fasce di rispetto indicate dallo strumento urbanistico generale, debbono rispettare un arretramento all'incrocio corrispondente al triangolo costruito con due lati paralleli alle fasce di rispetto stradale, aventi dimensioni pari al doppio della fascia di rispetto della strada su cui si affacciano, e il terzo lato costituito dal segmento congiungente i punti estremi. Per le costruzioni esistenti non conformi, in caso di sopraelevazione per non più di un piano, si applica una deroga alla norma indicata al comma precedente, che consente il mantenimento della distanza dalla strada edificando la sopraelevazione sul filo dell'edificio, fatta salva la normativa antisismica e fatto salvo eventuali assensi, pareri e/o nulla osta, comunque denominati, di tutela giuridica presenti.

3) Distanza dai confini di proprietà

La distanza dai confini di proprietà è la distanza minima misurata in direzione radiale dal profilo perimetrale dell'edificio e la linea di confine. Il primo edificante può portare la propria costruzione, fino al confine o arrestarla prima di esso senza alcuna preliminare autorizzazione o manifestazione di consenso da parte del confinante. Il secondo edificante potrà, a seconda della scelta del primo, arrivare anche egli fino al confine (costruendo in appoggio o in aderenza), oppure tenere la propria costruzione ad una distanza prevista dallo strumento urbanistico generale. Per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, che non comportino variazioni della sagoma planovolumetrica, sono ammesse le distanze preesistenti.



4) Deroghe sulla disciplina delle distanze

La disciplina delle distanze, comunque fatte salve le disposizioni del Codice Civile, **non si applica**:

- ai terrazzi, balconi, sporti, cornicioni, gronde, aggetti e simili sporgenti dalla sagoma dell'edificio fino ad un massimo di 1,50 m;
- ai manufatti per impianti tecnologici di modesta entità a servizio del territorio (cabine elettriche, impianti telefonici, cabine di decompressione della rete del gas, impianti di sollevamento delle fognature, e simili);
- alle strutture aperte di arredo (chioschi, gazebo, pensiline, pompeiane, pergolati, cabine telefoniche, opere artistiche, e simili);
- ai manufatti completamente interrati, comunque non sporgenti oltre 70 cm dalla quota del terreno posta in aderenza dell'edificio;
- alle pensiline e ai box prefabbricati di utilità pubblica al servizio di strutture di arredo stradale;
- alle strutture di sostegno di pergolati, tendoni, strutture temporanee, ed elementi similari;
- alle opere di coibentazione termica delle pareti esterne degli edifici esistenti, qualora comportino un ispessimento delle murature, nei termini previsti dall'art.14 del D.lgs. n.102/2014;

- agli ascensori e montacarichi o altri interventi su fabbricati esistenti, finalizzati al superamento delle barriere architettoniche (in tal caso dovrà comunque essere rispettata la distanza minima tra fabbricati di 3 m. prevista dal Codice Civile);
- agli impianti tecnologici di modesta entità al servizio di fabbricati esistenti (*box antincendio, gruppo di spinta, motocondensanti, ed elementi simili*);
- alle scale di sicurezza esterne, aperte, quando imposte da norme di sicurezza o prevenzione incendi, limitatamente agli edifici esistenti;
- ai manufatti relativi alla rete dei percorsi pedonali e ciclabili, quali sovrappassi, rampe, scale mobili e percorsi sopraelevati;
- per le zone non residenziali, agli impianti tecnologici quali silos, depuratori e simili che necessitino di installazione separata dall'edificio principale o che si rendano necessari per adeguamento a normative speciali, ed elementi simili.

Sono fatte salve le deroghe di cui all'art.9 della L. n.122/1989 e ss.mm.ii. e quelle stabilite ai sensi dell'art.2-bis del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii..

4.1.31 - Volume tecnico (Vt)

Sono volumi 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, etc.*).

4.1.32 - Edificio

Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.

4.1.33 - Edificio unifamiliare

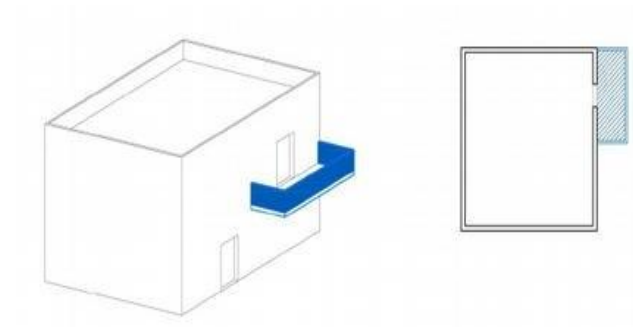
Per edificio unifamiliare si intende quello riferito ad un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.

4.1.34 - Pertinenza

Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessoria.

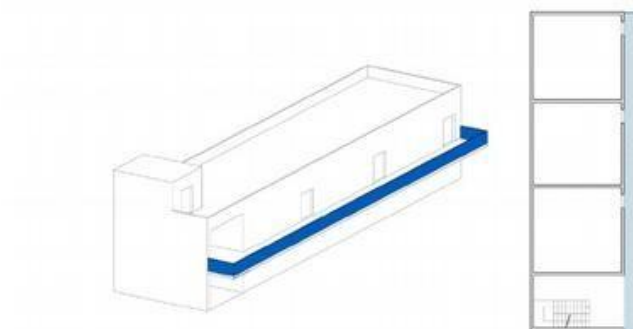
4.1.35 - Balcone

Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.



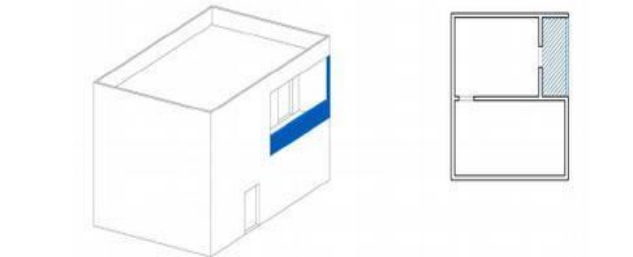
4.1.36 - Ballatoio

Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto.



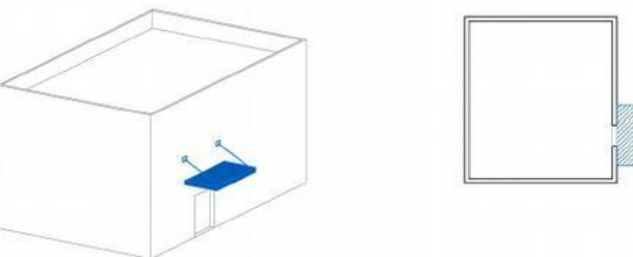
4.1.37 - Loggia/loggiato

Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.



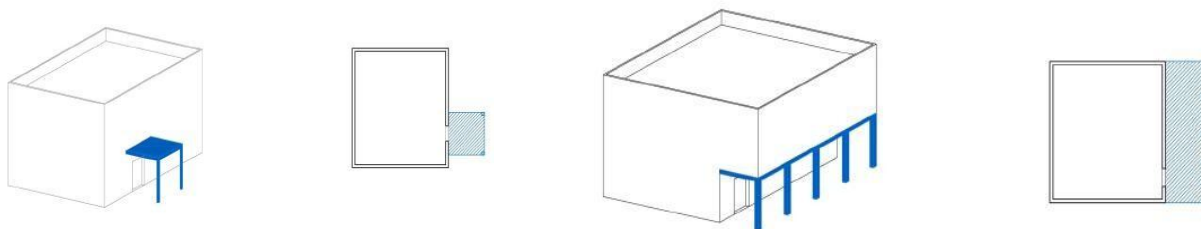
4.1.38 - Pensilina

Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.



4.1.39 - Portico/porticato

Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio.

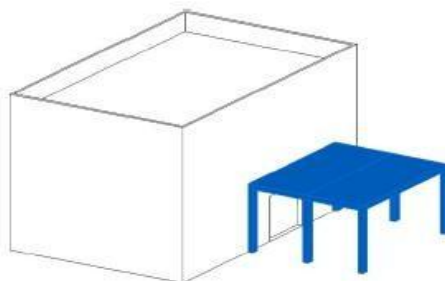


4.1.40 - Terrazza

Elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.

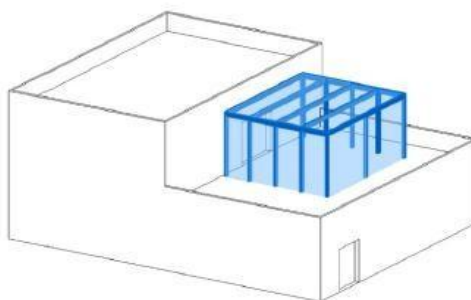
4.1.41 - Tettoia

Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.



4.1.42 - Veranda

Locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili.



4.2 - Ulteriori definizioni non ricomprese nel quadro delle definizioni uniformi

4.2.1 - Indice di utilizzazione territoriale (Ut)

L'indice di utilizzazione territoriale, espresso in mq/mq, rappresenta la *superficie lorda* (di pavimento) realizzabile per ogni metro quadrato di *superficie territoriale*.

$$U_t = SL / St$$

4.2.2 - Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)

L'indice di utilizzazione fondiaria, espresso in mq/mq, rappresenta la *superficie lorda* (di pavimento) realizzabile per ogni metro quadrato di *superficie fondiaria*.

$$U_f = SL / Sf$$

4.2.3 - Densità territoriale (Dt)

La densità territoriale rappresenta il numero di abitanti insediati o insediabili in una zona per ogni metro quadrato di *superficie territoriale* della stessa.

$$D_t = Ab / St$$

4.2.4 - Densità fondiaria (Df)

La densità fondiaria rappresenta il numero di abitanti insediati o insediabili in una zona per ogni metro quadrato di *superficie fondiaria* della stessa.

$$D_f = Ab / Sf$$

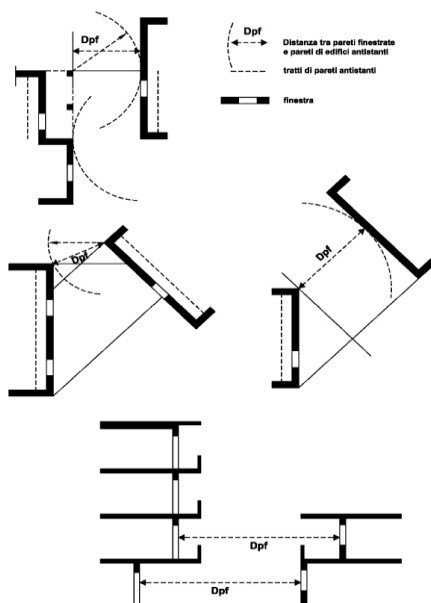
4.2.5 - Altezza virtuale

Si definisce altezza virtuale di un edificio il rapporto tra il volume (eventualmente calcolato come somma di più parti) dello spazio considerato e la relativa superficie di pavimento, con esclusione delle porzioni con altezza inferiore a m 1,80.

$$H_v = V_u / S_u$$

4.2.6 - Profilo perimetrale esterno

Conformazione planimetrica della costruzione dentro e fuori terra nel suo perimetro considerato in senso orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, con esclusione delle superfici accessorie interrato.



4.2.7 - Superficie parcheggi (Sp)

Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle stesse, qualsiasi sia la destinazione d'uso, devono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad 1 mq. per ogni 10 mc. di costruzione oltre quanto previsto dalle specifiche norme di settore in relazione alla destinazione funzionale dell'immobile come stabilito dal PUC.

4.2.8 - Linea di gronda

La linea di gronda è la linea determinata dall'intersezione dell'intradosso della falda del tetto con il fronte dell'edificio. Nel caso di copertura piana si intende convenzionalmente per falda il solaio di copertura aggettante.

4.2.9 - Piano di campagna

Il piano di campagna è il piano la cui quota altimetrica (media) è quella del terreno rilevata prima di effettuare l'intervento edilizio-urbanistico.

4.2.10 - Linea di terra

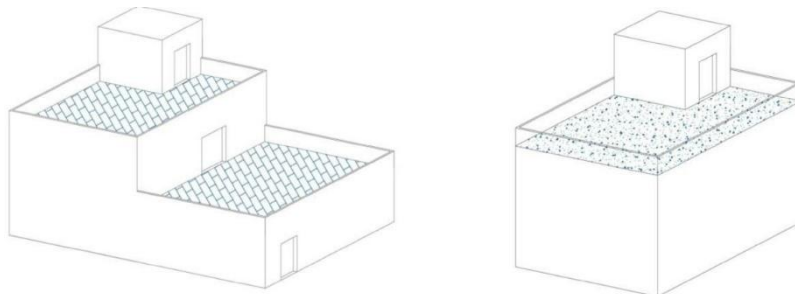
La linea di terra è data dalla quota media del marciapiede o, in sua assenza, del terreno circostante a sistemazione avvenuta.

4.2.11 - Alloggio

L'alloggio è l'unità immobiliare destinata alla residenza, composta da uno o più locali di utilizzo diurno e notturno, da uno o più locali di servizio, da eventuali disimpegni, ripostigli, balconi, logge, terrazze e che presenta almeno i requisiti tecnici e dimensionali minimi richiesti per l'uso residenziale, dal D.M. 5/7/1975 e dalla normativa regionale vigente.

4.2.12 - Lastrico solare

Per lastrico solare si intende lo spazio scoperto, praticabile, ai fini della manutenzione, della copertura piana di un edificio, o di una sua porzione.

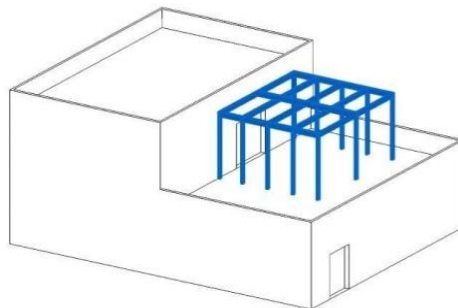


4.2.13 - Pergolato

Il pergolato è un'impalcatura, generalmente a sostegno di piante rampicanti, impiegata per adornare e ombreggiare giardini o terrazze. Il pergolato può essere addossato all'edificio o a sé stante e a seconda della tipologia di copertura può essere con frangisole o con telo retrattile (pergotenda). Può essere

assimilato ad una sorta di tettoia, ma senza copertura fissa, poiché risulta aperto su tutti i lati, sia lateralmente che nella parte superiore. Il pergolato non prevede delle fondazioni, anche se è possibile ancorare la struttura al pavimento al fine di garantire la sicurezza.

Si potranno effettuare delle chiusure laterali per un massimo del 50% di ogni lato con griglie e/o teli ombreggianti; possono essere anche montate in aderenza alla struttura di cui è al servizio.



4.2.14 - Sporto e dimensionamento portico/porticato e tettoie

Per sporto si intende la struttura che sporge in fuori, che aggetta, da una superficie muraria verticale.

Ferme restando le definizioni di cui ai punti precedenti, i portici/porticati e tettoie sono ammessi nel rispetto del limite massimo del 30% della superficie residenziale lorda del piano terra dei fabbricati.

Sono vietati:

- gli aggetti superiori a cm 10 fino all'altezza di 2.70 m. dal piano stradale;
- gli infissi che si aprono verso l'esterno, ad una altezza inferiore a 2.50 m. dal piano stradale se la strada è munita di marciapiedi e di 4.50 m. se la strada ne è priva.

Balconi e pensiline sono ammessi soltanto sulle strade pubbliche e private, aperte o da aprirsi al pubblico transito, che abbiano una larghezza di almeno 8 m.. I balconi chiusi sono ammessi solo nelle costruzioni arretrate dal filo stradale o prospettanti su spazi larghi almeno 8 m.; l'aggetto dovrà essere spiccato ad almeno 3.60 m. dal piano del marciapiede o ad almeno 4.50 m. dal piano stradale (ove non esista marciapiede), misurando tali altezze in corrispondenza del punto più basso del profilo dell'aggetto. Le sporgenze sono ammesse fino ad un massimo di 1.50 m.; sporgenze maggiori sono ammissibili in costruzioni arretrate dal filo stradale dove le giustifichino esigenze architettoniche o di ambientamento. L'Amministrazione comunale può imporre che tali strutture siano ridotte od eliminate quando arrechino pregiudizio all'ambiente circostante od al traffico veicolare.

4.2.15 - Dehors

Per “*dehors*” si intende l'insieme degli elementi mobili posti in modo funzionale ed armonico che costituisce, delimita ed arreda lo spazio per il ristoro all'aperto annesso ad un locale di pubblico esercizio di somministrazione insediato in sede fissa. Il *dehors* può essere:

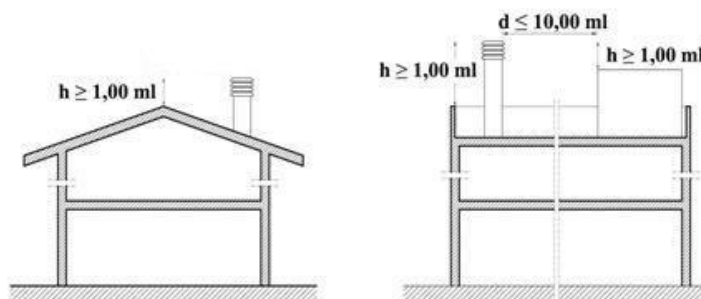
- **aperto:** lo spazio occupato senza delimitazioni fisiche che determinino un ambiente circoscritto, non rilevando a tal fine le fioriere poste sullo spazio aperto in modo tale da non circoscrivere e racchiudere l'ambiente;
- **delimitato:** lo spazio occupato con delimitazioni fisiche laterali o frontali che determinino un ambiente circoscritto;
- **coperto:** il manufatto coperto formato da un insieme di elementi mobili o smontabili, comunque facilmente rimovibili, posti in modo funzionale ed armonico sulle aree pubbliche, private di uso pubblico o private, che costituisce, delimita e arreda lo spazio per il ristoro all'aperto.

Per *debor stagionale* si intende la struttura posta sul suolo pubblico o asservito all'uso pubblico per un periodo complessivo non superiore a mesi sei a far data dal giorno del rilascio della concessione per l'occupazione del suolo pubblico. Per *debor permanente* si intende la struttura posta sul suolo pubblico o asservito all'uso pubblico per un periodo complessivo uguale o superiore ad un anno a far data dal giorno del rilascio della concessione per l'occupazione del suolo pubblico. L'elemento di arredo "*dehors*", come sopra definito, deve essere caratterizzato da "precarietà e facile rimovibilità" e deve essere diretto esclusivamente a soddisfare l'esigenza temporanea legata all'attività di somministrazione di alimenti e bevande e inoltre, nel caso di installazione su suolo pubblico, alla concessione del suolo stesso. Conseguentemente esso non può surrogare i requisiti strutturali obbligatori per il locale di pubblico esercizio e per le attività di somministrazione alimenti e bevande.

L'installazione di *dehors* è disciplinata da apposito Regolamento comunale, eventualmente in modo differenziato per le diverse zone territoriali.

4.2.16 - Canne fumarie

Le canne fumarie sono elementi costruttivi preposti al convogliamento dei fumi derivanti da una combustione dall'interno di un locale o camera di combustione verso l'esterno.



L'installazione di canne fumarie interessa diversi aspetti: problematiche di tipo amministrativo (titolo edilizio abilitativo occorrente); disposizioni antincendio; problematiche di tipo ambientale ed igienico-sanitario; rapporti di vicinato (artt. 844-890 c.c.).

Le canne fumarie devono ritenersi ordinariamente volumi tecnici e, quindi, opere prive di autonoma rilevanza urbanistico - funzionale, per la cui realizzazione non è necessario il Permesso di Costruire, a meno che non si tratti di opere di palese evidenza rispetto alla costruzione ed alla sagoma dell'immobile che riconducano tale intervento a diversa categoria edilizia.

Si rinvia altresì alle norme e regolamenti vigenti in materia di sicurezza ed efficienza degli impianti e di prevenzione incendi.

4.3 - Definizioni in materia di urbanistica commerciale

Ai fini della disciplina in materia di urbanistica commerciale di cui alla L.R. n.7/2020 e ss.mm.ii. in attuazione del D.Lgs. n.114/98 e ss.mm.ii., si applicano le definizioni di cui alla predetta L.R. n.7/2020.

Tali definizioni si intendono direttamente adeguate ad eventuali aggiornamenti successivi della normativa statale e regionale di riferimento, senza la necessità di un atto di recepimento nel presente Regolamento.

Art. 5 - Definizioni degli interventi edilizi

Sono qui richiamate e integralmente riportate le "*Definizioni degli interventi edilizi*" di cui all'art.3 del D.P.R. n.380/2001, assumendo che tali definizioni prevalgono sulle disposizioni degli strumenti urbanistici generali e dei regolamenti edilizi.

5.1 - Tipologie degli interventi edilizi

Le tipologie degli interventi edilizi si dividono in due categorie generali: interventi sul patrimonio edilizio esistente e interventi di nuova costruzione.

Le **tipologie degli interventi sul patrimonio edilizio esistente**, come definite dall'art. 3 del T.U. in materia di edilizia (D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii.) e fatto salvo quanto previsto all'art.3-*bis* del medesimo D.P.R. n.380/2001 nonché ferma restando la definizione di restauro prevista dall'art.29, co.3, del D.Lgs. n.42/2004, sono quelle di seguito riportate:

- Manutenzione Ordinaria
- Manutenzione Straordinaria
- Restauro e Risanamento Conservativo
- Ristrutturazione Edilizia
- Ristrutturazione Urbanistica

Sono da considerarsi **interventi di nuova costruzione** quelli di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio non rientranti nelle tipologie di cui all'elenco che precede. Sono comunque da considerarsi tali gli interventi di cui all'art.3, lett.e), del T.U. in materia di edilizia.

Per **interventi di ristrutturazione urbanistica** si intendono quelli definiti all'art.3, lett.f), del T.U. in materia di edilizia.

Ai fini dell'applicazione del presente Regolamento, si intendono come interventi di **“ristrutturazione edilizia pesante”** quelli di cui all'art.10 comma 1 lett. c) del DPR 380/2001).

Nel presente Regolamento si definiscono altresì i seguenti interventi:

- **Cambio di destinazione d'uso**

Rientra in tale categoria il mutamento d'uso urbanisticamente rilevante di cui all'art.23-ter del D.P.R. n.380/2001 e ss.mm.ii., come disciplinato all'Art. 6 - Disciplina delle destinazioni d'uso - del presente Regolamento.

- **Adeguamento funzionale ed igienico-sanitario dei fabbricati esistenti**

Rientrano in tale categoria gli interventi edilizi su edifici esistenti finalizzati all'adeguamento ai requisiti igienico-sanitari, funzionali ed energetici, previsti dalle norme vigenti e dal presente Regolamento in relazione alla destinazione d'uso legittimamente posseduta, ovvero a quella prevista in caso di intervento di modificazione di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante qualora ammissibile.

Nell'ambito di tali interventi e per le necessità di cui innanzi, asseverate da tecnico abilitato, è consentito prevedere un adeguamento volumetrico *una tantum* nella misura massima del 20% del volume legittimamente esistente della singola unità immobiliare, Fermo restando il rispetto dei parametri di altezza e distanza previsti dal PUC o dai piani attuativi per la zona omogenea di appartenenza a meno delle deroghe consentite dalla Legge o dal presente Regolamento.

- **Demolizioni**

Opere finalizzate alla rimozione del tutto od in parte di edifici e/o manufatti esistenti.

- **Urbanizzazione**

Complesso di opere occorrenti per la formazione di infrastrutture atte a dotare una porzione di territorio dei requisiti indispensabili per potervi realizzare gli insediamenti.

- **Deposito di materiali**

Si definiscono depositi a cielo aperto gli spazi destinati ad ospitare materiali semplicemente poggiati sul terreno per deposito o esposizione di vendita.

- **Opere provvisorie**

Interventi di installazione di manufatti precari, di facile rimozione e posti in essere per esigenze temporanee.

- Opere di arredo urbano

Manufatti per l'allestimento degli spazi urbani, nonché per servizi alla cittadinanza. Fanno parte di tali opere, a titolo non esaustivo:

- cestini portarifiuti;
- portabici;
- cartelloni pubblicitari;
- apposizione di elementi dissuasori;
- cabine telefoniche;
- armadi per impianti tecnologici;
- panchine;
- pali di pubblica illuminazione.

Art. 6 - Disciplina delle destinazioni d'uso

6.1 - Principi generali

Il mutamento di destinazione d'uso è ogni trasformazione funzionale di un immobile o di una singola unità immobiliare che comporta il passaggio da una destinazione ad un'altra tra quelle ammesse dagli strumenti urbanistici vigenti.

Ai fini del presente regolamento si applicano le disposizioni dell'articolo 23-ter del D.P.R. 380/2001, come integrate dalla legislazione regionale vigente in Campania. Restano ferme le eventuali limitazioni o condizioni poste dagli strumenti urbanistici comunali (PUC/PRG e relativi piani attuativi).

6.2 - Mutamento d'uso urbanisticamente rilevante e non rilevante

È urbanisticamente rilevante il mutamento d'uso che comporta il passaggio dell'immobile o dell'unità immobiliare tra diverse categorie funzionali individuate dall'articolo 23-ter, comma 1, del D.P.R. 380/2001:

- residenziale;
- turistico-ricettiva;
- produttiva e direzionale;
- commerciale;
- rurale.

È urbanisticamente rilevante anche il mutamento d'uso di un intero immobile che incide sulla destinazione prevalente del fabbricato.

Non è urbanisticamente rilevante, e quindi è liberamente attuabile, il mutamento d'uso:

- tra destinazioni compatibili all'interno della stessa zona territoriale omogenea, nei casi previsti dall'articolo 2, comma 5, della l.r. 19/2001 (*il mutamento di destinazione d'uso senza opere, nell'ambito di categorie compatibili alle singole zone territoriali omogenee, è libero*);
- che non genera incremento degli standard urbanistici (parcheggi, aree per servizi), ai sensi dell'articolo 2, comma 4, della l.r. 13/2022 e dell'articolo 27 della l.r. 31/2021;
- che avviene all'interno della stessa categoria funzionale, ai sensi dell'articolo 23-ter, comma 1-bis, del D.P.R. 380/2001.

In tali casi, come previsto dalla normativa regionale, si procede in edilizia libera o SCIA "semplice", fatto salvo il rispetto delle norme igienico-sanitarie, di sicurezza, antincendio, barriere architettoniche e, ove occorra, delle norme condominiali.

Fatte salvo quanto diversamente disposto dal presente RUEC per specifici ambiti territoriali, il mutamento della destinazione d'uso è consentito nei limiti della specifica disciplina di zona stabilita dal PUC, dagli API e dagli strumenti attuativi.

6.3 - Mutamento d'uso di singole unità immobiliari

Il mutamento della destinazione d'uso di singole unità immobiliari, qualora avvenga all'interno della stessa categoria funzionale e sia attuato senza opere ovvero mediante opere rientranti nell'edilizia libera, è assentito mediante Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) ai sensi dell'art. 19 della L. 7 agosto 1990, n. 241, ovvero ricade nel regime di edilizia libera, ove espressamente previsto.

Il mutamento della destinazione d'uso tra differenti categorie funzionali è ammesso qualora risulti compatibile con la destinazione d'uso prevalente della zona territoriale omogenea di appartenenza.

- a) Qualora il mutamento sia attuato senza opere ovvero mediante opere ricadenti nell'edilizia libera, esso è assentito mediante SCIA.
- b) Qualora il mutamento comporti l'esecuzione di opere soggette a CILA, SCIA o Permesso di Costruire, il titolo abilitativo richiesto è la SCIA o il Permesso di Costruire, in relazione alla natura delle opere e al relativo regime edilizio.

6.4 - Mutamento d'uso di un intero immobile

Il mutamento di destinazione d'uso di un intero immobile all'interno della stessa categoria funzionale è realizzabile mediante SCIA alternativa al permesso di costruire, salvo i casi che la l.r. 19/2001 (art. 2, commi 6, 7 e 8) sottopone espressamente a permesso di costruire, per opere che incidano sulla sagoma dell'edificio o che determinano un incremento planovolumetrico, purché compatibile con la disciplina della zona territoriale omogenea di appartenenza.

Per il mutamento di destinazione d'uso dell'intero edificio che comporta il passaggio da una categoria funzionale a un'altra, il titolo edilizio necessario è la SCIA alternativa al permesso di costruire, purché l'intervento non determini aumento dei carichi urbanistici, non richieda opere strutturali e rispetti la destinazione d'uso ammessa dallo strumento urbanistico.

Quando invece il cambio d'uso comporta un incremento delle dotazioni territoriali urbanistiche o modifica sostanzialmente la destinazione urbanistica della zona, è necessario il permesso di costruire.

Restano ferme le verifiche delle dotazioni territoriali urbanistiche e sui parcheggi: se il cambio d'uso aumenta il fabbisogno, non si applica la semplificazione regionale e si va a titolo maggiore (SCIA alternativa al PdC o PdC).

Ai sensi dell'art. 17 comma 7 del regolamento regionale 6 ottobre 2025, n. 3, in zona agricola, per gli edifici esistenti legittimamente realizzati non più adibiti alla conduzione del fondo agricolo è consentito il cambiamento di destinazione d'uso oneroso, per usi compatibili o complementari, a parità di superficie e volumi.

6.5 - Coordinamento con lo stato legittimo

Il mutamento di destinazione d'uso, anche quando assoggettato a titolo semplificato o edilizia libera, è ammissibile solo se l'immobile o l'unità immobiliare risultano legittimamente realizzati ai sensi degli articoli "Stato legittimo" e "Tolleranze edilizie" del presente regolamento.

Eventuali difformità pregresse devono essere previamente regolarizzate con accertamento di conformità ex art. 36 o 36-bis del D.P.R. 380/2001.

6.6 - Mutamento d'uso di unità poste al primo piano fuori terra o ai piani seminterrati

Il mutamento di destinazione d'uso delle unità immobiliari situate al primo piano fuori terra o ai piani seminterrati è consentito, nei limiti e alle condizioni stabilite dal presente regolamento, ai sensi dell'articolo 23-ter, commi 1-ter e 1-quinquies, del D.P.R. 380/2001.

Tale facoltà è riconosciuta dal Comune qualora:

- l'intervento sia compatibile con la disciplina urbanistica vigente, e non comporti incremento di carichi urbanistici né variazioni degli standard di parcheggio;
- i locali interessati rispettino le prescrizioni igienico-sanitarie (altezza minima interna, illuminazione, aerazione e umidità), nonché i requisiti di salubrità e sicurezza previsti dal D.M. 5 luglio 1975 e dalle norme regionali vigenti;
- sia garantita la sicurezza statica e l'accessibilità dei locali, con particolare attenzione ai percorsi di esodo e ai requisiti antincendio;
- il mutamento d'uso non comporti alterazioni del prospetto o della sagoma tali da incidere sul decoro architettonico o sul rapporto con l'intorno urbano.

Nei casi in cui siano rispettate le condizioni del comma precedente, il mutamento d'uso è consentito:

- mediante SCIA, se avviene senza opere o con opere di manutenzione ordinaria o straordinaria;
- mediante SCIA alternativa al permesso di costruire, se comporta opere edilizie rilevanti;
- mediante permesso di costruire, se comporta trasformazioni complessive dell'immobile o aumento del carico urbanistico.

Nei casi di cambio d'uso verso destinazioni residenziali o ricettive, il tecnico asseverante deve attestare l'idoneità igienico-sanitaria dei locali e il rispetto dei requisiti minimi di aerazione, illuminazione e altezza secondo le normative vigenti.

Il Comune può, con deliberazione della Giunta comunale, individuare specifiche zone o ambiti territoriali in cui non è consentito il mutamento di destinazione d'uso dei piani seminterrati o del primo piano fuori terra, in ragione delle caratteristiche urbanistiche, idrogeologiche o architettoniche.

6.7 - Usi temporanei

Ai sensi dell'art.23-quater del D.P.R. n.380/2001 e ss.mm.ii., allo scopo di attivare processi di rigenerazione urbana, di riqualificazione di aree urbane degradate, di recupero e valorizzazione di immobili e spazi urbani dismessi o in via di dismissione e favorire, nel contempo, lo sviluppo di iniziative economiche, sociali, culturali o di recupero ambientale, è consentita l'utilizzazione temporanea di edifici ed aree per usi diversi da quelli previsti dal vigente strumento urbanistico.

L'uso temporaneo può riguardare immobili legittimamente esistenti ed aree sia di proprietà privata che di proprietà pubblica, purché si tratti di iniziative di rilevante interesse pubblico o generale correlate agli obiettivi urbanistici, socio-economici ed ambientali indicati al comma che precede.

L'uso temporaneo è disciplinato da un'apposita convenzione che regola:

- a. la durata dell'uso temporaneo e le eventuali modalità di proroga;
- b. le modalità di utilizzo temporaneo degli immobili e delle aree;
- c. le modalità, i costi, gli oneri e le tempistiche per il ripristino una volta giunti alla scadenza della convenzione;
- d. le garanzie e le penali per eventuali inadempimenti agli obblighi convenzionali.

La stipula della convenzione costituisce titolo per l'uso temporaneo e per l'esecuzione di eventuali interventi di adeguamento che si rendano necessari per esigenze di accessibilità, di sicurezza negli ambienti di lavoro e di tutela della salute, da attuare comunque con modalità reversibili, secondo quanto stabilito dalla convenzione medesima.

L'uso temporaneo non comporta il mutamento della destinazione d'uso dei suoli e delle unità immobiliari interessate.

Laddove si tratti di immobili o aree di proprietà pubblica il soggetto gestore è individuato mediante procedure di evidenza pubblica; in tali casi la convenzione specifica le cause di decadenza dall'assegnazione per gravi motivi.

Il Consiglio comunale individua i criteri e gli indirizzi per l'attuazione delle disposizioni del presente articolo da parte della Giunta comunale. In assenza di tale atto consiliare lo schema di convenzione che regola l'uso temporaneo è approvato con deliberazione del Consiglio comunale.

Art. 7 - Titoli abilitativi edilizi e relativo procedimento

Di seguito si riporta la disciplina generale relativa al procedimento per il rilascio e la presentazione dei titoli abilitativi edilizi.

Le modalità di gestione, anche telematica, delle pratiche edilizie sono disciplinate nella Parte Seconda del presente Regolamento nonché dalle disposizioni organizzative degli Uffici comunali competenti.

7.1 - Attività edilizia libera

Fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di tutela dal rischio idrogeologico, nonché delle disposizioni contenute nel Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, di cui al D.Lgs. 22 gennaio 2004, n.42, possono essere eseguiti senza alcun titolo abilitativo gli interventi di cui all'art.6 del DPR n.380/2001 e ss.mm.ii. e quelli ulteriormente previsti dalla legislazione regionale.

Le opere stagionali e quelle dirette a soddisfare obiettive esigenze, contingenti e temporanee, purché destinate ad essere immediatamente rimosse al cessare della temporanea necessità e, comunque, entro un termine non superiore a centottanta giorni comprensivo dei tempi di allestimento e smontaggio del manufatto, possono essere effettuate previa **comunicazione di avvio dei lavori (CIL)** all'Amministrazione comunale (art.6, comma 1, lett. e-bis), DPR n.380/2001 e ss.mm.ii.).

Sono inoltre attuabili liberamente, oltre agli interventi previsti dal succitato comma 1 dell'articolo 6 del DPR n.380/2001 e ss.mm.ii. ed oltre a quelli individuati nel Glossario edilizia libera approvato con Decreto del Ministro delle Infrastrutture e Trasporti del 2 marzo 2018, gli ulteriori interventi di cui all'art.2, comma 2, della L.R. Campania n.13/2022 e ss.mm.ii. e quelli ulteriormente previsti dalla legislazione regionale.

7.2 - Comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA)

Gli interventi di cui all'art.6-bis del DPR n.380/2001 e ss.mm.ii. sono realizzabili previa comunicazione, anche per via telematica, dell'inizio dei lavori da parte dell'interessato, fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di tutela dal rischio idrogeologico, nonché delle disposizioni contenute nel Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, di cui al D.Lgs. 22 gennaio 2004, n.42.

Le disposizioni procedurali generali per tale tipologia di titolo abilitativo sono disciplinate dal predetto art.6-bis del DPR n.380/2001 e ss.mm.ii.. Si applicano altresì le disposizioni di cui all'art. 23-bis del DPR n.380/2001 e ss.mm.ii. in materia di autorizzazioni preliminari.

Sono inoltre attuabili previa CILA, oltre agli interventi previsti dal succitato art.6-bis del DPR n.380/2001 e ss.mm.ii., gli interventi di cui all'art.2, comma 3, della L.R. Campania n.13/2022 e quelli ulteriormente previsti dalla legislazione regionale.

Si applicano altresì le disposizioni in materia di CILA-Superbonus, ai sensi dell'articolo 119, comma 13-ter del D.L. 19 maggio 2020, n.34, convertito, con modificazioni, dalla L. 17 luglio 2020, n.77, e successive modifiche, nonché le disposizioni di cui all'art.2, comma 1, della L.R. Campania n.13/2022.

7.3 - Segnalazione certificata di inizio di attività (SCIA)

Sono realizzabili mediante la segnalazione certificata di inizio di attività di cui all'articolo 19 della legge 7 agosto 1990, n.241, purché in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente, gli interventi di cui all'art.22 del DPR n.380/2001 e ss.mm.ii., nonché quelli di cui all'art.23-ter, comma 1-quinquies, del D.P.R. n.380/2001 e ss.mm.ii.

Sono inoltre attuabili previa SCIA, oltre agli interventi previsti dal succitato art.22 del DPR n.380/2001 e ss.mm.ii., gli interventi di cui all'art.2, comma 5, della L.R. Campania n.13/2022 e quelli ulteriormente previsti dalla legislazione regionale.

Si applicano altresì le disposizioni di cui all'art. 23-bis del DPR n.380/2001 e ss.mm.ii. in materia di autorizzazioni preliminari.

7.4 - Segnalazione certificata di inizio di attività in alternativa al Permesso di Costruire (Super-SCIA)

In alternativa al Permesso di Costruire, possono essere realizzati mediante segnalazione certificata di inizio di attività gli interventi di cui all'art.23 del DPR n.380/2001 e ss.mm.ii..

Le disposizioni procedurali generali per tale tipologia di titolo abilitativo sono disciplinate dal medesimo art.23. Si applicano altresì le disposizioni di cui all'art. 23-bis del DPR n.380/2001 e ss.mm.ii. in materia di autorizzazioni preliminari.

Sono altresì sottoposti a SCIA alternativa al permesso di costruire, oltre agli interventi di cui all'articolo 23, comma 01, del DPR n.380/2001 e ss.mm.ii., gli interventi di cui all'art.2, commi 6 e 8, della L.R. Campania n.13/2022 e quelli ulteriormente previsti dalla legislazione regionale.

7.5 - Permesso di Costruire (PdC)

Costituiscono interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio, e sono subordinati a Permesso di Costruire, gli interventi di cui all'art.10 del DPR n.380/2001 e ss.mm.ii. (Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia).

Le disposizioni procedurali generali per tale tipologia di titolo abilitativo sono disciplinate dall'art.20 del medesimo DPR 380/2001, oltre alle disposizioni di cui agli artt. da 11 a 15 dello stesso Testo Unico in materia edilizia.

Ai sensi dell'art.11 del surrichiamato DPR 380/2001, il Permesso di Costruire è rilasciato al proprietario dell'immobile o a chi abbia titolo per richiederlo. Il PdC è trasferibile, insieme all'immobile, ai successori o aventi causa. Esso non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio. È irrevocabile ed è oneroso ai sensi dell'articolo 16 del medesimo Testo Unico di cui al DPR 380/2001. Il rilascio del Permesso di Costruire non comporta limitazione dei diritti dei terzi.

Ai sensi dell'art.14 del DPR 380/2001 e ss.mm.ii., il Permesso di Costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel decreto legislativo n.42/2004 e ss.mm.ii., e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.

Per gli interventi di ristrutturazione edilizia la richiesta di Permesso di Costruire in deroga è ammessa previa deliberazione del Consiglio comunale che ne attesta l'interesse pubblico limitatamente alle finalità di rigenerazione urbana, di contenimento del consumo del suolo e di recupero sociale e urbano dell'insediamento, fermo restando, nel caso di insediamenti commerciali, quanto disposto dall'articolo 31, comma 2, del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214. Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'articolo 7 della legge 7 agosto 1990, n.241.

La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi, nonché le destinazioni d'uso ammissibili, fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 7, 8 e 9 del DM 2 aprile 1968, n. 1444.

7.6 - Permesso di Costruire convenzionato - Progetto Unitario (PUn)

Qualora le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata, è possibile il rilascio di un Permesso di Costruire convenzionato.

I termini e le procedure relative a tale tipologia di titolo abilitativo sono disciplinati dall'art.28-bis del DPR 380/2001 e ss.mm.ii..

Tale tipologia di intervento si attua mediante un “**Progetto Unitario**”, inteso quale strumento di

inquadramento a scala urbanistica degli interventi edilizi, infrastrutturali e ambientali, da attuare attraverso Permesso di Costruire convenzionato qualora sussistano le condizioni per il ricorso a tale procedura alternativa al PUA. La presentazione del Progetto Unitario fornisce pertanto all'Amministrazione gli elementi di conoscenza e valutazione del contesto, per garantire il coordinamento dell'attuazione delle previsioni del PUC secondo le prescrizioni in esso contenute. Esso è sottoposto al parere preventivo degli uffici comunali e/o eventuali atti di assenso di enti competenti.

Ai sensi dell'art.28-bis del DPR n.380/2001 e ss.mm.ii. la convenzione, approvata con delibera del Consiglio comunale, specifica gli obblighi, funzionali al soddisfacimento di un interesse pubblico, che il soggetto attuatore si assume ai fini di poter conseguire il rilascio del titolo edilizio, il quale resta la fonte di regolamento degli interessi.

Sono, in particolare, soggetti alla stipula di convenzione:

- a) la cessione di aree anche al fine dell'utilizzo di diritti edificatori;
- b) la realizzazione di opere di urbanizzazione fermo restando quanto previsto dall'articolo 13, co.7, del D.Lgs. n.36/2023 e ss.mm.ii.;
- c) le caratteristiche morfologiche degli interventi;
- d) la realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale.

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

Il termine di validità del Permesso di Costruire convenzionato può essere modulato in relazione agli stralci funzionali previsti dalla convenzione.

Gli elaborati richiesti per la definizione del Progetto Unitario sono elencati nel successivo articolo 8.4 - Specifiche per gli interventi alla scala urbanistica.

Art. 8 - Modulistica ed elaborati

8.1 - Interventi alla scala edilizia

Le CILA (Comunicazioni di Inizio dei Lavori Asseverate), le SCIA (Segnalazioni Certificate di inizio di Attività) ordinarie o alternative al Permesso di Costruire, e le domande di rilascio di Permesso di Costruire vanno predisposte sulla base della modulistica standardizzata regionale, che viene resa disponibile anche sul sito Web del Comune e tramite i relativi portali telematici per la presentazione delle pratiche edilizie al SUE o al SUAP.

Gli elaborati e la documentazione da allegare sono indicati nella predetta modulistica e nelle relative sezioni del sito Web del Comune e dei relativi portali telematici.

8.2 - Specifiche per gli interventi alla scala edilizia

8.2.1 - Permesso di costruire in genere

A seguito del rilascio del Permesso di Costruire e comunque prima del ritiro va consegnata al SUE la seguente documentazione:

- a) modello ISTAT in caso di interventi che comportano aumenti di volume (prima del rilascio del Permesso di Costruire, anche on-line sul sito: <https://indata.istat.it/pdc>);
- b) progetto degli impianti (anche prima del rilascio del Permesso di Costruire) come previsto dal Regolamento di cui al D.M. n.37/08, dalla Legge n.10/1991 e dal DPR 412/1993 (o dichiarazione che l'intervento non è soggetto a presentazione preventiva del progetto);

Per documenti richiesti già in possesso dell'Amministrazione Comunale va riportata nella domanda

l'indicazione dei relativi estremi.

8.2.2 - Interventi comportanti nuova edificazione

Alle istanze di nuova edificazione vanno allegati i seguenti elaborati grafici:

- a) planimetria generale dell'intervento, anche in formato digitale georeferenziata sul rilievo ufficiale aerofotogrammetrico e planimetria quotata plano-altimetrica dello stato attuale dell'area oggetto dell'intervento, in scala non inferiore a 1:500, con indicazione dei manufatti, essenze arboree e/o arbustive presenti, la larghezza e profondità degli spazi pubblici circostanti e di quelli privati ove consentito l'accesso, estremi catastali dell'immobile, nomi dei proprietari confinanti e lo stato di diritto rispetto a servitù attive e passive, sottoscritta dal tecnico progettista in fede della conformità alla mappa catastale, con riportati gli edifici circostanti e le distanze;
- b) planimetria generale orientata e quotata plano-altimetrica (con riferimento ai capisaldi fissi) del progetto del lotto di terreno in scala non inferiore a 1:200, con progettazione aree scoperte, di quelle permeabili con indicazione delle sistemazioni di progetto comprensive del posizionamento delle specie arboree e arbustive che si mantengono e quelle di nuovo impianto, delle recinzioni, delle eventuali aree per parcheggio o rampe di accesso ai locali interrati, delle altezze degli edifici adiacenti e delle distanze rispetto ad essi;
- c) schema planimetrico in scala 1:200 della rete di smaltimento dei liquami e delle acque meteoriche e domestiche, (indicazione della strada ove è situata la fognatura pubblica, proporzionamento della fossa settica; schema di collegamento alla fognatura comunale; il sistema di smaltimento proposto, qualora la zona sia priva di fognatura);
- d) disegni degli elaborati progettuali quotati in scala minimo 1/100, con indicazione delle destinazioni d'uso locali e degli spazi interni ed esterni, e schema strutturale, rappresentando:
 - piante di ogni piano e copertura (compresi i volumi tecnici);
 - prospetti quotati di tutti i fronti del fabbricato assumendo la quota del marciapiede o della strada come 0,00;
 - sezione verticale quotata riferita alla quota del marciapiede o, in assenza, della strada;
 - eventuali particolari costruttivi (prospetto e sezione) in scala 1:20 di parte della facciata (indicazione materiali e rivestimenti).

Per interventi di particolare rilevanza dimensionale e/o che riguardino contesti ambientali di pregio, importanza e rilievo urbano ed ambientale va allegato modello tridimensionale.

Nei casi di demolizione, modifiche esterne ed edifici che si inseriscono fra costruzioni esistenti o in luoghi soggetti a vincolo paesaggistico, va allegata la documentazione fotografica dei caratteri ambientali.

Ove la costruzione si affianchi ad edifici esistenti, il disegno del prospetto su strada deve essere ampliato sino a comprendere almeno i prospetti dei fabbricati contigui di cui deve essere fornita una idonea documentazione fotografica; nel caso di trasformazioni estetiche di fabbricati o prefabbricati esistenti la documentazione fotografica dovrà comprendere anche quella relativa ai fabbricati oggetto dell'intervento.

I progetti di zone verdi attrezzate, di monumenti, di elementi decorativi o reclamistici dovranno illustrare e descrivere, con elaborati, l'opera nell'ambiente.

Quando trattasi di insediamenti produttivi, dovrà allegarsi relazione sul ciclo produttivo e modalità per la riduzione dell'impatto ambientale.

8.2.3 - Interventi di recupero edilizio

Gli elaborati necessari per gli interventi di recupero su edifici esistenti sono i seguenti:

- a) rilievo dello stato di fatto;
- b) stato di progetto;

- c) sovrapposizione dello stato di fatto e dello stato di progetto con colorazioni differenti delle parti da demolire e di quelle da costruire. Nel caso di varianti in corso d'opera dovrà essere presentata la sola sovrapposizione e lo stato di progetto con l'indicazione della variante rispetto al primo progetto presentato.

Deve essere indicata la destinazione di tutti i locali prima e dopo l'intervento richiesto. Dai grafici di progetto deve risultare inoltre lo schema strutturale previsto per l'eventuale consolidamento dell'edificio.

Per ognuna delle tre serie sopraindicate (stato attuale, stato di progetto, sovrapposto), le tavole grafiche devono rappresentare, in scala 1:50:

- a) pianta di ogni singolo piano, compreso quella del sottotetto e di eventuali volumi al di sopra del piano di copertura, quotate sia altimetricamente, assumendo come riferimento la quota del marciapiede o della strada come quota 0,00, che planimetricamente, adottando il sistema delle triangolazioni. Sulle piante dovranno essere riportate: le proiezioni a terra degli elementi costruttivi; le pavimentazioni (materiali e loro disposizione); le destinazioni d'uso; la superficie di ogni vano, espressa in mq, anche su tavole diverse;
- b) pianta della copertura con l'indicazione delle pendenze delle falde del tetto e dei materiali costituenti il manto;
- c) sezioni verticali in almeno due punti significativi dell'immobile, di cui una in corrispondenza del vano scale. Entrambe le sezioni dovranno essere opportunamente quotate, assumendo come riferimento la quota del marciapiede o della strada come quota 0.00;
- d) prospetti di tutti i fronti del fabbricato, opportunamente quotati assumendo come riferimento la quota del marciapiede o della strada come quota 0,00. I prospetti dovranno riportare tutti gli elementi decorativi dell'immobile, quali cornici, bugnati, marcapiani, marca davanzali, mensole, eventuali reti tecnologiche ed impiantistiche etc.
- e) particolari costruttivi (prospetto e sezione) in scala 1:20 di una striscia verticale di facciata con indicati tutti i materiali di costruzione e di rivestimento.

All'intervento che prevede modifiche di prospetto va allegata la documentazione fotografica di dettaglio e generale di tutti i fronti del fabbricato ed estesa anche agli edifici adiacenti e all'ambiente, naturale o costruito, circostante.

Per le tavole di progetto è richiesto lo schema planimetrico in scala 1:200 della rete di smaltimento dei liquami, delle acque domestiche e meteoriche, con l'indicazione del punto d'immissione nella fognatura pubblica e relativi particolari costruttivi; l'eventuale proporzionamento della fossa settica. Qualora si tratti di edifici prospettanti su strade private, dovrà essere indicato lo schema della fognatura per il collegamento alla fognatura Comunale; quando la zona è priva della fognatura pubblica deve essere rappresentato il sistema di smaltimento proposto.

Se l'edificio oggetto dell'intervento è affiancato da altri edifici, il disegno del prospetto sulla strada deve essere ampliato fino a comprendere i prospetti dei fabbricati contigui, di cui deve essere fornita una idonea documentazione fotografica.

Le destinazioni d'uso devono essere indicate anche su eventuali pertinenze esterne: aree libere, annessi.

Per interventi su immobili monumentali o vincolati ai sensi del D.Lgs. n.42/2004, il progetto è elaborato a firma di un architetto competente ai sensi della legislazione vigente, e sono richiesti i seguenti elaborati in aggiunta a quanto già indicato per tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente:

- a) Relazione contenente i risultati delle seguenti analisi preliminari all'intervento:
 - analisi storico-bibliografica sull'organismo architettonico, sua costruzione e sua evoluzione nel tempo, riportando ove possibile l'autore del progetto;
 - analisi materiale svolta sull'organismo edilizio, anche con piccoli saggi esplorativi, al fine di indagarne le modalità costruttive e distributive, ed evidenziarne i connotati architettonici, con particolare riguardo alla natura e qualità delle finiture;

- analisi dello stato di conservazione;
 - documentazione fotografica esauriente sia degli esterni che di ciascun vano interno.
- b) Relazione tecnica contenente:
- commento delle tavole di rilievo dal punto di vista dell'interpretazione storico/architettonica, dell'analisi del degrado e delle inefficienze eventualmente riscontrate;
 - individuazione degli obiettivi del progetto (restauro conservativo, recupero funzionale, etc.);
 - descrizione degli interventi previsti.

È consentita l'eccezione alla completa rappresentazione del fabbricato solo nel caso che l'intervento sia relativo ad una singola unità immobiliare di fabbricato condominiale; in tal caso, se l'intervento è riferito esclusivamente a modifiche interne, debbono essere allegate all'istanza di Permesso di Costruire o alla Segnalazione certificata di inizio attività piante e sezioni dello stato attuale, dello stato di progetto e dello stato sovrapposto. In ogni caso, qualora l'intervento preveda anche modifiche di prospetto, i grafici debbono rappresentare l'intero prospetto dell'edificio e non solo la parte interessata dal progetto.

8.2.4 - Interventi di manutenzione straordinaria

Per gli interventi di tale tipologia interni alla singola unità immobiliare deve essere allegata la planimetria dell'unità con l'individuazione delle parti oggetto dell'intervento e stato sovrapposto con l'indicazione delle demolizioni e delle nuove opere.

Per gli interventi che riguardino parti esterne dell'edificio, deve essere allegato:

- a) stato attuale, documentazione fotografica, con esplicitazione dei materiali presenti e il loro stato di conservazione, nonché delle installazioni impiantistiche, private e pubbliche;
- b) progetto, (forma grafica o fotomontaggio), indicazione dei materiali delle relative finiture e degli interventi previsti per il riordino delle installazioni impiantistiche. Nel caso l'intervento coinvolga anche aree esterne dovranno essere prodotte le planimetrie relative.

Nel caso di interventi sulle facciate è obbligatoria l'approvazione della campionatura dei colori prima di procedere alla definitiva tinteggiatura.

8.2.5 - Interventi di demolizione

Gli elaborati grafici da allegare alle istanze di demolizione sono i seguenti:

- a) planimetria generale dell'area, della zona circostante sulla quale insiste il fabbricato da demolire, in formato digitale georeferenziata sul rilievo aerofotogrammetrico e stralcio strumento urbanistico generale;
- b) piante e sezioni del fabbricato in scala 1/100 con indicazioni delle strutture delle quali è prevista la conservazione ed in giallo quelle per le quali è prevista la demolizione;
- c) documentazione fotografica interna ed esterna del fabbricato e area di pertinenza;
- d) rilievo patrimonio arboreo esistente e area di pertinenza;
- e) relazione modalità di esecuzione dei lavori di demolizione;
- f) estremi di eventuale presentazione di domanda di Permesso di Costruire o altri atti abilitativi per nuove costruzioni sulla medesima area;
- g) perizia giurata;
- h) riferimenti della discarica o dell'impianto di riciclaggio che dovrà accogliere i rifiuti speciali inerti risultanti dalla demolizione, ovvero altri rifiuti speciali di qualsiasi genere secondo le norme nazionali e regionali.

8.2.6 - Interventi, di qualunque tipologia, afferenti agli incentivi per la Rigenerazione Urbana

Fermo restando quanto innanzi disciplinato per le diverse tipologie di intervento, nel caso di interventi afferenti agli incentivi urbanistici per la rigenerazione urbana di cui ai commi 9-quater e seguenti dell'art.23, L.R. 16/2004 e ss.mm.ii., alla documentazione amministrativa e di progetto rispettivamente prevista ai punti precedenti va aggiunta una asseverazione del progettista, o altro tecnico abilitato, che dimostri, con apposita relazione e per ciascuna delle finalità perseguite nel progetto, il raggiungimento dei requisiti a tal fine richiesti dal PUC e/o dal PUA.

8.3 - Interventi alla scala urbanistica

Per “interventi alla scala urbanistica” si intende un insieme sistematico di interventi edilizi comportante, a titolo esemplificativo, anche la definizione o la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale, con effetti innovativi dell'assetto territoriale preesistente che, tuttavia, non riguardano edifici singolarmente intesi bensì complessi edilizi e/o spazi urbani più ampi, nell'ottica del perseguimento di un armonico ed organico riassetto dell'area interessata dall'intervento in oggetto.

Tali interventi, anche qualora configuranti “ristrutturazione urbanistica” ai sensi dell'art.3, comma 1, lett. f), del DPR n.380/2001 e ss.mm.ii., si attuano (a seconda di quanto disposto dal PUC e/o dagli Atti di Programmazione degli Interventi) nel rispetto della normativa statale e regionale vigente mediante:

- 1) Piano Urbanistico Attuativo;
- 2) Permesso di Costruire convenzionato, previa redazione di Progetto Unitario (PUn).

8.4 - Specifiche per gli interventi alla scala urbanistica

8.4.1 - Piani Urbanistici Attuativi

Il procedimento di formazione, approvazione e pubblicazione dei PUA è normato dal Regolamento regionale n.3/2025 di attuazione della L.R. n.16/2004.

Il piano urbanistico attuativo deve contenere:

1. Relazione illustrativa che descriva, anche con foto, l'area del PUA nello strumento urbanistico vigente, nei piani a valenza vincolante, in ogni atto di interesse sovra comunale e comunale. Dimensionamento del piano. Obiettivi, criteri e modalità esecutive degli interventi. Fabbisogno di aree per servizi e loro soddisfacimento. Verifica della conformità del Piano rispetto al PUC.
2. Elaborati di analisi:
 - 2.1. delimitazione del perimetro del territorio interessato e il rilievo plano-altimetrico; con lo stralcio del PUC, comprensivo dell'indicazione degli eventuali vincoli esistenti, relativo all'area interessata dal PUA.
3. Elaborati di progetto:
 - 3.1. schemi quotati planimetrici ed altimetrici con l'indicazione delle nuove destinazioni d'uso delle aree e degli immobili, planimetria con quote altimetriche in cui dovranno essere distinte la viabilità interna (sia veicolare che pedonale), le aree verdi di corredo e gli spazi pedonali, gli spazi di sosta o di parcheggio, le aree di verde attrezzato;
 - 3.2. l'indicazione eventuale delle aree e degli immobili già espropriati o da espropriare al fine di realizzare gli interventi pubblici, la destinazione d'uso delle singole aree, l'individuazione delle unità minime di intervento, e delle relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria, e di quelle da attuare mediante intervento diretto singolo, con l'indicazione delle opere di urbanizzazione ad esse relative;
 - 3.3. la definizione delle tipologie costruttive edilizie, delle destinazioni d'uso da adottare negli interventi attuativi con le relative precisazioni plano-volumetriche e l'individuazione degli immobili in cui vanno effettuati interventi di risanamento e consolidamento e le relative modalità esecutive;
 - 3.4. i termini di attuazione del piano e i termini di attuazione degli interventi previsti, con la

individuazione delle relative proprietà;

4. Norme tecniche di attuazione.

5. Nel caso in cui, ai sensi dell'art. 26, comma 5, della legge 16/2004, la Giunta comunale decida di conferire alla delibera di approvazione del PUA valore di Permesso di Costruire abilitante la realizzazione degli interventi ivi previsti, ovvero nelle ipotesi di cui all'art. 2, comma 1, lettera c) della L.R. 19/2001, il PUA sarà corredato dai seguenti ulteriori elaborati:

- progetto edilizio composto da prospetti e sezioni;
- relazione illustrativa delle destinazioni d'uso previste per ciascun edificio, degli impianti da realizzare nonché dei materiali e delle finiture previsti.

8.4.2 - Progetti Unitari (PUn)

Per gli interventi di nuovo impianto il PUn è costituito dai seguenti elaborati:

- a) planimetria dell'ambito territoriale interessato (stato di fatto in scala almeno 1:500), con evidenziazione degli eventuali spazi pubblici e privati esistenti al contorno, tipologie edilizie e destinazioni d'uso;
- b) planimetria dello stato di progetto (scala almeno 1:500), con inserimento del nuovo intervento edilizio;
- c) planimetrie in scala 1:200 relativa alla sistemazione degli spazi scoperti di uso privato e pubblico con quantificazione delle aree;
- d) prospetti schematici dei fronti principali (situazione prima e dopo l'intervento);
- e) eventuali sezioni/profilati regolatori esplicativi;
- f) documentazione fotografica dello stato attuale dei luoghi;
- g) eventuali elaborati specifici riferiti ai temi (urbanistico-ambientali, architettonici, tecnico-costruttivi) ritenuti di particolare interesse per la valutazione della coerenza dell'intervento proposto rispetto al contesto;
- h) convenzione urbanistica (soggetta ad approvazione da parte del Consiglio comunale).

Per gli interventi di riqualificazione delle aree edificate il PUn è costituito dai seguenti elaborati:

- a) planimetria dell'area di intervento e suo inquadramento territoriale (stato di fatto in scala almeno 1:500), con evidenziazione del sistema della viabilità, dei caratteri ambientali (in particolare delle zone non costruite), degli spazi pubblici e privati, delle reti tecnologiche esistenti, dell'edilizia esistente nell'area ed al contorno;
- b) documentazione fotografica dello stato attuale dei luoghi;
- c) planimetria di progetto (scala almeno 1:500) e assetto planivolumetrico proposto per l'intera area;
- d) nuovo assetto della viabilità e dei parcheggi;
- e) interventi previsti sulle reti tecnologiche;
- f) progetto delle sistemazioni delle aree scoperte scoperti di uso privato e pubblico con quantificazione delle aree;
- g) indicazione degli edifici e ambienti da tutelare attraverso idonei interventi di restauro e risanamento conservativo, nell'ambito delle zone storiche e di pregio ambientale.
- h) eventuali elaborati specifici riferiti ai temi (urbanistico-ambientali, architettonici, tecnico-costruttivi) ritenuti di particolare interesse per la valutazione complessiva dell'assetto previsto per la zona;
- i) convenzione urbanistica (soggetta ad approvazione da parte del Consiglio comunale).

Art. 9 - Istituti di disciplina regionale – recepimento

9.1 - Perequazione urbanistica e ambiti di trasformazione urbana

Le presenti norme regolamentari urbanistiche ed edilizie assumono l'azione perequativa come una delle forme attuative della pianificazione urbana e territoriale in ambito comunale, da intendere quale strumento giuridico e attuativo consolidato nell'attività di Governo del Territorio.

La perequazione urbanistica è regolamentata dall'art.21 del Regolamento n.3/2025, in attuazione dell'art.32 della L.R. n.16/2004 e ss.mm.ii., stante altresì quanto previsto dall'art.33 della stessa Legge da ultimo vigente, e potrà applicarsi per tutti i comparti ed ambiti di trasformazione edilizia e urbanistica, ancorché di completamento, ristrutturazione, riqualificazione e rigenerazione urbana laddove previsto dal PUC ovvero dai PUA attuativi dello stesso.

Gli ambiti sono individuati sulla base degli elementi omogenei e delle relazioni urbanistiche rilevati dal PUC, tenendo conto dell'esistenza di eventuali vincoli. In tale eventualità, il PUC o i PUA individuano per ogni comparto la quantità della volumetria complessiva realizzabile e la quota di tale volumetria attribuita ai proprietari degli immobili inclusi nel comparto, nonché la quantità e la localizzazione degli immobili da cedere gratuitamente al comune o ad altri soggetti pubblici per la realizzazione di infrastrutture, attrezzature, aree verdi, edilizia residenziale pubblica e comunque di aree destinate agli usi pubblici e di interesse pubblico che formano le componenti del dimensionamento complessivo del Piano, in ragione di quanto previsto dalla L.R. n.16/2004 e dal Regolamento n.3/2025.

L'Amministrazione Comunale potrà stabilire che si proceda con il ricorso alla perequazione urbanistica anche mediante bandi ad evidenza pubblica preliminari alla sottoscrizione di Atti Unilaterali d'Obbligo o facendo ricorso ad altri istituti ai sensi dell'art.33 della richiamata L.R. n.16/2004 e potrà disporre la formazione di apposito Regolamento e/o Convenzione con cui stabilire modalità di intervento e contenuti attuativi specifici, quali parte integrante della componente attuativa riconosciuta alla competenza comunale.

9.2 - Comparto edificatorio

Richiamato l'art.33 della vigente L.R. n.16/2004, le presenti norme regolamentari recepiscono integralmente contenuti, processi di formazione e attuazione previsti dalla predetta legge, ed in particolare quanto statuito al comma 2-*bis* laddove è consentita l'adozione di procedure di evidenza pubblica per la selezione dei comparti e degli ambiti nei quali realizzare interventi di nuova urbanizzazione, trasformazione, sostituzione, rigenerazione o riqualificazione urbana e territoriale.

I comparti potranno essere definiti per una o più Zone Territoriali Omogenee (ZTO) anche separate tra loro, con riferimento alle parti di territorio già insediate o meno.

9.3 - Negoziazione urbanistica dei diritti edificatori

È consentita la negoziazione dei diritti edificatori in forma di cessione della cubatura in quanto riconosciuto dalla norma vigente, data la natura giuridica degli stessi.

Qualora previsto dal PUC o dai relativi PUA, è consentito il ricorso alla negoziazione urbanistica, ancorché attraverso l'attivazione di tutte le operazioni di scambio compensativo e perequativo, contemplando anche incremento premiale dei parametri volumetrici, attivando anche quanto previsto dall'art.12 della L.R. n.16/2004, per tutti gli interventi di nuova urbanizzazione, trasformazione, sostituzione, rigenerazione o della riqualificazione urbana e territoriale, con o senza preventiva manifestazione di interesse da parte dei soggetti legittimati.

Per la formazione di programmi di edilizia residenziale sociale (ERS) e di riqualificazione di ambiti urbani da riqualificare, ancorché degradati e dismessi, può farsi ricorso alla negoziazione urbanistica, anche attraverso bandi ad evidenza pubblica preliminari alla sottoscrizione degli *Atti unilaterali o multilaterali d'obbligo*, ancorché attraverso istituti di cui al dettato normativo contenuto nell'art.13 della L. n.241/1990 e nell'art.12 della L.R. n.16/2004 in ultimo vigenti.

Con il ricorso allo strumento del **concorso di idee** potranno essere adottati con Delibera di Giunta

Comunale, incentivi e condizioni urbanistiche di tipo premiali. L'Amministrazione comunale potrà disporre la formazione di apposito Regolamento con cui stabilire modalità di intervento e contenuti attuativi specifici, quali parte integrante della componente attuativa riconosciuta alla competenza comunale.

9.4 - Rigenerazione urbana, sostenibilità, resilienza urbana, contrasto al consumo di suolo

Ai sensi dell'art.2 della L.R. n.16/2004, come modificato dalla L.R. n.5/2024, il PUC persegue finalità di rigenerazione urbana, di sostenibilità ambientale, ecologica e sociale, di rafforzamento della resilienza urbana, di contrasto al consumo di suolo.

Al fine di promuovere processi di sviluppo sostenibile della comunità insediata, si individuano le seguenti azioni prioritarie:

- a) limitazione dell'espansione e della dispersione degli insediamenti attraverso processi di riuso, di recupero delle aree degradate e di densificazione urbana, garantendo al contempo il soddisfacimento delle dotazioni territoriali e urbane e dei servizi ecosistemici;
- b) riduzione dei fattori di rischio idrogeologico, sismico, vulcanico e di altri rischi naturali e antropici al fine di garantire la salvaguardia degli ecosistemi e la sicurezza degli insediamenti;
- c) salvaguardia e valorizzazione delle risorse paesaggistiche, ambientali e storico-culturali dei territori, dei tessuti insediativi storici, dei suoli agricoli e delle attività produttive connesse;
- d) adeguamento delle dotazioni territoriali e urbanistiche di tipo prestazionale-qualitativo e quantitativo-funzionale;
- e) promozione e incentivazione del risparmio energetico, della produzione e distribuzione di energia da fonti rinnovabili e dell'efficientamento energetico del patrimonio edilizio esistente;
- f) incremento della sicurezza dei manufatti esistenti mediante interventi di adeguamento e miglioramento sismico;
- g) riconfigurazione degli spazi urbani come infrastrutture verdi;
- h) potenziamento della mobilità sostenibile;
- i) incremento dell'offerta di edilizia residenziale pubblica e sociale ai fini del riconoscimento del diritto all'abitazione e per favorire la coesione sociale;
- j) promozione della partecipazione attiva delle comunità locali al governo del territorio.

Alle predette azioni concorrono le disposizioni del presente RUEC, con particolare riferimento a quelle contenute nel *Titolo III - Disposizioni per la qualità urbana, prescrizioni costruttive e funzionali*.

Art. 10 - Ricognizione delle disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia e urbanistica - Istituti di carattere generale e sovracomunale

Le disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia sono riportate in allegato "A" alla D.G.R. Campania n.287 del 23/05/2017, pubblicata sul BURC n.49 del 09/06/2017.

Tale elenco è automaticamente aggiornato secondo le modalità ivi stabilite e opera direttamente senza la necessità di un atto di recepimento nel presente regolamento edilizio, a tale riguardo si precisa che il suddetto allegato alla D.G.R. della Campania n.287 del 23/05/2017 è articolato nei seguenti paragrafi dove sono riportate le pertinenti normative cui si rimanda:

- alla lettera **"A"** è riportata la disciplina dei titoli abilitativi, dell'esecuzione dei lavori e del certificato di conformità edilizia e di agibilità;
- alla lettera **"B"** sono riportati i requisiti e presupposti stabiliti dalla legislazione urbanistica e settoriale che devono essere osservati nell'attività edilizia;
- alla lettera **"C"** sono riportati i vincoli e le tutele;
- alla lettera **"D"** è riportata la normativa tecnica;

- alla lettera **“E”** sono riportati i requisiti tecnici e prescrizioni specifiche per alcuni insediamenti o impianti.

Si rinvia altresì alle *“Linee di indirizzo e criteri interpretativi sull’attuazione del decreto-legge 29 maggio 2024, n.69”* del MIT e alla Circolare applicativa n.CI/2025/3 del 28/01/2025 della D.G. Governo del Territorio della Regione Campania.

Art. 11 - Prevenzione del rischio geologico, sismico e idrogeologico

Le attività edilizie e di trasformazione territoriale previste dal PUC dovranno essere attuate coerentemente con le conclusioni dello studio geologico allegato al PUC ai sensi della L.R. n.9/83 ovvero degli ulteriori studi geologici di approfondimento, laddove previsti dal Piano o dalla normativa vigente in materia, nonché nel rispetto della pianificazione di competenza dell’Autorità di Bacino Distrettuale dell’Appennino Meridionale. Qualora dovessero sussistere incoerenze tra le previsioni grafiche e normative di Piano e gli studi geologici, geosismici ed idrogeologici sopra richiamati, prevalgono le indicazioni e le prescrizioni di questi ultimi.

Dovranno comunque essere rispettate la normativa sismica vigente e tutte le eventuali prescrizioni in materia idrogeologica e idraulica contenute nella pianificazione dell’Autorità di Bacino competente.

La trasformazione o il mutamento di destinazione dei boschi e dei terreni sottoposti a vincolo idrogeologico ex R.D. n.3267/1923 sono subordinati alla preventiva autorizzazione.

Art. 12 - Prevenzione e riduzione dei rischi connessi all’esposizione del gas radon

Secondo quanto stabilito dalla L.R. n.13 del 08/07/2019, *“Norme in materia di riduzione dalle esposizioni alla radioattività naturale derivante dal gas radon in ambiente confinato chiuso”*, fino all’approvazione del Piano regionale di prevenzione e riduzione dei rischi connessi all’esposizione radon, disciplinato dall’art.2 della legge citata, ed agli adeguamenti degli strumenti urbanistici comunali, previsti dall’art.2 co. 5 della legge citata, salvo i limiti di concentrazione più restrittivi previsti dalla legislazione nazionale, ovvero limiti specifici per particolari attività di lavoro, per le nuove costruzione e per quelle oggetto di interventi di ristrutturazione e manutenzione ordinaria, eccetto i vani tecnici isolati o a servizio di impianto a rete, il livello di riferimento per concentrazione di gas radon in ambiente chiuso, e in tutti i locali dell’immobile interessato, non può superare la media annua di 200 B/mc, misurato con strumentazione passiva e attiva.

Art. 13 - Rispetto corsi d’acqua

Ai sensi dell’art.96 del R.D. n.523 del 25/07/1904 è vietato eseguire edificazioni e scavi per una fascia di profondità dal piede degli argini e loro accessori di 10 m..

Inoltre, per i fiumi, i torrenti e i corsi d’acqua iscritti negli elenchi previsti dal *“Testo Unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici”*, approvato con R. D. n.1775 del 11/12/1933, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 m. ciascuna, si applicano le disposizioni di cui al D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii. in materia di vincolo autorizzativo, ferme restando le esclusioni previste dall’art.142, commi 2 e 3, del medesimo D.Lgs. 42/2004.

Art. 14 - Fasce di rispetto stradale

Per le fasce di arretramento stradale si rinvia all’applicazione del D.Lgs. n.285 del 30/04/1992 e ss.mm.ii., del D.P.R. n.495 del 19/12/1992 e ss.mm.ii., e della Circolare n. 6709 del 29/12/1997 (G.U. n.38 del 16/12/1998), nonché alle relative disposizioni riportate nelle NTA del PUC.

Art. 15 - Tutela delle aree di valore archeologico

La pianificazione comunale persegue l'obiettivo della tutela e valorizzazione dei beni di interesse storico-archeologico, costituiti dalle presenze archeologiche accertate e vincolate ai sensi della legislazione vigente. In sede di attuazione delle previsioni urbanistiche, si dovrà tenere conto di quanto specificamente disposto dal PUC in proposito.

Art. 16 - Distanza di rispetto elettrodotti

Fermo restando il rispetto dei limiti di esposizione, valori di attenzione ed obiettivi di qualità prescritti dal D.P.C.M. dell' 08/07/2003, pubblicato sulla G.U. n.200 del 29/08/2003, la distanza da osservare dagli elettrodotti per i fabbricati adibiti ad abitazione o ad altra attività che comporti tempi di permanenza prolungati è calcolata secondo quanto disposto dal D.M. del 21/05/2008 "*Approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto per gli elettrodotti*" - G.U. n.160 del 05/07/2008 - Suppl. Ordinario n.160, fermo restando il parere preventivo da richiedere alla società TERNA Rete Italia quale soggetto gestionale delle reti e delle distanze di prima approssimazione (Dpa) dalla stessa Società definite.

Art. 17 - Distanza di rispetto metanodotti

Nelle aree ricadenti nella fascia di rispetto dei metanodotti, da calcolare in base alle disposizioni normative vigenti in materia (*cf. regola tecnica emanata con D.M. del 17/04/2008 e ss.mm.ii.*), non sono ammesse inderogabilmente nuove costruzioni. Sono tuttavia consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione senza aumento di volume degli edifici esistenti, nonché la realizzazione di strade e di parcheggi.

Art. 18 - Distanza di rispetto cimiteriale

Nelle aree ricomprese nella fascia di rispetto cimiteriale di cui all'art.338 del T.U. delle leggi sanitarie, approvato con R.D. n.1265 del 27/07/1934 e ss.mm.ii., si applicano le disposizioni di cui al medesimo art.338, come modificato dall'art.28 della L. n.166/2002.

PARTE SECONDA - DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA

TITOLO I – DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI

CAPO I – SUE, SUAP E ORGANI CONSULTIVI

Art. 19 - Sportello Unico per l'Edilizia (SUE)

Al fine di semplificare i procedimenti di autorizzazione, ai sensi dell'art.20, comma 8, della Legge n.59/1997, in applicazione dell'art.5 del DPR n.380/2001 e ss.mm.ii. e dell'art.41 della LR n.16/2004, nelle more dell'emanazione dell'apposito Regolamento regionale di cui all'art.1 del Regolamento di attuazione per il Governo del Territorio n.5/2011, presso il competente Ufficio comunale è istituito lo Sportello Unico per l'Edilizia (SUE) per tutti gli adempimenti relativi ai procedimenti in materia edilizia.

Al SUE sono affidati i compiti di cui all'art.5, comma 2, del DPR 380/2001 e ss.mm.ii..

Lo sportello unico per l'edilizia costituisce l'unico punto di accesso per il privato interessato in relazione a tutte le vicende amministrative riguardanti il titolo abilitativo e l'intervento edilizio oggetto dello stesso, che fornisce una risposta tempestiva in luogo di tutte le pubbliche amministrazioni, comunque coinvolte. Acquisisce altresì presso le Amministrazioni competenti, anche mediante conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater e 14-quinquies della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni, gli atti di assenso, comunque denominati, delle amministrazioni preposte alla tutela ambientale, paesaggistico-territoriale, del patrimonio storico-artistico, dell'assetto idrogeologico o alla tutela della salute e della pubblica incolumità. Resta comunque ferma la competenza dello sportello unico per le attività produttive definita dal regolamento di cui al decreto del Presidente della Repubblica 7 settembre 2010, n. 160.

L'organizzazione e il funzionamento del SUE sono disciplinate da specifico Regolamento comunale reso disponibile sul sito web dell'Ente.

Per quanto non previsto dal presente articolo si applicano le disposizioni di legge vigenti.

Art. 20 - Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP)

Lo Sportello Unico per le Attività Produttive, disciplinato dal D.P.R. n.160/2010, è l'unico punto di accesso per il richiedente in relazione a tutte le vicende amministrative riguardanti le attività produttive, che fornisce una risposta unica e tempestiva in luogo di tutte le pubbliche amministrazioni, comunque coinvolte nel procedimento.

Per "attività produttive" si intendono le attività di produzione di beni e servizi, incluse le attività agricole, commerciali e artigianali, le attività turistiche e alberghiere, i servizi resi dalle banche e dagli intermediari finanziari e i servizi di telecomunicazioni, di cui alla lettera b), comma 3, dell'articolo 38 del decreto-legge 25 giugno 2008, n.112, convertito con modificazioni dalla legge 6 agosto 2008, n.133.

Le funzioni, l'organizzazione ed i procedimenti amministrativi che fanno capo al SUAP sono quelli definiti dal DPR 160/2010.

Art. 21 - Commissione edilizia (CE)

La Commissione Edilizia, qualora istituita, esprime parere non vincolante su tutte le opere private per le quali è fatto obbligo di richiedere il Permesso di Costruire, e sulle opere pubbliche qualora richiesto. La CE è chiamata ad esprimersi anche per le opere sottoposte a SCIA alternativa al PdC (c.d. "Super-SCIA") entro il termine di venti giorni dalla presentazione della domanda.

La CE in campo urbanistico esprime parere non vincolante sugli strumenti urbanistici generali del

Comune e loro varianti, e sugli strumenti attuativi del PUC e loro varianti.

La CE in campo edilizio è chiamata ad esprimere parere in ordine agli aspetti compositivi ed architettonici delle opere edilizie e/o interventi edilizi ed al loro inserimento nel contesto urbano ed ambientale, nel rispetto dell'autonomia progettuale del progettista, relativamente a quelle opere che abbiano ottenuto il parere di conformità alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie da parte del RUP.

La verifica della conformità del progetto di intervento alla strumentazione urbanistica comunale, in quanto demandata alla struttura tecnico amministrativa comunale, non rientra tra le attribuzioni della Commissione Edilizia. L'ambito di competenza della Commissione Edilizia è la qualità progettuale, valutando in particolare gli aspetti qualitativi, formali, compositivi ed architettonici, e relativi all'inserimento del progetto nel contesto urbano, ambientale e paesaggistico, anche per come normati nel presente Regolamento. La valutazione effettuata deve essere adeguatamente argomentata.

Il parere della Commissione Edilizia occorre anche per l'annullamento d'ufficio del Permesso di Costruire, e può essere richiesto per l'interpretazione delle norme di attuazione dei piani urbanistici e delle altre norme riguardanti l'edilizia.

Non sono sottoposti al parere della CE:

- c) le opere sottoposte a CILA e SCIA;
- d) i progetti che in fase istruttoria abbiano riportato parere negativo del RUP, per contrasto con leggi, norme e regolamenti;
- e) le varianti non essenziali agli atti abilitativi già rilasciati;
- f) le opere di urbanizzazione limitatamente a canalizzazioni da realizzarsi nel sottosuolo;
- g) i rinnovi, anche per completamento dei lavori, di Permessi di Costruire già rilasciati;
- h) gli interventi ammessi sugli immobili ed aree ricadenti nella perimetrazione del Centro Storico, sottoposti al parere preventivo della Soprintendenza.

La Commissione Edilizia è composta da membri esperti nominati dalla Giunta Comunale individuati secondo la procedura definita da apposito Regolamento comunale.

La CE si riunisce presso l'Ufficio comunale competente, in sedute ordinarie e straordinarie, secondo le disposizioni stabilite da apposito Regolamento comunale.

Art. 22 - Commissione Locale per il Paesaggio (CLP)

Il parere della Commissione per il Paesaggio è requisito indispensabile per l'emissione dei provvedimenti sub delegati dalla Regione ai sensi dell'art.148 del D.Lgs. n.42/2004 e ss.mm.ii. (Codice dei beni culturali e del paesaggio). La Commissione per il Paesaggio svolge le proprie funzioni in aderenza alle norme della parte terza – Beni Paesaggistici – del predetto Codice dei BB.CC.P., secondo le direttive regionali in materia.

Il parere della Commissione del Paesaggio è consultivo e non costituisce presunzione del rilascio dell'autorizzazione paesaggistica di cui all'art. 146 del codice dei Beni culturali e del Paesaggio.

La CLP esprime pareri nel corso dei procedimenti autorizzatori previsti dagli articoli 146 comma 7, 147 e 159 del D.Lgs. n.42/2004 e ss.mm.ii..

Detto parere può essere richiesto non solo per l'esecuzione di opere che comportino modifica dello stato dei luoghi sottoposti a tutela paesaggistica, ma anche per modificazioni dell'ambiente e del paesaggio non derivanti da opere edilizie.

La CLP, in ogni caso, può formulare proposte in merito alla imposizione di nuovi vincoli sul territorio o alla revisione di quelli esistenti e, in generale, in materia di salvaguardia dei valori ambientali, paesaggistici, architettonici e monumentali.

Non sono sottoposti al parere della commissione gli interventi per i quali non è richiesta l'autorizzazione paesaggistica (cfr. art.149 del Codice dei BB.CC.P.), fatta salva l'applicazione dell'art.143, comma 4, lettera a), del medesimo Codice dei BB.CC.P. (Piano Paesaggistico).

La Commissione per il Paesaggio è composta da soggetti dotati di particolare, pluriennale e qualificata esperienza nella tutela del paesaggio.

Le regole di funzionamento della CLP sono stabilite da apposito Regolamento comunale.

CAPO II – ALTRE PROCEDURE E ADEMPIMENTI EDILIZI

Art. 23 - Autotutela e richiesta di riesame dei titoli abilitativi rilasciati o presentati

1. L'annullamento d'ufficio in autotutela, con efficacia retroattiva, di un provvedimento è disciplinato dall'art.21-nonies della Legge n.241/1990.

2. È possibile per l'istante, secondo le forme previste dalla legge, proporre all'Ufficio che ha ricevuto, emesso o respinto l'atto una motivata richiesta di riesame, al fine di riforma, modifica o ritiro dell'atto stesso, con presentazione di nuova apposita formale richiesta. Ove previsto, si fa salva la procedura di cui all'art.10-bis della Legge 241/1990.

Art. 24 - Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU)

Il Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU), nel rispetto delle modalità e delle finalità previste dalla vigente normativa, attesta la destinazione urbanistica di un'area, identificata al catasto con un numero di Foglio e di mappale, come definita dalla strumentazione urbanistica comunale vigente o adottata.

La richiesta di CDU è presentata al Protocollo comunale in forma cartacea o a mezzo PEC, utilizzando la modulistica pubblicata sul sito Web del Comune.

Il CDU, ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 380/2001, viene rilasciato dal Dirigente competente entro il termine perentorio di 30 giorni dalla presentazione della domanda; conserva validità per un anno dalla data del rilascio se, per dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti, non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

La richiesta di CDU è assoggettata al preventivo pagamento dei diritti nella misura quantificata con apposita deliberazione di Giunta Comunale e deve essere corredata delle relative marche da bollo, salvo esclusioni previste dalla normativa vigente in materia.

Art. 25 - Proroga e rinnovo dei titoli abilitativi

I termini di inizio e di ultimazione dei lavori possono essere prorogati nei casi previsti dall'art.15 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii..

Qualora non sussistano i presupposti per prorogare i termini d'inizio e/o fine lavori dell'istanza edilizia e ne intervenga la decadenza, è possibile presentare domanda di Rinnovo del Permesso di Costruire riproponendo il progetto per il medesimo intervento, integrato con le eventuali ulteriori verifiche necessarie a fronte di intervenute normative del settore.

Per la realizzazione della parte dei lavori non ultimata nel termine di validità del Permesso di Costruire dovrà essere richiesto nuovo Permesso di Costruire, a meno che i lavori medesimi non rientrino tra quelli realizzabili con SCIA; in tal caso potrà essere presentata una SCIA.

Ai fini del rinnovo del titolo edilizio si considerano già assentite le superfici costruite in vigenza di

precedenti norme regolamentari ove l'immobile risulti realizzato almeno per le parti strutturali (solai, pilastri e/o murature portanti e lastrico o tetto).

Ai fini del rinnovo del Permesso di Costruire, inoltrato dal committente a mezzo di tecnico abilitato, non è necessario depositare nuovamente la documentazione già prodotta con la precedente domanda se l'intervento non ha variazioni che necessitino di nuova istruttoria.

Art. 26 - Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità

Fermo restando il disposto degli artt. 24 e 26 del DPR 380/2001, un edificio dichiarato inagibile non può essere utilizzato fino a quando non sono rimosse le cause che hanno determinato la dichiarazione di inagibilità.

L'inagibilità comporta il distacco delle utenze e delle forniture da parte delle aziende erogatrici di servizi pubblici ai sensi dell'art. 48 del DPR 380/2001 e ss.mm.ii.

In presenza di condizioni di inabitabilità o inagibilità degli immobili, anche quando sia stato in precedenza rilasciato il certificato di abitabilità/agibilità o depositata la segnalazione certificata di agibilità di cui all'art. 24 del D.P.R. n. 380/2001, il Dirigente del competente Ufficio comunale, previa verifica dello stato dei luoghi, dichiara l'inagibilità dell'edificio o della parte di esso per la quale siano venuti a mancare i sopracitati requisiti e ne sospende l'uso fino a quando non sono rimosse le cause che hanno determinato la dichiarazione di inagibilità, salvo il caso di situazioni straordinarie, contingibili e urgenti, per le quali si procede con Ordinanza Sindacale, ai sensi dell'art. 222 del R.D. 1265/1934.

Per inefficienza degli impianti di risparmio energetico (art. 24 del D.P.R. 380/2001) obbligatori alla data di rilascio del certificato di agibilità o di deposito della segnalazione certificata di agibilità, il Dirigente del competente Ufficio comunale fissa un termine per l'adeguamento, trascorso inutilmente il quale provvede alla sospensione d'uso dell'edificio o della parte di esso per la quale si siano verificate le condizioni suddette fino alla rimozione delle stesse.

Art. 27 - Contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione: criteri applicativi e rateizzazioni

27.1 - Disciplina generale

Le attività che comportano la trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale sono sottoposte al pagamento di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione, nonché al costo di costruzione determinati in conformità alle disposizioni statali, regionali e comunali vigenti.

Il contributo è determinato con riferimento alla data di rilascio del Permesso di Costruire, ovvero della SCIA o della CILA qualora onerose ai sensi di legge.

Ai sensi del comma 2 dell'art.4 del Regolamento di attuazione della L.R. n.19/2001 approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n.381 del 11.06.2003, alla domanda di Permesso di Costruire e alla SCIA ed alla CILA (qualora onerose ai sensi di legge) sono allegati i documenti e i prospetti di calcolo del contributo per le diverse tipologie di intervento, sottoscritti dal progettista e dal committente secondo la modulistica predisposta dall'Ufficio.

Le varianti ai titoli abilitativi che incidono sul calcolo del contributo ne determinano l'adeguamento. Per le varianti si applicano le tariffe vigenti alla data del rilascio del Permesso di Costruire in variante, della SCIA ovvero a quella del compimento del trentesimo giorno successivo alla presentazione della CILA in variante qualora onerosa.

La Giunta Comunale determina annualmente il riparto delle somme di cui al primo comma, destinate alla realizzazione ed alla manutenzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione va corrisposta al Comune all'atto del rilascio del Permesso di Costruire e, su richiesta dell'interessato, può essere rateizzata. A scomputo totale o parziale della quota dovuta, il titolare del titolo abilitativo può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune, con conseguente acquisizione delle opere realizzate al patrimonio indisponibile del Comune.

La quota di contributo relativa al costo di costruzione, determinata all'atto del rilascio, è corrisposta in corso d'opera, con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune, non oltre sessanta giorni dalla ultimazione della costruzione.

Per quanto non definito nel presente RUEC si rinvia alle disposizioni degli artt.16, 17, 18 e 19 del DPR n. 380/2001, e ad apposito Regolamento comunale.

27.2 - Oneri di urbanizzazione

Fatti salvi i casi di esenzione di cui al successivo punto *“Riduzione o esonero del contributo di costruzione”*, gli interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione urbanistica e di ristrutturazione edilizia *“pesante”* (ovvero quelli di cui all'art.10 comma 1 lett. c) del DPR 380/2001), sono soggetti al pagamento della aliquota di contributo di costruzione afferente agli oneri di urbanizzazione, secondo le aliquote monetarie di cui ai successivi commi da aggiornare con cadenza quinquennale, mediante delibera di Giunta Comunale o secondo diverse disposizioni regionali, ai sensi del comma 6 dell'art. 16 del DPR n.380/2001, seguendo le modalità stabilite in apposito Regolamento comunale.

Per gli interventi di mutamento di destinazione d'uso, la quota di contributo commisurata agli oneri di urbanizzazione, se dovuta, è calcolata per differenza tra le aliquote relative alle destinazioni d'uso preesistenti (calcolate alla data di presentazione della istanza di mutamento) e quelle di progetto.

Per gli interventi di manutenzione straordinaria e ristrutturazione edilizia *“pesante”* (ovvero quelli di cui all'art.10 comma 1 lett. c) del DPR 380/2001) comportanti incremento di SUL, saranno dovuti gli eventuali oneri di urbanizzazione relativi alla sola parte in incremento.

L'incidenza delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie, ai fini del relativo pagamento del contributo di costruzione, è stabilita con deliberazione di Consiglio Comunale da assumere ai sensi del comma 4 dell'art.16 del DPR n. 380/2001. In sede di prima applicazione, sensi del comma 5 dell'art.16 del DPR n.380/2001, essa è pari alle seguenti aliquote: 0,50 per urbanizzazioni secondarie; 0,30 per urbanizzazioni primarie; 0,20 per allacci alle reti tecnologiche urbane.

Gli interventi cui afferiscono gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sono quelli definiti ai commi 7, 7-bis e 8 dell'art.16 del DPR n.380/2001.

27.3 - Costo di costruzione

Il contributo commisurato all'incidenza del costo di costruzione è determinato in conformità alle disposizioni della Regione Campania, definite ai sensi del DPR 380/2001 art.16. Nei periodi intercorrenti tra le determinazioni regionali, ovvero in eventuale assenza di tali determinazioni, il costo di costruzione è adeguato dal Comune annualmente, ed autonomamente, in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'Istituto Nazionale di Statistica (ISTAT).

Le modalità di calcolo del Contributo di costruzione, sia per gli interventi di nuova costruzione che relativi agli edifici esistenti, sono stabilite in apposito Regolamento comunale.

27.4 - Riduzione o esonero del contributo di costruzione

La riduzione del contributo di costruzione si applica nei casi di cui ai commi 1, 2 e 4 dell'art.17 del DPR n. 380/2001.

Il contributo di costruzione NON è dovuto nei seguenti casi:

- a) casi previsti dall'art.17, comma 3 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380;
- b) casi previsti dall'art.9 comma 2 della Legge 24 marzo 1989 n.122 limitatamente ai parcheggi

realizzati al piano interrato o mediante l'utilizzo di locali siti al piano terreno di fabbricati esistenti;

- c) interventi di manutenzione ordinaria;
- d) restauro e risanamento conservativo;
- e) demolizioni;
- f) eliminazione di barriere architettoniche;
- g) recinzioni;
- h) le opere interne su singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile;
- i) la revisione, l'installazione di impianti tecnologici al servizio di edifici esistenti e la realizzazione di volumi tecnici, indispensabili per nuove disposizioni;
- j) le varianti già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici, sulla destinazione d'uso, sulla categoria edilizia, non alterino la sagoma e non aumentino le superfici utili e/o le volumetrie.

3. Sono soggetti alla corresponsione della quota di contributo di costruzione commisurata ai soli oneri di urbanizzazione i seguenti interventi

- a) gli interventi da realizzare su immobili di proprietà dello Stato;
- b) gli interventi di manutenzione straordinaria qualora comportanti aumento del *carico urbanistico* e ne derivi un aumento della superficie calpestabile (per la sola parte in aumento);
- c) interventi di edilizia residenziale, anche su edifici esistenti, convenzionati ai sensi degli art.17 e 18 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380;
- d) interventi edilizi di cui alla legge 8 aprile 1962 n.167 limitatamente alla destinazione d'uso residenziale;
- e) interventi di edilizia residenziale, per la realizzazione della prima abitazione, ai sensi dell'art.17, comma 2, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 fermo restando il rispetto del disposto dell'art. 9 del DL 23 gennaio 1982, n.9, convertito con modificazioni dalla L. 25 marzo 1982, n.94; detti interventi sono soggetti alla corresponsione della quota di contributo di concessione commisurata agli oneri di urbanizzazione nella misura stabilita per l'edilizia residenziale pubblica;
- f) interventi edilizi destinati ad attività produttive, industriali ed artigianali ai sensi del comma 1 dell'art.19 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 ivi inclusi i magazzini, gli edifici destinati alla residenza e al terziario connessi con le attività stesse.

Sono soggetti alla corresponsione della quota di contributo di costruzione commisurata al solo costo di costruzione gli interventi di ristrutturazione "leggera", mentre per gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione "pesante" il contributo di costruzione è interamente dovuto.

Per l'applicazione del contributo di costruzione relativo agli interventi mirati al contenimento del consumo energetico che comportino un incremento della volumetria e della SUL, derivante dall'utilizzo di materiali appositamente certificati, si rinvia alle eventuali le forme di incentivazione per l'efficienza energetica e la qualità ambientale da stabilire con apposita regolamentazione da parte della Amministrazione comunale.

27.5 - Restituzione del contributo

Qualora non vengano realizzati gli interventi per i quali sia stato versato il contributo, il Comune è tenuto al rimborso delle relative somme. Gli interessi decorrono dal compimento del sessantesimo giorno dalla data della presentazione della domanda di restituzione.

In caso di realizzazione parziale degli interventi è dovuta la restituzione del contributo relativo alla parte non realizzata.

27.6 - Rateizzazione oneri – Sanzioni per omesso o ritardato pagamento

In generale il pagamento del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione ed al costo costruzione (prima rata) è in un'unica soluzione, da effettuare prima del materiale ritiro del titolo abilitativo.

È ammessa la rateizzazione solo per gli oneri urbanizzazione poiché la quota di contributo relativa al costo costruzione è corrisposta in corso d'opera.

Per la parte rateizzata andranno calcolati e sommati gli interessi legali dalla data della singola rata alla sua scadenza.

La rateizzazione degli oneri di urbanizzazione è ammessa fino a quattro rate semestrali.

La prima, pari al 25% degli oneri, è da versare al momento del ritiro del titolo abilitativo mentre le altre, con scadenze semestrali ognuna, saranno ciascuna pari al 25% degli oneri con l'aggiunta degli interessi legali.

L'eventuale proroga di validità del PdC non modifica le date di scadenza delle rate.

La rateizzazione prevista va garantita presentando una sola polizza a garanzia.

La ricevuta del pagamento di ogni rata dovrà essere consegnata, entro 5 giorni dalla scadenza della stessa, al SUE. In mancanza si valuterà l'applicazione delle sanzioni di cui all'art.42 del DPR n.380/2001.

Verranno accettate dall'Ente solo le Polizze a garanzia del pagamento delle rate degli oneri emesse da Istituti bancari o Compagnie assicuratrici abilitate ad esercitare per il ramo Cauzioni. Non verranno accettare le Polizze rilasciate da Intermediari Finanziari.

La polizza dovrà essere sottoscritta dal soggetto autorizzato ad emetterla la cui firma dovrà essere autenticata da notaio.

L'importo della Polizza a garanzia deve comprendere la somma delle tre rate (oneri), gli interessi legali su ogni rata e le eventuali sanzioni di cui innanzi.

Nelle condizioni della polizza deve essere chiaramente indicato che:

*“- La presente garanzia è per l'importo complessivo di €..... come da comunicazione del **Comune di Bonito**, prot.... del ..., di cui € per oneri di urbanizzazione, € per oneri di costo di costruzione, € per interessi legali ed € pari alla eventuale sanzione ai sensi dell'art. 42 del DPR n.380/2001 e ss.mm.ii.*

- La Compagnia si costituisce fideiussore fino allo svincolo da parte del Comune. Il mancato pagamento del premio non può essere opposto, in alcun caso, al Comune garantito.

- Il pagamento delle somme dovute al Comune avverrà a semplice richiesta scritta dell'Ente, entro 30 gg. dal ricevimento della richiesta medesima, restando inteso che ai sensi dell'art. 1944 del codice civile, la società (assicurazione) rinuncia al beneficio della preventiva escussione del Contraente;

- La Compagnia rinuncia all'eccezione di cui all'art.1957 comma 2 del codice civile (scadenza della obbligazione);

- Il Foro competente per qualsiasi controversia è quello di”

L'accettazione della polizza è subordinata al rispetto delle condizioni sopra indicate e costituirà elemento per il titolo abilitativo.

La polizza verrà svincolata al completamento del pagamento delle rate su richiesta di parte entro 30 giorni dalla data della stessa richiesta.

Nella comunicazione con la quale il titolare del titolo abilitativo oneroso, avvalendosi della possibilità di rateizzare il pagamento degli oneri, presenta la relativa Polizza, deve dichiarare, sotto la propria responsabilità, di:

“- essere consapevole che, ai sensi dell'art. 42 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m. e i., il mancato o ritardato versamento dei contributi dovuti comporta l'applicazione delle sanzioni amministrative previste dalle norme vigenti in materia e nelle seguenti misure:

- a. l'aumento del contributo in misura pari al 10 per cento qualora il versamento della rata sia effettuato nei successivi centoventi giorni rispetto a quelli indicati nel PdC;*

- b. l'aumento del contributo in misura pari al 20 per cento quando, superato il termine di cui alla precedente lettera a), il ritardo si protrae non oltre i successivi sessanta giorni;*
- c. l'aumento del contributo in misura pari al 40 per cento quando, superato il termine di cui alla precedente lettera b), il ritardo si protrae non oltre i successivi sessanta giorni;*
- essere consapevole che, decorso inutilmente il termine di cui alla lettera c), il Comune provvederà alla riscossione coattiva del complessivo credito.*
- essere consapevole che il certificato di agibilità non sarà rilasciato in caso di morosità.”*

La polizza dovrà garantire, oltre gli importi da rateizzare ed i relativi interessi legali, anche la eventuale sanzione massima del 40% dell'intero importo da rateizzare.

Art. 28 - Monetizzazione degli standards

28.1 - Generalità

La monetizzazione è l'alternativa alla cessione diretta al Comune degli *standards* urbanistici e consiste nel versamento al Comune di un corrispettivo monetario alternativo alla cessione di tali aree, Fermo restando il principio che prioritariamente l'Amministrazione Comunale ed il soggetto privato attuatore dovranno procedere al reperimento ed alla cessione reale degli *standards* come previsto dalla vigente normativa urbanistica.

Il ricorso alla monetizzazione è finalizzato a realizzare spazi pubblici con migliori prestazioni funzionali e gestionali, evitandone la localizzazione dispersiva e/o frammentata a fronte dell'ottenimento di somme di denaro sostitutive da destinare esclusivamente all'acquisizione ed alla realizzazione di infrastrutture capaci di soddisfare i reali bisogni della collettività.

Pertanto, la finalità della monetizzazione va ricondotta all'obiettivo di una dotazione di *standards* qualitativamente migliore e, dal punto di vista della collocazione, maggiormente attinente alla tipologia necessaria nel contesto di attuazione. La quantità globale di aree per servizi derivante dalle previsioni dello strumento urbanistico generale comunale (PUC) deve comunque essere sempre garantita almeno nella misura corrispondente ai limiti minimi di legge.

28.2 - Condizioni e procedura

Si potrà procedere alla monetizzazione in luogo della cessione di *standards* (aree per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, di cui al D.I. n.1444/1968), complete delle opere occorrenti per la loro definitiva sistemazione, qualora sia verificata almeno una delle seguenti condizioni:

- qualora le uniche aree di possibile cessione siano compromesse dalla presenza di servitù, di preesistenze legittimamente realizzate, di impianti tecnologici, ecc., che ne limitino il pieno ed effettivo utilizzo per gli scopi previsti;
- qualora l'acquisizione delle uniche aree disponibili non risulti conveniente per l'Amministrazione in relazione alla loro estensione, conformazione planimetrica o localizzazione, ed in relazione ai benefici che la collettività può trarne anche in proiezione futura, ovvero per ragioni di rispetto ambientale e di salvaguardia delle caratteristiche, delle funzioni e della conformazione dell'area stessa;
- sono in ogni caso monetizzabili gli *standards* relativi ad interventi di nuova edificazione o a mutamenti di destinazione d'uso urbanisticamente rilevanti, anche in più fasi successive, che comportino un fabbisogno di superfici a *standard* complessivamente inferiore a **30 mq.**

La predetta casistica è applicabile ai casi di ampliamento, sopraelevazione, demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, allorché si verifichi un incremento del *carico urbanistico* ai fini insediativi di carattere residenziale, produttivo, commerciale e del terziario, oltre che alle nuove costruzioni e agli interventi di riqualificazione e rigenerazione urbana.

Per gli interventi di ampliamento e/o di mutamento di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante, nella verifica degli *standards* si dovrà tener conto delle quantità già garantite all'attualità.

La monetizzazione degli *standards* non è ammissibile nelle zone omogenee "C", e ad esse assimilabili, qualora di totale nuova urbanizzazione e soggette a PUA, salvo specifica deroga, motivata e documentata, da approvarsi con apposita deliberazione consiliare.

La proposta/richiesta di monetizzazione deve essere presentata, dagli aventi titolo, contestualmente alla richiesta del titolo abilitativo edilizio e approvata con atto deliberativo della Giunta Comunale, ancorché su proposta dell'Ufficio per le casistiche innanzi descritte.

La proposta di monetizzazione può avvenire anche su iniziativa dell'Ufficio, qualora ravvisi una manifesta mancanza di interesse pubblico nella acquisizione di aree marginali e non funzionali agli scopi dell'Amministrazione, ovvero un evidente interesse pubblico nel procedimento di monetizzazione. L'ammissione della monetizzazione degli *standards* e il calcolo delle relative somme dovute, pertanto, sarà applicabile definitivamente solo a seguito dell'approvazione del deliberato della Giunta Comunale.

L'Amministrazione Comunale, con atto esplicito del Dirigente del Settore competente, può denegare la proposta di monetizzazione ove verifichi, a seguito dei normali accertamenti istruttori, che il titolare dell'atto abilitativo edilizio dispone di aree idonee e utili al soddisfacimento degli standard urbanistici.

In alternativa al pagamento dell'importo dovuto, nel caso di interventi di rilevante importanza è facoltà dell'Amministrazione Comunale, su proposta del Dirigente del competente Ufficio comunale, e con idonea garanzia fidejussoria, di convertire il valore delle monetizzazioni nella realizzazione di servizi e/o attrezzature e/o opere pubbliche diverse, purché definitivamente destinate ad attività collettive e cedute gratuitamente al Comune.

Analogamente, in alternativa al pagamento dell'importo dovuto è data facoltà all'Amministrazione Comunale su proposta del Dirigente del competente Ufficio comunale, di perequare/permutare le aree monetizzabili (e quindi individuate come tali) con altre aree convenienti per l'Amministrazione in relazione alla loro estensione, o conformazione planimetrica o localizzazione urbanistica.

28.3 - Criteri per la determinazione dei valori di monetizzazione

La disciplina attuativa dell'istituto della monetizzazione delle aree a *standards* e la determinazione in prima istanza dei valori di monetizzazione è demandata ad apposito Regolamento comunale (*"Regolamento comunale per la monetizzazione delle aree da cedere come standard pubblici"*) da approvarsi da parte del Consiglio comunale **entro 60 giorni** dalla data di entrata in vigore del presente RUEC, secondo i criteri di seguito riportati.

I valori ivi determinati saranno periodicamente aggiornati con le modalità previste per l'adeguamento degli oneri concessori, ovvero con diversa modalità stabilita nel predetto Regolamento comunale.

I criteri generali per la determinazione dei valori di monetizzazione delle aree standards sono i seguenti:

- 1) la somma deve essere commisurata all'utilità economica conseguita dal privato per effetto della mancata cessione;
- 2) la somma deve essere comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di aree simili a quelle non cedute.

La monetizzazione dell'area per opere di urbanizzazione primaria (verde e parcheggi) da destinarsi ad uso pubblico, derivante dalla mancata cessione e realizzazione della stessa, deve essere pari al costo dell'area stessa sommato al costo di realizzazione delle opere.

La monetizzazione dell'area per opere di urbanizzazione secondaria da destinarsi ad uso pubblico, derivante dalla mancata cessione della stessa, deve essere pari al costo della sola area.

La quota relativa alla realizzazione delle opere si intende assolta con il pagamento di un contributo pari al costo di realizzazione delle opere risultanti da perizia di stima analitica delle opere, mentre per il costo dell'area si farà riferimento ai valori medi di mercato, tenuto conto della sua destinazione e

determinati sempre con perizia tecnica.

I proventi derivanti dalla monetizzazione saranno impiegati per l'acquisto dei terreni da destinare alla realizzazione delle urbanizzazioni ritenute di importanza strategica per l'Amministrazione, o per incrementare il livello qualitativo delle dotazioni esistenti. A tal fine è istituito un apposito capitolo di entrata per accantonare le somme introitate e uno di uscita per finanziare le opere pubbliche relative alle urbanizzazioni, prioritariamente quelle destinate a connettersi direttamente con le aspettative dei fruitori dell'area interessata.

Gli importi di cui sopra dovranno essere versati con le stesse modalità e condizioni applicate per gli oneri di urbanizzazione, ovvero con diversa modalità stabilita nel predetto Regolamento comunale.

Qualora l'Amministrazione opti, in luogo della riscossione dei proventi ricavati dall'istituto della monetizzazione, per l'acquisizione di immobili attrezzati per funzioni pubbliche e/o di interesse pubblico, il valore dell'immobile oggetto di cessione sarà pari al costo di costruzione, riferito alle specifiche del manufatto e, in particolare, ai costi diretti attribuibili alla realizzazione dell'opera.

Detto valore sarà stimato mediante computo metrico asseverato, redatto dal tecnico incaricato dal soggetto proponente secondo il Prezzario delle Opere Pubbliche della Regione Campania vigente all'atto di approvazione della monetizzazione, e sarà ridotto applicando idoneo coefficiente di vetustà riferito all'anno di costruzione dell'immobile. Nella determinazione del suddetto valore sono esclusi i costi del suolo, le spese di progettazione, il margine di profitto dell'impresa edilizia e gli oneri tributari e di imposta.

Nelle more dell'approvazione del *"Regolamento comunale per la monetizzazione delle aree da cedere come standard pubblici"* si applicano le disposizioni comunali previgenti in materia.

28.4 - Monetizzazione delle aree da destinare a parcheggi pertinenziali

Per quanto riguarda la dotazione di aree a parcheggio pertinenziale, ex L. n.122/89, di cui al successivo Art. 74 -Parcheggi, per i soli interventi sul patrimonio edilizio esistente ricadenti nelle zone omogenee di tipo "A" e "B" individuate dal PUC, per i quali l'eventuale dotazione di parcheggi privati pertinenziali sia richiesta dalla normativa vigente, è ammessa la monetizzazione purché sia dimostrata l'impossibilità tecnica della individuazione all'interno dell'area di pertinenza esclusiva del fabbricato o la impraticabilità di accesso carraio.

È sempre possibile la monetizzazione dei parcheggi pertinenziali ex L. n.122/89 qualora l'intervento edilizio sia localizzato in lotti interclusi (Cfr. Sentenza Consiglio di Stato n.05488/2014 Reg. Provv. Coll.), privi di aree scoperte raggiungibili da autoveicoli, ovvero allorquando tale individuazione porti a soluzioni tecniche non idonee dal punto di vista urbanistico-edilizio e funzionale, ivi compresa la sicurezza della circolazione stradale.

Non sono monetizzabili le dotazioni di parcheggio degli esercizi commerciali previste dall'art.35 della L.R. n.7/2020 e ss.mm.ii., Fermo restando quanto disposto ai commi 7 e 8 del medesimo articolo.

Il valore di monetizzazione è stabilito con le modalità di cui al precedente punto 28.3 - Criteri per la determinazione dei valori di monetizzazione.

Art. 29 - Pareri preventivi

È facoltà dei soggetti interessati chiedere allo Sportello Unico per l'Edilizia (SUE) un parere preventivo in merito alla fattibilità degli interventi edilizi oggetto di un eventuale successivo titolo abilitante, con particolare riguardo agli interventi non asseverabili.

Nella richiesta devono essere indicati: il luogo dell'intervento (via, numero civico o individuazione del lotto su planimetria), i dati anagrafici del richiedente, il domicilio elettronico, oppure, in caso di affidamento ad altri per la firma digitale ed invio telematico, anche i dati del procuratore, la procura ed i documenti d'identità.

Deve inoltre essere allegata adeguata documentazione comprensiva di elaborati grafici che rappresentino lo stato di fatto e di riforma in pianta, prospetti e sezioni, documentazione fotografica dei luoghi con conî visuali e relazione tecnica illustrativa.

La richiesta di parere preventivo può essere assoggettata al preventivo pagamento dei diritti nella misura quantificata con apposita deliberazione di Giunta Comunale.

Entro trenta giorni dalla richiesta, lo SUE si esprime con un parere di massima, in alcun modo vincolante rispetto a pareri o atti successivi.

Art. 30 - Ordinanze, Interventi urgenti e poteri eccezionali in materia edilizia

Il proprietario di immobili o il soggetto che ne ha la disponibilità e/o responsabilità, è tenuto ad evitare che gli immobili stessi possano costituire pericolo per persone e/o cose e/o animali.

Nei casi in cui ricorrano imminenti condizioni di pericolo per l'incolumità delle persone e/o cose per la stabilità delle costruzioni o comunque per l'integrità del sito o dell'ambiente, il proprietario dell'immobile interessato deve, nel rispetto della vigente normativa, eseguire tempestivamente gli interventi finalizzati esclusivamente alla rimozione delle condizioni di pericolo, sua sponte o in ottemperanza delle indicazioni dell'Autorità, senza preventiva acquisizione del necessario titolo abilitativo, limitatamente alle opere provvisorie di servizio, alle demolizioni e alle rimozioni strettamente necessarie per far cessare lo stato di pericolo.

L'esecuzione degli interventi avviene sotto la personale responsabilità del proprietario, o l'avente disponibilità, e del professionista incaricato anche per quanto riguarda la effettiva verifica della esistenza del pericolo e del suo superamento/rimedio.

Il proprietario o l'avente disponibilità deve dare immediata comunicazione dei lavori allo SUE ed entro trenta giorni dall'inizio degli stessi deve presentare domanda per il rilascio il necessario titolo abilitativo.

Rimangono fermi il potere del Sindaco di adottare ordinanze contingibili e urgenti nel rispetto della vigente normativa e la facoltà del Dirigente/Responsabile del servizio competente di provvedere a norma di legge.

Ai sensi dell'art.54 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n.267, al fine di prevenire ed eliminare gravi pericoli che abbiano a minacciare l'incolumità dei cittadini, il Sindaco, quale ufficiale del Governo, adotta, con atto motivato e nel rispetto dei principi generali dell'ordinamento giuridico, provvedimenti contingibili e urgenti in materia di sanità ed igiene, sicurezza, edilizia e polizia locale. Negli stessi casi è consentito agli interessati presentare richiesta, completa di asseverazioni tecniche, anche per l'esecuzione di lavori di demolizione parziale o totale degli immobili pericolosi per la pubblica incolumità, per i quali non sono proponibili soluzioni alternative. Per motivi di igiene, salubrità e decoro il Sindaco può altresì imporre ai proprietari delle aree libere, accessibili al pubblico o visibili dall'esterno, di rimuovere quanto possa costituire pericolo per l'igiene e la sanità o sicurezza pubbliche e deturpi l'ambiente. In caso di inottemperanza il Sindaco ordina che vi si provveda d'ufficio a spese degli interessati.

Art. 31 - Modalità e strumenti per l'informazione e la trasparenza del procedimento edilizio

Nella gestione degli atti/procedimenti è sempre garantito il rispetto degli obblighi previsti dalla vigente normativa in materia di trasparenza, accesso ai documenti amministrativi e lotta alla corruzione nelle pubbliche amministrazioni, secondo le procedure di Legge.

È fatto obbligo di pubblicare nell'apposita sezione del sito istituzionale comunale quanto previsto dal D.Lgs. 33/2013.

Art. 32 - Coinvolgimento e partecipazione dei cittadini e degli stakeholders

Fatte salve le forme di partecipazione ai procedimenti urbanistici ed edilizi previste dalla vigente normativa, per la realizzazione di interventi edilizi-urbanistici pubblici e/o privati il Comune può attivare percorsi di partecipazione degli abitanti ai processi edilizi riguardanti gli interventi e, in particolare, percorsi di progettazione partecipata di spazi e attrezzature pubbliche attraverso un progetto di comunicazione che preveda l'informazione dei cittadini in tutte le diverse fasi, dall'avvio del percorso di elaborazione ai suoi esiti finali.

L'attivazione di percorsi partecipativi potrà interessare in particolare gli interventi che coinvolgono spazi aperti e attrezzature che concorrono alla creazione di centralità, strade centrali e strade prevalentemente destinate al trasporto pubblico, piazze e aree pedonalizzate, aree verdi urbane (di dimensioni consistenti), scuole, sedi per attività culturali, sociali e politiche, altri spazi per i quali i cittadini, in forma organizzata o meno, hanno espresso interesse, criticità o proposte.

Il percorso partecipativo, quando attivato, deve contribuire, seppur con diversi gradi di incidenza, alla definizione del progetto in tutte le fasi, a partire dall'analisi del contesto e dalla definizione dei criteri guida, includendo le stesure previste dalla normativa (a livello di preliminare e definitivo), fino al monitoraggio della realizzazione e alla successiva gestione.

Art. 33 - Concorsi di urbanistica e architettura

Il Comune favorisce le procedure concorsuali, nel rispetto della vigente normativa, allo scopo di promuovere la qualità architettonica.

Il concorso è una procedura di aggiudicazione intesa a fornire un piano o un progetto, selezionato da una commissione giudicatrice, sulla base di criteri qualitativi.

Eventuali concorsi saranno disciplinati con specifico bando nel rispetto delle vigenti norme di settore, da adottare nei concorsi di progettazione e di idee nonché nelle procedure ordinarie di affidamento dei Servizi di Architettura e Ingegneria, in relazione all'importo stimato del corrispettivo e alla tipologia delle opere da realizzare.

TITOLO II – DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI

CAPO I – NORME PROCEDIMENTALI SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI

Art. 34 - Comunicazione di inizio dei lavori

Entro 15 giorni dall'effettivo inizio dei lavori va comunicata al SUE, su apposito modulo, la data di inizio dei lavori a mezzo PEC o lettera raccomandata o a mano.

Nella comunicazione di inizio lavori devono sempre essere indicati i nominativi e le relative qualifiche degli operatori incaricati e, quindi, responsabili della direzione dei lavori, della sicurezza del cantiere, dell'esecuzione delle opere e della sorveglianza; qualunque variazione degli operatori deve essere comunicata al SUE entro 15 giorni con le modalità di cui innanzi.

Per l'impresa esecutrice delle opere va indicato il numero di iscrizione alla Cassa edile di appartenenza. Devono inoltre essere allegati alla comunicazione:

- a) autocertificazione dell'impresa esecutrice dei lavori, ai sensi del D.Lgs. 81/2008, circa l'organico medio annuo corredata dagli estremi delle denunce dei lavoratori effettuate all'INPS, all'INAIL e alle Casse Edili, con relativo DURC in corso di validità acquisito dall'amministrazione comunale;
- b) certificato di iscrizione della ditta alla CCIAA ai sensi del D.Lgs. n.81/2008.

Alla comunicazione occorre anche allegare, ove ne ricorra il caso:

- a) comunicazione, se dovuta, dell'autorizzazione sismica ai sensi della L.R. n.9/1983;
- b) comunicazione della nomina di un tecnico abilitato al collaudo in corso d'opera, ai sensi della L.R. n.9/1983;
- c) documentazione di previsione di impatto acustico, anche con riferimento all'attività di cantiere, se dovuta ai sensi della vigente normativa di settore;
- d) autorizzazione all'allacciamento alla fognatura comunale;
- e) eventuali nulla-osta degli enti erogatori di servizi, se interessati dai lavori.

La comunicazione d'inizio dei lavori non costituisce, di per sé, valida prova dell'inizio effettivo degli stessi. Per l'inizio dei lavori è da intendersi l'avvio dell'esecuzione dello scavo di sbancamento fino al raggiungimento del piano delle fondazioni dell'opera autorizzata ovvero, nel caso di sopraelevazione di edificio, le modifiche alle strutture del fabbricato principale (demolizione dei tetti, pareti ecc.)

Art. 35 - Occupazione temporanea di suolo pubblico

Chiunque intende occupare temporaneamente suolo pubblico per l'installazione di un cantiere, per il montaggio di ponteggi o per svolgere la relativa attività di carico/scarico materiali deve presentare domanda di concessione per l'occupazione di suolo pubblico.

La domanda va inoltrata all'Ufficio Tecnico del Comune mediante l'apposito modello reso disponibile sul sito Web dell'Amministrazione comunale oppure presso l'Ufficio competente, allegando la documentazione ivi indicata.

A tale fine occorre indicare il procedimento edilizio di riferimento (permesso di costruire, segnalazione certificata di inizio attività, ecc.), la cui istruttoria deve essere stata conclusa con esito positivo da parte dell'Ufficio.

L'occupazione dovrà avvenire nel rispetto del Regolamento comunale per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche e delle disposizioni per l'applicazione della relativa tassa (C.U.P.).

Art. 36 - Interruzione dei lavori

Nel caso in cui venga sospesa l'esecuzione dei lavori, devono essere eseguite le opere necessarie nell'interesse del decoro e dell'igiene e quelle dirette a garantire la solidità delle parti costruite nonché la pubblica incolumità.

Nella eventualità che i lavori dovessero essere interrotti, il proprietario deve comunque preavvisare l'Amministrazione comunale affinché questa, se del caso, possa disporre ulteriori provvedimenti necessari per assicurare durante l'interruzione dei lavori la pubblica incolumità, nonché il pubblico decoro e darne comunicazione all'interessato che le deve realizzare.

Art. 37 - Opere interessanti il suolo ed il sottosuolo pubblici

Chiunque intenda eseguire opere interessanti il suolo ed il sottosuolo pubblici deve essere specificatamente autorizzato dal Comune. La domanda deve essere corredata da documentazione tecnica atta a precisare in dettaglio quali sono le opere che si intendono eseguire, precisando tempi, modalità, durata dei lavori. Il concessionario deve accertarsi della eventuale presenza di reti di servizi pubblici o privati, avvertire in tempo utile i relativi proprietari o gestori. È in ogni caso responsabile di qualsiasi lesione o danno arrecato agli stessi.

Art. 38 - Comunicazione di ultimazione dei lavori

L'ultimazione dei lavori a seguito di Permesso di Costruire o di SCIA deve essere effettuata entro il termine previsto dal titolo edilizio e comunicata all'Amministrazione Comunale entro trenta giorni dalla conclusione effettiva dei lavori, su apposita modulistica, mediante PEC, raccomandata con ricevuta di ritorno o consegnata a mano presso il Settore Urbanistico, firmato dal titolare dell'atto e dal direttore dei lavori.

In caso di mancata comunicazione di fine lavori, sulla base delle risultanze di apposito sopralluogo, per la parte dei lavori non ultimata viene comunicata la decadenza e conseguente archiviazione della pratica.

Per i progetti presentati a mezzo di SCIA, ai sensi dell'art.23, comma 7, del DPR n.380/2001 e ss.mm.ii., ultimato l'intervento, il progettista o un tecnico abilitato rilascia un certificato di collaudo finale, che va presentato allo sportello unico, con il quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato con la SCIA. Contestualmente presenta ricevuta dell'avvenuta presentazione della variazione catastale conseguente alle opere realizzate ovvero dichiarazione che le stesse non hanno comportato modificazioni del classamento. In assenza di tale documentazione si applica la sanzione di cui all'articolo 37, comma 5, del DPR n.380/2001 e ss.mm.ii..

Nel caso di interventi afferenti agli incentivi urbanistici per la rigenerazione urbana di cui ai commi 9-quater e seguenti dell'art.23, L.R. 16/2004 e ss.mm.ii., il raggiungimento dei livelli prestazionali dichiarati in sede progettuale dovrà essere dimostrato da apposita relazione asseverata dal Direttore dei Lavori (o da altro professionista abilitato nel caso in cui la particolarità degli interventi richieda l'assunzione di responsabilità da parte di particolari figure professionali) che accompagnerà la Segnalazione Certificata di Agibilità e/o la fine lavori a seconda del tipo di intervento.

Art. 39 - Comunicazioni di avvio di opere di bonifica (amianto, ordigni bellici)

Nel caso in cui il titolo edilizio riguardi un sito oggetto di un procedimento di bonifica del suolo, sottosuolo e/o acque sotterranee la realizzazione dell'intervento deve avvenire in conformità a quanto prescritto nei relativi provvedimenti di approvazione di progetto di bonifica (comprese la messa in sicurezza permanente o operativa) o di analisi di rischio.

Qualora durante le operazioni di indagine venissero rilevati ordigni bellici o residuati di tali oggetti dovrà esserne data immediata comunicazione all'Ufficio Protezione Civile della Prefettura che avvia,

con il concorso tecnico-operativo del Ministero della Difesa, gli interventi specialistici ed adotta ogni provvedimento idoneo ad assicurare la salvaguardia e l'assistenza della popolazione.

Nel caso in cui l'area debba essere sottoposta a procedimento di bonifica, la comunicazione deve essere inviata anche all'Ufficio comunale Ambiente, competente per le bonifiche.

Ciascun proprietario di strutture a qualunque uso destinate, in fase di manutenzione, ristrutturazione o demolizione della proprietà ha l'obbligo, preventivamente all'esecuzione dei lavori, di verificare la presenza o assenza di materiali contenenti amianto mediante accertamento diretto o mediante analisi.

In caso di presenza di tali manufatti il proprietario può:

- a) provvedere alla relativa rimozione, rispettando le modalità prescritte dalla normativa vigente;
- b) decidere, ove ne ricorrano le condizioni (materiali integri non soggetti a danneggiamento), di mantenere il manufatto in loco; in tal caso ha l'obbligo, prima di procedere con i lavori, di presentare la scheda di auto-notifica al Servizio Igiene e Sanità Pubblica dell'ASL.

Nei cantieri interessati sia da lavori edili sia da lavori di bonifica dei terreni, devono essere adottate tutte le precauzioni opportune al fine di evitare interferenze tra le due tipologie di lavori. Le aree del cantiere interessate dai lavori di bonifica dei terreni, non dovranno essere sottoposte a rimaneggiamenti o escavazioni, se non previo parere dell'Ufficio comunale competente in materia di Ambiente.

Art. 40 - Agibilità

La sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, e, ove previsto, di rispetto degli obblighi di infrastrutturazione digitale valutate secondo quanto dispone la normativa vigente, nonché la conformità dell'opera al progetto presentato e la sua agibilità sono attestati mediante segnalazione certificata. Si rinvia alle procedure e alle modalità stabilite all'art.24 del DPR n.380/2001 e ss.mm.ii..

La presentazione della segnalazione certificata di agibilità non impedisce l'esercizio del potere di dichiarazione di inagibilità di un edificio o di parte di esso ai sensi dell'articolo 222 del R.D. 27 luglio 1934, n. 1265.

Nel caso di interventi afferenti agli incentivi urbanistici per la rigenerazione urbana di cui ai commi 9-quater e seguenti dell'art.23, L.R. 16/2004 e ss.mm.ii., si rinvia altresì a quanto disposto all'ultimo comma del precedente Art. 38 -.

CAPO II – NORME TECNICHE SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI

Art. 41 - Principi generali sull'esecuzione dei lavori

Le opere edilizie vanno sempre eseguite, nel rispetto degli obblighi di cui alla vigente normativa, in modo conforme al progetto assentito oltre che alle prescrizioni del titolo abilitativo e alle eventuali convenzioni e atti d'obbligo ad esso collegati.

I soggetti responsabili della fase di esecuzione dei lavori quali l'intestatario del titolo, il direttore dei lavori, l'impresa esecutrice, il responsabile della sicurezza e tutti gli altri eventuali soggetti che hanno un ruolo nell'esecuzione dei lavori, identificati nella comunicazione di inizio lavori, sono responsabili della buona e regolare loro esecuzione e devono adoperarsi, sotto la loro personale responsabilità, affinché le opere siano realizzate a regola d'arte e corrispondano al progetto ed alle prescrizioni della vigente normativa.

Art. 42 - Punti fissi di linea e di livello

Almeno dieci giorni prima dell'inizio dei lavori per interventi di nuova costruzione, ampliamenti,

demolizioni, ricostruzioni e ristrutturazioni pesanti, il titolare del PdC o della SCIA è tenuto a richiedere, per iscritto, al Dirigente del SUE che vengano individuati:

- a) la linea di confine con gli spazi pubblici;
- b) i capisaldi planimetrici ed altimetrici cui deve essere riferita la costruzione, così come rappresentati nei grafici di progetto rilasciati;
- c) i punti di immissione degli scarichi nelle fognature comunali;
- d) i punti di presa dell'acquedotto.

Le suddette operazioni, da compiere entro dieci giorni dalla ricezione della richiesta, vengono effettuate a cura e spese del richiedente che è tenuto a fornire il personale ed i mezzi necessari sotto la direzione di un funzionario o tecnico comunale o tecnico convenzionato, con la presenza del direttore dei lavori. Di tali operazioni viene redatto un apposito verbale in duplice esemplare, firmato dalle parti, la cui copia va conservata in cantiere.

Il sopralluogo dei tecnici comunali non esonera i soggetti responsabili della fase di esecuzione dei lavori da ogni responsabilità circa l'osservanza delle disposizioni di legge e le modalità esecutive del titolo edilizio.

Trascorso inutilmente il citato termine di dieci giorni, il privato potrà dare inizio ai lavori comunicandolo al Responsabile del SUE con raccomandata A/R, protocollata a mano o tramite PEC. In tal caso, le operazioni di cui al primo comma saranno effettuate sotto la responsabilità del direttore dei lavori che dovrà trasmettere all'Amministrazione copia del verbale contenente le relative risultanze.

Prima di iniziare gli scavi per le nuove costruzioni, l'assuntore dei lavori è tenuto a contrassegnare, mediante segnalazione o picchettature, la dislocazione sul terreno delle costruzioni stesse.

Art. 43 - Conduzione del cantiere e recinzioni provvisorie

Nei cantieri ove si svolgono gli interventi di cui agli articoli 6-bis, 22, 23 e 10 del DPR n. 380/2001, l'assuntore dei lavori rispetta le norme vigenti in materia di prevenzione di infortuni sul lavoro, di prevenzione incendi e di tutela dell'inquinamento ambientale ed acustico e dovrà adottare tutti gli accorgimenti necessari ad evitare pericoli e/o danni a persone, cose e animali provvedendo ad attenuare, per quanto possibile, rumori e molestie.

Qualora si eseguano opere edilizie in fregio a spazi aperti al pubblico, il luogo destinato all'opera dev'essere recintato lungo i lati prospicienti gli spazi stessi.

La recinzione di cantiere deve essere stabile e decorosa e impedire la vista dell'interno. Nell'ambito del centro storico e delle zone di recupero deve essere realizzata esclusivamente con una delle seguenti tipologie, con altezza minima di m 2,00:

- a. tavolato in legno verniciato in colore uniforme chiaro e neutro. Sul lato di lunghezza maggiore ed al centro deve essere dipinto lo stemma del Comune nei colori originari e di altezza minima 50 cm;
- b. pannelli in compensato multistrato con dipinti i motivi di facciata.

Solo per gli interventi di maggiore dimensione la recinzione di cantiere può essere realizzata con pannelli in metallo verniciato in colore uniforme e neutro.

Nel Centro Storico non sono ammesse recinzioni di cantiere in rete metallica o plastica, né in pannelli di lamiera ondulata, né in altro materiale diverso da quelli indicati.

Per cantieri allestiti in zone di particolare pregio può essere prescritto nel Permesso di Costruire che i pannelli siano verniciati e dipinti anche con motivi di facciata. Eventuali coperture di aree di cantiere possono essere realizzate con lamiera ondulata a condizione che la stessa sia posta a quota più bassa di almeno 30 cm rispetto alla sommità della recinzione e non visibili dal piano marciapiede.

Al di fuori delle Zone A le aree di cantiere relativi ad interventi su edifici esistenti devono essere realizzate in conformità a quanto previsto per le Zone A. Sono invece consentite soluzioni diverse per

i cantieri relativi alla costruzione di nuovi edifici, purché la soluzione adottata sia uniforme e non realizzata con materiali eterogenei o di recupero.

L'inosservanza delle norme sopra citate costituisce motivo per l'applicazione delle sanzioni pecuniarie e per la sospensione dei lavori fino alla regolarizzazione. È fatto divieto l'affissione su tutte le recinzioni di cui al presente articolo.

Le aperture che si praticano nelle recinzioni provvisorie devono aprirsi verso l'interno o essere scorrevoli al fine di non intralciare il passaggio.

Gli angoli sporgenti delle recinzioni provvisorie sono evidenziati mediante zebratura e segnaletica stradale e muniti di luci rosse che devono rimanere accese dal tramonto al levar del sole.

Tutte le strutture provvisionali (quali, a titolo esemplificativo, ponti di servizio, impalcature, rampe, scale e parapetti) debbono essere realizzate seguendo requisiti di resistenza, stabilità e protezione conformi alle disposizioni di legge per la prevenzione degli infortuni sul lavoro.

Il punto più basso delle opere provvisionali soprastanti luoghi aperti al pubblico, deve distare dal suolo non meno di m 4,50 per la viabilità veicolare e m 2,50 per il transito pedonale ed avere il piano inferiore costruito in modo da riparare con sicurezza lo spazio sottostante. Il Dirigente competente ha comunque la facoltà di dettare particolari prescrizioni, fissando le modalità per l'esecuzione e riservandosi l'intervento sostitutivo a spese degli interessati.

È ammessa l'installazione provvisoria sopra le strutture provvisionali relative ad interventi su edifici esistenti, di richiami relativi alla attività comprese nell'edificio che a causa dei lavori risultano totalmente o difficilmente individuabili dal pubblico. Tali richiami possono essere solo non luminosi e dipinti su supporti rigidi delle dimensioni massime di mq. 3 e posti ad altezza non inferiore a m.2 e non superiore a m.5. Nel caso che detti richiami siano più di uno, la loro posizione deve essere coordinata per livello di posizionamento e tipologia.

In cantiere devono essere visionabili a disposizione degli addetti ai controlli i seguenti documenti:

- copia del titolo abilitativo che legittima i lavori (permesso di costruire o SCIA) con tutti gli elaborati di progetto;
- l'autorizzazione sismica con i relativi elaborati allegati;
- la documentazione relativa alla progettazione di impianti e simili, (compresa quella relativa al contenimento dei consumi energetici);
- la notifica preliminare di cui all'art.99 del D.Lgs. n.81/2008 e ss.mm.ii. in caso di cantiere soggetto all'applicazione dello stesso decreto;
- il giornale dei lavori, vistato dal direttore dei lavori;
- ogni ulteriore autorizzazione eventualmente necessaria in relazione al progetto, incluse le eventuali autorizzazioni da parte della Soprintendenza competente.

Art. 44 - Cartelli di cantiere

I cantieri edili devono essere muniti di cartello affisso in modo tale da consentirne chiaramente la lettura, di superficie non inferiore a mq.1.

Il cartello deve essere posto in posizione visibile e contenere le indicazioni relative a:

- a) il nominativo del titolare del Permesso di Costruire o dell'atto autorizzativo;
- b) il nominativo e il titolo del progettista e del direttore dei lavori;
- c) il nominativo del calcolatore, delle opere in cemento armato, del geologo e del collaudatore in corso d'opera;
- d) il nominativo dell'assuntore dei lavori e/o la denominazione e/o ragione sociale dell'impresa esecutrice e delle eventuali altre ditte che intervengono nel processo edilizio, nonché dell'assistente del cantiere;

- e) la data e il numero del Permesso di Costruire o dell'atto abilitativo;
- f) il tipo e titolo dell'opera in corso di realizzazione, la destinazione d'uso dell'immobile;
- g) la data entro cui devono essere iniziati ed ultimati i lavori.
- h) il nominativo del responsabile dei lavori;
- i) il coordinatore in materia di sicurezza e salute durante la progettazione dell'opera;
- j) il coordinatore in materia di sicurezza e salute durante la realizzazione dell'opera;
- k) una vista fotorealistica tridimensionale digitale ~~con~~ rappresentazione dei materiali

Le indicazioni contenute nei cartelli di cantiere devono poter essere leggibili nel corso del tempo.

Il cartello e le scritte in esso contenute sono esenti dal pagamento di tasse e diritti comunali, purché conformi al vigente Regolamento comunale per le affissioni.

Art. 45 - Criteri da osservare per scavi e demolizioni

Le operazioni di scavo sono effettuate secondo criteri volti a garantire la stabilità e la sicurezza dei terreni; detti criteri devono essere previsti già in sede progettuale, nel rispetto della vigente normativa.

La sicurezza degli edifici adiacenti è monitorata e verificata in relazione alle caratteristiche dello scavo e del terreno. Tali operazioni sono condotte a cura e spese dell'intestatario del titolo abilitativo.

Gli scavi non devono impedire od ostacolare l'ordinario uso degli spazi pubblici; ove risulti necessaria l'occupazione di tali spazi, va fatta apposita richiesta di autorizzazione all'Amministrazione Comunale nel rispetto di quanto previsto dai precedenti articoli.

Tutti gli scavi sono adeguatamente protetti da transenne e segnalati da appositi cartelli che ne identifichino la tipologia e pericolosità a chiunque si possa avvicinare, nel rispetto della vigente normativa di settore.

Le demolizioni di regola sono autorizzate nell'ambito delle procedure prescritte per gli interventi a cui afferiscono. Le demolizioni a carattere autonomo sono autorizzate con uno specifico titolo abilitativo.

Le demolizioni e le rimessioni in pristino dello stato dei luoghi conseguenti a provvedimenti repressivi di abusi non necessitano di titolo abilitativo.

Il materiale di risulta degli scavi e delle demolizioni, ove non diversamente utilizzato, è trasportato e smaltito nel rispetto delle disposizioni vigenti; è obbligo dell'intestatario del titolo abilitativo conservare la documentazione relativa a tali adempimenti.

La gestione delle terre e delle rocce da scavo nel caso di operazioni di scavo in generale, perforazioni, trivellazione, palificazione, consolidamento, opere infrastrutturali, rimozione e livellamento di opere in terra deve conformarsi alle disposizioni, alle modalità e alle tempistiche previste dalle norme vigenti.

Art. 46 - Prescrizioni in materia di rifiuti

I rifiuti speciali non pericolosi e pericolosi ai sensi del D.Lgs. n.152/2006 e s.m.i. e ai sensi della L.R. n.20/2013, art.5, devono essere smaltiti presso impianti autorizzati secondo le procedure di Legge.

I rifiuti metallici ferrosi devono essere avviati al riciclo presso impianti autorizzati a tale attività.

Nel caso che i lavori abbiano interessato strutture realizzate con cemento-amianto si deve procedere alla caratterizzazione del materiale ed al suo smaltimento, sotto il controllo dell'Ente preposto, presso impianti autorizzati per rifiuti tossici ove sia accertata la tossicità del materiale rinvenuto.

Art. 47 - Misure di cantiere e tolleranze

Le misure di cantiere devono corrispondere agli elaborati grafici e descrittivi presentati al SUE ed

approvati e/o riportati in allegato ai relativi titoli edilizi abilitativi.

Fatti salvi i diritti dei terzi, possono essere tollerati i discostamenti contenuti nei limiti di cui all'art.34-bis del DPR n.380/2001 e ss.mm.ii..

Art. 48 - Sicurezza e controllo nei cantieri misure per la prevenzione dei rischi nelle fasi di realizzazione dell'opera

I soggetti responsabili della fase di esecuzione dei lavori, nell'ambito delle loro rispettive competenze e mansioni, sono responsabili verso terzi della conduzione dei lavori e di quanto ne deriva. In particolare, debbono prendere tutti i provvedimenti necessari affinché siano ridotti gli effetti molesti di scarichi, polveri, rumori, ecc., e la loro propagazione nell'ambiente, evitando i pericoli e/o danni a persone e/o a cose. Si richiama la specifica normativa tecnica che presiede alla corretta conduzione dei cantieri e, per quanto attiene il presente Regolamento, devono essere visibili dall'esterno tutte le tabelle prescritte relativamente alla prevenzione degli infortuni sul lavoro. Si intendono integralmente richiamate le disposizioni di cui al D.Lgs. n.81/2008 e ss.mm.ii.

Tutte le strutture provvisorie (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti e simili) devono avere requisiti di resistenza, stabilità e protezione conformi alle disposizioni di legge per la prevenzione degli infortuni sul lavoro.

Art. 49 - Ulteriori disposizioni per la salvaguardia dei ritrovamenti archeologici e per gli interventi di bonifica e di ritrovamenti di ordigni bellici

Qualsiasi ritrovamento di interesse storico-artistico o archeologico deve essere immediatamente denunciato al responsabile del SUE ed alla Soprintendenza territorialmente competente, secondo le modalità stabilite dall'art.90 del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii., sospendendo nel contempo eventuali lavori in corso per la parte interessata dai ritrovamenti.

Si applicano comunque le vigenti disposizioni per la tutela delle cose di interesse storico-artistico o archeologico.

In caso di opere sottoposte al D.Lgs. n.36/2023 e ss.mm.ii., ai sensi dell'art.41 comma 4 del predetto Codice, ed ai fini dell'applicazione dell'art.28, comma 4, del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii. *"...le stazioni appaltanti e gli enti concedenti trasmettono al soprintendente territorialmente competente, prima dell'approvazione, copia del progetto di fattibilità dell'intervento o di uno stralcio di esso sufficiente ai fini archeologici, ivi compresi gli esiti delle indagini geologiche e archeologiche preliminari con particolare attenzione ai dati di archivio e bibliografici reperibili, all'esito delle ricognizioni volte all'osservazione dei terreni, alla lettura della geomorfologia del territorio, nonché, per le opere a rete, alle fotointerpretazioni."*

Con riferimento alla presenza di ordigni bellici inesplosi rinvenibili durante le attività di scavo nei cantieri, la valutazione del rischio dovuto è eseguita dal coordinatore della sicurezza in fase di progettazione.

Quando si intende procedere alla bonifica preventiva del sito nel quale è collocato il cantiere, il committente provvede a incaricare un'impresa specializzata, in possesso dei requisiti di cui all'art.104, comma 4-bis del D.Lgs. n.81/2008. L'attività di bonifica preventiva è soggetta ad un parere vincolante dell'autorità militare competente per territorio in merito alle specifiche regole tecniche da osservare in considerazione della collocazione geografica e della tipologia dei terreni interessati, nonché mediante misure di sorveglianza dei competenti organismi del Ministero della difesa, del Ministero del lavoro e delle politiche sociali e del Ministero della salute (D.Lgs. n.81/2008, articoli nn.28, 91 co. 2 bis, 100 e 104 co. 4bis).

Art. 50 - Ripristino del suolo e degli impianti a fine lavori

Ultimati i lavori, il proprietario dell'edificio o la ditta esecutrice dei lavori devono riconsegnare

all'Amministrazione l'area pubblica provvisoriamente occupata per la costruzione completamente libera a loro cura e spese e nello stato in cui è stata loro assegnata. Qualora l'interessato non provveda ad eseguire, entro il termine massimo di giorni 15 dalla ultimazione dei lavori, le opere di ripristino del suolo pubblico, gli stessi sono eseguiti a cura dell'Amministrazione Comunale, a spese dell'interessato.

TITOLO III – DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI

CAPO I – DISCIPLINA DELL'OGGETTO EDILIZIO

Art. 51 - Quota d'imposta del piano terra

Negli edifici di nuova costruzione non sono consentiti i “vespai” e deve essere garantito che il pavimento del piano terreno disponga di una sottostante camera d'aria dell'altezza minima di cm.30, dotata di bocche esterne contrapposte atte a garantire una sufficiente ventilazione.

Deve essere altresì garantito che il pavimento del piano terreno sia posizionato ad una quota di almeno cm.40 rispetto al corrispondente piano stradale.

Art. 52 - Caratteristiche e requisiti dei locali di abitazione

Le disposizioni di cui al presente articolo si applicano agli interventi di nuova costruzione (ivi compresi gli ampliamenti), di ristrutturazione edilizia “pesante”, di demolizione e ricostruzione e di mutamento di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante.

Le altre tipologie di intervento da effettuarsi su immobili “legittimi” ai sensi dell'art.9-bis del DPR n.380/2001 e ss.mm.ii., ma carenti dei requisiti di cui al presente articolo, sono consentite purché non comportino maggiori difformità rispetto all'esistente, fatti salvi gli adeguamenti obbligatori per legge e Fermo restando l'indirizzo di perseguire prioritariamente il maggior grado possibile di adeguamento a tali requisiti.

52.1 - Altezza minima interna

Fermo restando quanto disposto dall'art.24, commi 5-bis, 5-ter e 5-quater, del DPR n.380/2001 e ss.mm.ii., ai sensi del DM 5 luglio 1975 per i locali adibiti ad abitazione l'altezza minima interna utile è fissata in m.2,70 riducibili a m.2,40 per i corridoi, i disimpegni in genere, i bagni, i gabinetti ed i ripostigli interni all'alloggio.

È altresì fissata una altezza minima interna di m. 2,40 per i locali non destinati alla permanenza di persone, quali cantine, autorimesse private, locali di sgombero, lavanderie, locali tecnici.

I locali con soffitti non orizzontali sono destinabili alla funzione abitativa se la loro altezza media interna è pari ad almeno:

- m. 2,10 in caso di recupero abitativo di sottotetti esistenti ai sensi della L.R. n.15 del 28.11.2000 e ss.mm.ii., ancorché alle condizioni indicate dai commi 4 e 12 dell'articolo 43 quater della L.R. n.16/2004;
- m. 2,70 negli altri casi;

e l'altezza minima sia pari ad almeno:

- m. 1,40 in caso di recupero abitativo di sottotetti esistenti ai sensi della L.R. n.15 del 28.11.2000 e ss.mm.ii., ancorché alle condizioni indicate dai commi 4 e 12 dell'articolo 43 quater della L.R. n.16/2004;
- m. 2,00 negli altri casi.

I locali e le parti dei locali con altezza interna inferiore non possono concorrere a determinare la superficie utile del locale stesso.

52.2 - Superfici minime e dotazioni

Fatte salve le norme tecniche relative all'edilizia residenziale che usufruisce di agevolazioni e/o finanziamenti pubblici, per ogni abitante deve essere assicurata una superficie utile dell'alloggio non inferiore a mq.14, per ciascuno dei primi 4 abitanti, ed a mq.10 per ciascuno dei successivi.

Fermo restando quanto disposto dall'art.24, commi 5-bis, 5-ter e 5-quater, del DPR n.380/2001 e ss.mm.ii., l'alloggio monostanza, per una persona, deve avere una superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq.28, e non inferiore a mq.38 se per due persone.

Gli alloggi, ivi compresi quelli utilizzati a forme di ricettività a conduzione familiare ("bed and breakfast"), devono essere dotati almeno dei seguenti locali:

- a. stanza di soggiorno non inferiore a mq.14;
- b. cucina non inferiore a mq.9;
- c. in alternativa alla cucina, sono ammessi:
 - un "cucinino" comunicante con il soggiorno, purché provvisto di illuminazione ed aerazione dirette con superficie finestrata apribile non inferiore a 1/8 della superficie del pavimento;
 - un "posto di cottura" costituente con il soggiorno un unico vano, in tal caso adeguatamente munito di impianto di aspirazione forzata sui fornelli con espulsione all'esterno.

In entrambi i predetti casi il soggiorno deve avere una superficie non inferiore a mq.22.

- d. stanza da letto di almeno mq.9 se per una persona, e mq.14 se per due persone. Per ogni persona aggiuntiva alle prime due si dovranno computare incrementi di superficie pari a mq.6;
- e. almeno un locale adibito a servizio igienico dotato di water, bidet o, in alternativa, di doccia su water, un lavabo, una doccia o una vasca da bagno. In presenza di antibagno può esservi collocato il lavabo. L'eventuale secondo bagno dell'alloggio deve avere almeno: lavabo, WC e bidet.

Tutti i locali destinati a servizi igienici alla persona devono avere, oltre ai requisiti generali, le seguenti caratteristiche particolari:

- a. pavimenti e pareti perimetrali di regola piastrellate o comunque costruiti di materiale liscio, lavabile, impermeabile e resistente, con altezza di almeno m.2;
- b. essere completamente separati con pareti fisse da ogni altro locale;
- c. avere accessi possibilmente da corridoi, disimpegni o spazi ove non è praticabile la preparazione dei cibi e comunque non comunicare direttamente con locali adibiti a cucine o angolo cottura;
- d. i locali per servizi igienici che hanno accesso da cucine o posto cottura o da altri locali di lavoro o da spazi d'uso pubblico devono essere muniti di idoneo locale antibagno.

52.3 - Salubrità, illuminazione, aerazione

Ferma restando l'applicazione del D.M. 5/7/1975, nelle condizioni di occupazione e di uso degli alloggi, le superfici interne delle parti opache delle pareti non debbono presentare tracce di condensazione permanente.

Tutti i locali degli alloggi, eccettuati quelli destinati a servizi igienici, disimpegni, corridoi, vani-scala e ripostigli debbono fruire di illuminazione naturale diretta, adeguata alla destinazione d'uso.

Per ciascun locale d'abitazione, l'ampiezza della finestra deve essere proporzionata in modo da assicurare un valore di fattore luce diurna medio non inferiore al 2%, e comunque la superficie finestrata apribile non dovrà essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento. Detto rapporto è derogabile a 1/12 in caso di illuminazione conseguita tramite finestrature piane o semipiane ubicate sul solaio di

copertura (lucernari o finestre in falda).

Deve essere assicurata, in ogni caso, l'aspirazione di fumi, vapori od esalazioni nei punti di produzione (cucina, gabinetti, etc.) prima che si diffondano.

Quando le caratteristiche tipologiche degli alloggi diano luogo a condizioni che non consentano di fruire di ventilazione naturale, si dovrà ricorrere alla ventilazione meccanica controllata immettendo aria opportunamente captata e con requisiti igienici confacenti.

L'osservanza delle prescrizioni relative al presente articolo, deve essere attestata dal progettista in sede di progettazione dell'intervento edilizio.

Gli alloggi devono essere dotati di impianto di riscaldamento conforme alle norme vigenti. La progettazione, l'installazione, l'esercizio e la manutenzione degli impianti termici devono essere conformi alle leggi vigenti in materia ed ai regolamenti di esecuzione, nonché alle prescrizioni del presente RUEC.

Art. 53 - Caratteristiche e requisiti dei locali per negozi, uffici e artigianato di servizio

1. Le disposizioni di cui al presente articolo si applicano agli interventi di nuova costruzione (ivi compresi gli ampliamenti), di ristrutturazione edilizia "pesante", di demolizione e ricostruzione e di mutamento di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante.

2. Le altre tipologie di intervento da effettuarsi su immobili "legittimi" ai sensi dell'art.9-bis del DPR n.380/2001 e ss.mm.ii., ma carenti dei requisiti di cui al presente articolo, sono consentite purché non comportino maggiori difformità rispetto all'esistente, Fermo restando l'indirizzo di perseguire prioritariamente il maggior grado possibile di adeguamento a tali requisiti e fatto salvo l'obbligo di rispettare le disposizioni vigenti in materia di:

- salute e sicurezza nei luoghi di lavoro;
- superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche;
- prevenzione incendi.

3. Fermo restando quanto previsto ai commi precedenti, i locali destinati al commercio al dettaglio e a pubblici esercizi devono avere:

- a. una altezza minima interna utile (e quindi al netto di eventuali controsoffittature) di metri 3,00 se ubicati al piano terra e di metri 2,70 se sono posti al piano rialzato o ai piani superiori (con una altezza minima per i locali accessori, come servizi igienici, ripostigli, corridoi e disimpegni in genere, pari a m.2,40);
- b. non essere in comunicazione con i vani scala di accesso ad unità residenziali;
- c. la superficie minima di vendita dovrà essere corrispondente a quanto previsto dalle vigenti disposizioni in materia di commercio e dallo Strumento di Intervento per l'Apparato Distributivo di cui all'art.19 della L.R. n.7/2020 e ss.mm.ii..

4. I locali destinati ad uffici e studi (pubblici e privati), enti, associazioni, attività libero-professionali e ad esse assimilabili, ed attività artigianali di servizio compatibili, devono avere una altezza minima interna utile di metri 2,70 al netto di eventuali controsoffittature (con una altezza minima per i locali accessori, come servizi igienici, ripostigli, corridoi e disimpegni in genere, pari a m.2,40).

5. I locali di cui ai punti precedenti, qualora sia prevista la presenza contemporanea di un numero di persone superiore a 100, possono essere ubicati esclusivamente al piano terra e la loro altezza minima interna utile non deve essere inferiore a metri 3,50 a meno che i locali medesimi non siano dotati di idonei impianti di ricambio forzato d'aria.

6. Nei locali degli edifici preesistenti nelle zone di tipo "A" di cui al DM 1444/68 individuate dal PUC che presentino caratteristiche tipologiche meritevoli di conservazione, le altezze minime interne di cui ai punti precedenti possono essere derogate, qualora superiori, fino ad un minimo di metri 2,70 (con

una altezza minima dei servizi igienici di mt. 2,20) previo parere dell'ASL. In caso di particolari problematiche di natura vincolistica o strutturale, potrà essere comunque presa in esame l'eventuale autorizzazione con altezze inferiori mediante gli opportuni accorgimenti che l'ASL riterrà meritevoli di approvazione.

7. I locali destinati a negozi, pubblici esercizi o ad uffici e alle attività produttive in genere devono essere dotati di adeguati servizi igienici, con un minimo di uno e nel rispetto delle dotazioni richieste dalle norme vigenti in relazione al tipo di attività, alla superficie delle unità e al numero di dipendenti, nel rispetto altresì delle norme in materia di superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche. Ogni servizio igienico deve avere i seguenti requisiti:

- a. essere dotato di lavabo e W.C.;
- b. essere illuminato ed aerato direttamente; oppure illuminato e ventilato artificialmente in modo idoneo, su conforme parere favorevole dell'ASL competente.

8. Purché ciò sia compatibile con le vigenti disposizioni legislative e pianificatorie in materia di rischio idrogeologico, idraulico e sismico, al fine di incentivare la rigenerazione urbana e di contenere il consumo di suolo, le destinazioni a negozi e attività artigianali compatibili possono essere attribuite anche a locali ubicati al piano seminterrato dei fabbricati preesistenti alla data di approvazione del presente RUEC, senza che questo costituisca aumento della Superficie utile (Su) a condizione che:

- a. il locale sia collegato ad altro locale posto al piano terra avente la stessa destinazione in cui deve continuare a svolgersi l'attività principale;
- b. il locale abbia requisiti di igiene, salubrità, ventilazione, isolamento termico e prestazione energetica prescritti dalle norme vigenti, e rispetti i limiti di altezza e superficie previsti per la specifica destinazione d'uso;
- c. il locale al piano seminterrato non sottragga superficie destinata a parcheggi ai sensi della Legge n.122/89.

9. Nelle zone di tipo "A" di cui al DM 1444/68 individuate dal PUC, purché ciò sia compatibile con le vigenti disposizioni legislative e pianificatorie in materia di rischio idrogeologico, idraulico e sismico, possono essere destinati a bar, pub, birrerie e simili, anche locali posti al piano seminterrato fatto salvo il rispetto delle disposizioni vigenti in materia di salute e sicurezza nei luoghi di lavoro e di superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche, a condizione che:

- a. abbiano accesso da spazio pubblico;
- b. abbiano i requisiti di igiene, salubrità, isolamento termico, ventilazione ed evacuazione dei fumi prescritti dalle norme vigenti;
- c. rispettino i limiti di altezza e di superficie previsti dalla specifica destinazione d'uso;
- d. rispettino la legge n.122/1989 e/o ogni altro piano redatto dall'Amministrazione;
- e. siano rispettate le disposizioni di ogni altro piano o regolamento di cui il Comune sia dotato, in quanto applicabili al caso di specie.

Art. 54 - Caratteristiche e requisiti dei locali per altre attività produttive

Per le caratteristiche e i requisiti minimi dei locali destinati alle attività produttive non contemplate negli articoli precedenti si rinvia al rispetto della normativa vigente, con particolare riguardo alle disposizioni in materia di:

- salute e sicurezza nei luoghi di lavoro;
- superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche;
- prevenzione incendi e, ove applicabile, rischio di incidente rilevante.

Art. 55 - Impianti

Nella progettazione e realizzazione degli impianti a servizio dei fabbricati di qualsivoglia destinazione d'uso devono essere rispettate le rispettive disposizioni di cui alla Legge n.10/1991 e al D.Lgs. n.192/05,

nonché alle relative disposizioni attuative ed applicative, ivi compreso il deposito dei progetti, se richiesto, prima del rilascio del Permesso di Costruire.

Si rinvia, inoltre, al rispetto delle norme in materia di sicurezza degli impianti di cui al D.M. n.37/08 e ulteriori disposizioni in materia.

Per gli impianti a servizio di locali destinati ad uso lavorativo si rinvia alle disposizioni del D.Lgs. n.81/2008 e ss.mm.ii. per quanto applicabili.

Art. 56 - Requisiti acustici

Nella progettazione e realizzazione dei fabbricati di qualsivoglia destinazione d'uso devono essere rispettate le rispettive disposizioni di cui alla L. 447/95 e ss.mm.ii. e relative disposizioni attuative ed applicative.

Si richiamano, in particolare, le disposizioni di cui al DPCM 5.12.1997 che disciplina la *"Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici"*, definendo le prestazioni che devono garantire gli edifici in merito a:

- isolamento dai rumori aerei tra differenti unità immobiliari;
- isolamento dai rumori esterni;
- isolamento dai rumori da calpestio;
- isolamento dai rumori di impianti a funzionamento continuo e discontinuo;
- tempo di riverberazione (per aule e palestre delle scuole).

Le predette prestazioni devono risultare verificate in opera, ad edificio ultimato.

In caso di interventi di ristrutturazione circoscritti ad una singola unità immobiliare ubicata in edificio composto da più unità immobiliari tra loro contermini, si rinvia ai chiarimenti ministeriali di cui alla Circolare del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare – Divisione IV Qualità dello Sviluppo – prot.52694 del 08.07.2020, che così si esprime:

"...nel caso di edifici realizzati antecedentemente all'entrata in vigore del decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 5 dicembre 1997, la ristrutturazione parziale degli elementi di separazione tra unità immobiliari differenti e contermini può essere derogata dall'applicazione del decreto stesso.

Come già rappresentato da questo Dicastero nella citata nota prot. n. DVA-2014-0002440 del 30/01/2014, nel caso di ristrutturazione parziale va comunque assicurato il miglioramento, o quantomeno il mantenimento, dei requisiti acustici passivi preesistenti degli elementi sui quali si interviene, anche se in deroga ai valori limite normativi.

Nel caso di ristrutturazione totale degli elementi di separazione tra unità immobiliari differenti e contermini, o nel caso di realizzazione di nuovi elementi, ad esempio nel caso di frazionamento di unità immobiliari, per il qual caso si rimanda alla nota prot. n. 14609/RIN del 18/10/2017, ad essi si applica il richiamato decreto anche qualora l'edificio sia stato realizzato antecedentemente all'entrata in vigore dello stesso."

Per quanto riguarda l'impatto acustico e i limiti di emissione ed immissione sonora nell'ambiente, si rinvia alla normativa vigente in materia e alle disposizioni del Piano di Zonizzazione Acustica del territorio comunale.

Art. 57 - Ricarica dei veicoli elettrici

Negli edifici di nuova costruzione, negli edifici sottoposti a ristrutturazione importante e negli edifici non residenziali dotati di più di venti posti auto vanno rispettati i criteri di integrazione delle tecnologie per la ricarica dei veicoli elettrici di cui all'art.4 del D.Lgs. n.192/2005 ss.mm.ii., secondo le modalità attuative definite dai decreti ministeriali emanati ai sensi del medesimo articolo innanzi richiamato.

Per quanto riguarda gli obblighi relativi all'installazione di punti di ricarica lungo le strade pubbliche e private aperte all'uso pubblico, ovvero nelle aree di sosta, di parcheggio e di servizio, pubbliche e private aperte all'uso pubblico, si rinvia al successivo Art. 97 - Infrastrutture di ricarica di veicoli elettrici.

Art. 58 - Soffitti inclinati e soppalchi

I locali con soffitti non orizzontali sono abitabili, ovvero destinabili alla funzione abitativa, se la loro altezza media sia pari ad almeno quella stabilita al precedente articolo 52.1 - Altezza minima interna.

Sono ammessi *soppalchi* nei locali principali e in quelli accessori, a condizione che l'altezza netta della zona sottostante il soppalco non sia inferiore ai minimi prescritti per le rispettive tipologie e destinazioni d'uso.

Fermo restando il rispetto delle disposizioni in materia di sicurezza, anche sismica, la destinazione dei soppalchi può essere commerciale, terziaria, espositiva, residenziale o accessoria. A tale proposito:

- il soppalco non può coprire più di 1/3 della superficie del locale sul quale si affaccia. Tale rapporto è aumentato ad 1/2 per i locali delle zone di tipo "A" di cui al DM 1444/68 individuate dal PUC;
- l'altezza media netta della parte superiore non deve essere inferiore a m. 2,20 per residenze o simili, a m.2,00 per deposito e a m.2,50 per funzioni commerciali o uffici aperti al pubblico. L'altezza media è il rapporto tra il volume libero, compreso tra il piano del soppalco e il soffitto e la superficie del soppalco.

L'inserimento dei soppalchi non deve impedire l'apertura delle superfici finestrate.

Art. 59 - Sottotetti

Fermo restando quanto stabilito in proposito al precedente articolo 52.1 - Altezza minima interna, i locali sottostanti alle falde della copertura possono essere abitabili, ovvero destinabili alla funzione abitativa, oppure non abitabili.

Quelli non abitabili non vengono computati nel numero dei piani e nel volume consentito, a condizione che l'altezza media interna sia inferiore 2,10 m. e, comunque, nel rispetto di una massima pendenza delle falde non superiore al 35%. In tal caso i sottotetti sono da considerarsi accessori e/o volumi tecnici, pur sempre nel rispetto dell'altezza massima consentita per il fabbricato.

I sottotetti esistenti conservano la qualificazione di cui al comma precedente solo nel caso in cui, indipendentemente dalle altezze utili esistenti, posseggano le caratteristiche di accessori di unità principali, e non costituiscano unità immobiliari autonome a sé stanti. In ogni caso tali accessori possono essere utilizzati come ripostigli, stenditoi, e dotati di un locale lavanderia, pur sempre nel rispetto di una pendenza delle falde non superiore al 35%.

L'aerazione e l'illuminazione dei locali sottotetto può avvenire esclusivamente mediante lucernari e/o asole ricavate nelle falde del tetto stesso, con esclusione di abbaini o simili qualora non formino oggetto di previsioni planovolumetriche previsti negli strumenti urbanistici attuativi. In tal caso, gli abbaini devono rispettare le seguenti caratteristiche:

- essere in numero di 1 ogni 25 mq. di SL del piano sottotetto;
- dimensioni del singolo abbaino: larghezza massima 1,50 m.; altezza massima non oltre il colmo del tetto.

Sarà consentito realizzare al massimo due abbaini sul lato lungo ed uno sul lato corto per l'intero fabbricato con larghezza massima dell'apertura pari a 1,50 m.. Per fabbricati di pianta diversa da quella rettangolare sarà possibile realizzare un solo abbaino per ogni lato, con le caratteristiche sopra riportate. La superficie sottesa all'abbaino stesso, non potrà essere computata ai fini abitativi del sottotetto stesso.

Nei sottotetti si devono comunque predisporre idonei accorgimenti di isolamento termico, ai sensi delle vigenti norme sul contenimento dei consumi energetici, in funzione dell'uso previsto ed assentito.

Art. 60 - Piani interrati

Ferme restando le definizioni uniformi di cui all'Art. 4 - 4.1.21 - e 4.1.22 - del presente Regolamento, ai fini del presente articolo sono assimilati ai piani interrati i piani o porzioni di piani il cui estradosso del soffitto si trovi per motivi di sistemazione esterna (scolo acqua ecc.) e per non più di due lati, a una quota max di mt. 1,00 dalla quota della corrispondente sistemazione esterna con la possibilità di finestratura previa realizzazione di apposito perimetro in cemento armato e/o muratura distante metri 1,00 dall'edificio e con possibilità di applicazione di bocche per presa aria. Per il piano interrato sarà consentito l'accesso in quota solo da un lato. Lateralmente al lato aperto dovranno essere realizzati muri di contenimento di altezza minima pari all'altezza dell'interrato meno 1,00 mt.

I locali dei piani interrati:

- non possono essere utilizzati come locali di abitazione e relativi accessori se non hanno i rispettivi requisiti di cui all'Art. 52 - Caratteristiche e requisiti dei locali di abitazione - del presente Regolamento;
- possono essere utilizzati per destinazioni extra-residenziali nei limiti previsti dai precedenti Art. 53 - Caratteristiche e requisiti dei locali per negozi, uffici e artigianato di servizio - e Art. 54 - Caratteristiche e requisiti dei locali per altre attività produttive - del presente Regolamento;
- possono essere adibiti a locali accessori a condizione che sia garantito l'isolamento dall'umidità e sia assicurato un sicuro ricambio d'aria, anche mediante meccanismi, siano ritenuti idonei dal medico dell'ASL per la destinazione d'uso e sia assicurato il rispetto delle normative tecniche, funzionali e di sicurezza.

Nell'eventualità che il deflusso delle acque di scarico del fabbricato avvenga a quota superiore a quella del piano interrato, deve essere installato apposito impianto di sollevamento di tali acque, ritenuto idoneo dalla ASL competente, ad evitare inconvenienti di carattere igienico.

Art. 61 - Dispositivi di aggancio orizzontali flessibili sui tetti (c.d. "linee vita") - L.R. Campania n.31/2017

Fermo restando il rispetto delle disposizioni di cui al D.Lgs. n.81/2008 e ss.mm.ii., al fine di prevenire i rischi di infortunio a seguito di caduta dall'alto i progetti relativi ad interventi edilizi soggetti a permesso di costruire o a segnalazione certificata di inizio attività, riguardanti le coperture piane e inclinate di edifici nuovi o esistenti:

- a) devono contenere l'applicazione di misure di prevenzione e protezione, quali ad esempio sistemi di ancoraggio permanenti, che consentono lo svolgimento di attività in quota, il transito e l'accesso in condizioni di sicurezza;
- b) sono integrati da un elaborato tecnico della copertura che, con riferimento alle misure di prevenzione e protezione di cui alla lettera a), contiene le indicazioni progettuali, le prescrizioni tecniche, le certificazioni di conformità e quant'altro necessario ai fini della prevenzione e protezione dei rischi di caduta dall'alto.

L'elaborato tecnico della copertura integra il fascicolo di cui all'art.91, co.1, lettera b) del D.Lgs. n.81 del 09/04/2008, (*Attuazione dell'art. 1 della L. n.123 del 03/08/2007, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro*) se è prevista la redazione di tale fascicolo, altrimenti costituisce documento autonomo da allegare alla richiesta del titolo abilitativo. L'elaborato tecnico deve essere aggiornato nel caso di interventi che determinano modifiche strutturali dell'edificio o della semplice manutenzione della copertura.

L'elaborato tecnico della copertura è custodito dal proprietario o amministratore del condominio ed è messo a disposizione di coloro che anche successivamente alla realizzazione degli interventi svolgono attività in quota sulle coperture o sulle facciate.

Le richieste di interventi edilizi soggetti a PdC o a SCIA che prevedono un rischio di lavoro in quota di altezza superiore a 2 m. rispetto ad un piano stabile, sono corredate anche dai documenti attestanti che i soggetti addetti ad operare in quota hanno ricevuto una formazione e un addestramento adeguati alla tipologia di attività.

Art. 62 - Caratteristiche generali delle pertinenze

Sono qualificabili come manufatti pertinenziali le opere prive di autonoma destinazione e di autonomo valore di mercato che esauriscano la loro finalità nel rapporto funzionale con l'edificio principale, in modo da non incidere sul carico urbanistico.

Tali manufatti non ricadono nella categoria d'intervento di "nuova costruzione", di cui al DPR 380/2001 art.3 comma e.6), quando rispettano le limitazioni e prescrizioni di seguito specificate per singola tipologia e quando il relativo volume è comunque non superiore al 20% di quello del fabbricato principale o porzione di esso servita.

Alle predette condizioni essi possono essere realizzati in tutte le zone omogenee del PUC indipendentemente dall'indice di zona - salvo specifici divieti, limitazioni e modalità realizzative disposte dallo stesso PUC e dal presente RUEC - previa presentazione di SCIA. Sono comunque sottoposti al rispetto di quanto prescritto dal Codice Civile in tema di distanze, delle norme igienico-sanitarie vigenti, del Codice della Strada, dei vincoli specifici e delle normative sovraordinate alle disposizioni comunali.

Sono altresì fatte salve le disposizioni di cui all'art.6, comma 1, lettere e) ed e-bis) del DPR n.380/2001 e ss.mm.ii. (casi di attività edilizia libera).

I manufatti con caratteristiche e consistenza non conformi a quelle descritte nei successivi punti specifici per ciascuna tipologia, sono considerati "*interventi di nuova costruzione*" soggetti al rispetto della relativa normativa ed al regime del Permesso di Costruire.

In ogni caso gli interventi devono essere realizzati in maniera tale da non pregiudicare il decoro del bene principale di cui vanno a costituire pertinenza e dovranno essere coerenti con le sue caratteristiche estetiche e tipologiche. Dovrà inoltre essere garantito il corretto inserimento in rapporto ai valori visuali e di tutela paesaggistica. Negli interventi in condominio (sia nelle parti comuni che in quelle private) ciascun intervento dovrà conformarsi al primo che per ciascuna tipologia sia già stato approvato in quel fabbricato. Pertanto nell'atto abilitativo dovrà essere specificato se l'intervento in oggetto è il primo di quel tipo nel fabbricato. In caso positivo, dovrà essere prodotta apposita delibera dell'assemblea di condominio che approva la tipologia e assume l'impegno di realizzare nella stessa maniera gli interventi successivi. In caso contrario, l'intervento dovrà conformarsi alle caratteristiche dell'elemento già realizzato da documentare mediante adeguata documentazione fotografica. Ciò vale in particolare per quegli interventi ancora da realizzare, su edifici nei quali siano stati già effettuati interventi simili prima dell'entrata in vigore del presente RUEC.

Ai sensi dell'art. 3 comma e.6) del DPR 380/2001, è richiesto il PdC quando il volume complessivo dei manufatti pertinenziali (ad eccezione dei manufatti non configuranti volume - es. gazebo, pergolati e simili - nonché di vasche e piscine interrate pertinenziali e arredi da giardino) raggiunge una consistenza volumetrica superiore al 20% della volumetria dell'immobile principale di cui costituiscono pertinenza. Nel caso di pertinenze multiple previste su corti comuni condominiali, la consistenza complessiva non deve superare il 20% del volume all'intero edificio e ciascuna pertinenza non deve superare il predetto limite nei confronti della rispettiva unità immobiliare principale servita.

In ogni caso il totale delle superfici coperte dei manufatti pertinenziali non contemplati nella costruzione originaria, realizzati nel tempo ed a prescindere dal titolo edilizio (SCIA o PdC) di riferimento, non potrà mai superare il 50% della superficie libera e scoperta di pertinenza.

Nelle zone agricole e/o a caratterizzazione rurale prevalente tali manufatti possono essere realizzati come pertinenza di abitazioni e di attività extragricole ammesse, nel rispetto delle specifiche disposizioni tipologiche e formali contenute nel presente Regolamento. Nei casi in cui tali manufatti non costituiscano pertinenza agricola in senso proprio, essi non sono da computare nel relativo calcolo.

Non è dovuta la corresponsione del contributo di costruzione per i manufatti pertinenziali ricadenti nell'ambito di applicazione della SCIA.

Art. 63 - Manufatti accessori a servizio di edifici esistenti

Fatte salve le disposizioni di cui all'art.6, comma 1, lettere e) ed e-bis) del DPR n.380/2001 e ss.mm.ii. (attività edilizia libera), i manufatti di seguito specificati non costituiscono intervento di “*nuova costruzione*” quando rispettano, oltre alle caratteristiche generali di cui all'articolo precedente, le seguenti prescrizioni specifiche per ogni singola tipologia:

63.1 - Serre da giardino

Piccole serre amovibili al servizio di fabbricati e delle aree verdi e/o cortilive, in struttura leggera ed opere assimilabili, con le seguenti limitazioni:

- superficie coperta max = 20,00 mq;
- altezza esterna max = 2,40 m;

L'installazione di tali manufatti dovrà avvenire esclusivamente nel retro degli edifici.

63.2 - Serre bioclimatiche

Si definiscono “serre bioclimatiche” o “serre solari” gli spazi ottenuti mediante la chiusura con vetrata trasparente di logge o terrazze, quando detti spazi chiusi siano unicamente finalizzati al risparmio energetico. Le serre bioclimatiche sono qualificate volumi tecnici a servizio dell'edificio.

Nella relazione tecnica deve essere valutato il guadagno energetico, tenuto conto dell'irraggiamento solare, su tutta la stagione di riscaldamento. La struttura di chiusura deve essere completamente trasparente, fatto salvo l'ingombro della struttura di supporto. La serra solare deve essere apribile e dotata di opportune schermature mobili o rimovibili per evitare il surriscaldamento estivo. La superficie lorda della serra solare, ai fini del presente articolo, non potrà eccedere il 10% della SL (*Superficie Lorda*) dell'edificio o dell'unità immobiliare a servizio della quale viene realizzata.

63.3 - Gazebo

Tali manufatti, posti in maniera isolata nel giardino delle abitazioni ovvero in aderenza ai fabbricati e da realizzare in struttura smontabile leggera, devono attenersi alle seguenti prescrizioni:

- altezza esterna max, misurata nel punto di massima altezza della copertura = 3,50 m;
- superficie coperta max= 40,00 mq. È ammessa la sporgenza massima di 50 cm per lato in eccedenza rispetto alla superficie coperta consentita;
- la struttura deve essere costituita da montanti e travi in legno o metallo a formare intelaiature idonee a creare ornamento, riparo, ombra e come tali sono costituite da elementi leggeri fra loro assemblati in modo da costituire un insieme di modeste dimensioni e rimovibili previo smontaggio e non per demolizione. La struttura non può essere tamponata lateralmente; può essere invece coperta con materiali leggeri di facile smontaggio, adeguati alla qualità dei manufatti, quali teli in tessuto o p.v.c. leggero, cannucciata, plexiglass o tavolato;
- non sono previste fondazioni, anche se è possibile ancorare il manufatto al suolo al fine di garantire stabilità e sicurezza.

La superficie del gazebo non è valutata ai fini della prevenzione dal rischio idraulico, salvo la presenza di sottostanti pavimentazioni o strutture che limitino la permeabilità del suolo.

63.4 - Tettoie

Le tettoie, per la fruizione protetta di spazi aperti pertinenziali abitativi o con funzioni di deposito, ricovero o stoccaggio, devono attenersi alle seguenti prescrizioni:

- altezza esterna max, misurata nel punto di massima altezza della copertura = 3,50 m;

- superficie coperta max = 50,00 mq (e comunque massimo 30% della superficie se su terrazzi). È ammessa la sporgenza massima di 50 cm per lato in eccedenza rispetto alla superficie coperta consentita;
- devono essere costituite da intelaiatura isolata o parzialmente ancorata alla muratura e composte da elementi orizzontali e verticali in legno, in ferro o altro metallo, e da copertura (piana, inclinata, e/o curvilinea) con l'esclusione dell'utilizzo dell'alluminio anodizzato.
- la struttura può inoltre essere coperta con pannelli solari, sia per impianti termici che fotovoltaici, disposti in aderenza ai montanti di copertura (modo retrofit), o integrati in essi (modo strutturale);
- eventuali serbatoi di accumulo dovranno essere posizionati all'interno della sagoma del manufatto;
- nel caso che il manufatto venga coperto con pannelli solari la superficie coperta max è pari a 50,00 mq..

63.5 - Pergolati

I manufatti denominati "*pergolati*" posti anche in aderenza a pareti dell'edificio principale (su terrazzi, corti e giardini esclusivi o condominiali) ed a servizio della residenza, con funzione di abbellimento degli edifici principali, da realizzare in struttura smontabile leggera, devono attenersi alle seguenti prescrizioni:

- altezza esterna max, misurata nel punto di massima altezza della copertura = 3,50 m;
- superficie coperta max = 50,00 mq (e comunque massimo 30% della superficie se su terrazzi). È ammessa la sporgenza massima di 50 cm per lato in eccedenza rispetto alla superficie coperta consentita;
- la struttura deve essere costituita da montanti e travi in legno o metallo a formare intelaiature atte a consentire il sostegno del verde rampicante e come tali costituite da elementi leggeri fra loro assemblati in modo da costituire un insieme di modeste dimensioni e rimovibili previo smontaggio e non per demolizione. La struttura non può essere tamponata, salvo che per le murature esterne dell'edificio già esistenti, né può essere coperta se non dalla vegetazione rampicante e relativi elementi di sostegno;
- non sono previste fondazioni, anche se è possibile ancorare il manufatto al suolo al fine di garantire la sicurezza.

63.6 - Box per ricovero attrezzi da giardino

I manufatti denominati "*box per ricovero attrezzi da giardino*" posti in maniera isolata nel giardino delle abitazioni o in aderenza alle stesse dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- superficie lorda max pari a 25,00 mq;
- altezza esterna max, misurata nel punto di massima altezza della copertura non superiore a 2,40 m;
- installazione esclusiva nelle aree destinate a giardino o immediatamente confinanti agli immobili;

63.7 - Locali integrativi per la residenza

Nelle nuove costruzioni e nelle demolizioni e ricostruzioni gli edifici residenziali possono essere dotati di idonei locali multiuso, ubicati all'interno dell'edificio oppure (con esclusione delle zone di tipo "A" di cui al DM 1444/68 perimetrate dal PUC) mediante la costruzione di un manufatto esterno nell'area di pertinenza, possibilmente in diretto collegamento con il fabbricato principale, destinati al *delivery* ovvero ad altre interazioni temporanee con funzioni e servizi esterni, anche asincrone, ed eventualmente a ciò attrezzate.

Ai fini del presente articolo detti locali, definiti da tamponature esterne, devono attenersi alle seguenti prescrizioni:

- altezza minima interna netta = 2,40 m. e rapporto minimo di illuminazione e aerazione come stabilito per i locali ad uso abitativo;
- superficie utile max = 25 mq. Tale superficie può essere aumentata di mq 1,5 per ogni altra unità immobiliare costituente l'edificio;
- devono essere realizzati con materiali congrui con il contesto, con esclusione dell'utilizzo di lamiera e alluminio anodizzato, in relazione alle caratteristiche architettoniche dell'edificio principale e/o del contesto di inserimento.

Alle predette condizioni, le superfici lorde dei locali integrativi di cui sopra non vanno computate ai fini del calcolo della superficie lorda e del volume lordo dell'edificio.

Per gli edifici preesistenti alla data di approvazione del presente Regolamento (ferma restando l'esclusione disposta al primo comma per le zone di tipo "A" di cui al DM 1444/68) si applica, ai fini dell'adeguamento alle presenti disposizioni, la deroga alle distanze minime tra i fabbricati stabilite dagli strumenti urbanistici comunali, Fermo restando quanto inderogabilmente disposto dal Codice Civile.

63.8 - Piscine e attrezzature sportive scoperte pertinenziali

Ad esclusione delle zone di tipo "A" di cui al DM 1444/68 individuate dal PUC, nelle zone urbane ed extraurbane è ammessa la realizzazione, quali manufatti pertinenziali, di piscine private interrate, campi da tennis ed attrezzature per lo sport all'aperto in genere a condizione che dette attrezzature siano a servizio permanente ed esclusivo di abitazioni, attività agrituristiche o ricettive legittimamente in essere, e poste nelle immediate vicinanze delle stesse.

La realizzazione è ammessa nei termini di cui innanzi solo quando risultino documentate e verificate le seguenti condizioni:

- l'opera non determini sensibili trasformazioni planoaltimetriche alle giaciture del suolo preesistenti, ed in particolare non comporti la demolizione o la modificazione di: muri a retta, ciglioni, terrazzamenti, viabilità campestre e corsi d'acqua o opere di scolo; le vasche dovranno risultare completamente interrate;
- sia dimostrata la fattibilità attraverso apposito studio geologico di dettaglio;
- siano contenute entro una superficie massima di 50 mq.. Nel caso di attività di tipo turistico ricettivo o agrituristico, l'Amministrazione Comunale, sentiti gli Organi consultivi comunali (ivi compresa la *Commissione Locale per il Paesaggio*) potrà autorizzare piscine di dimensioni maggiori a condizione che le stesse non alterino i caratteri di pregio ambientale e paesaggistico dei luoghi, Fermo restando qualsivoglia altro parere obbligatoriamente richiesto nel caso specifico;
- la pavimentazione perimetrale sia realizzata in pietra naturale locale, legno o laterizio ed abbia una superficie inferiore a quella della vasca;
- il rivestimento del fondo e delle pareti sia realizzato in colori coerenti con i cromatismi dominanti nell'intorno;
- il vano tecnico, da ubicarsi in prossimità della piscina, di superficie massima mq.12,00 ed altezza utile massima 2,20 m., dovrà essere completamente interrato (l'eventuale vasca di compenso completamente interrata non è considerata vano tecnico).

È vietato lo scarico diretto, delle acque di ricircolo o ricambio, nei fossi campestri senza preventivo trattamento per l'abbattimento delle sostanze disinfettanti presenti nell'acqua. In fase progettuale va sempre valutato prioritariamente il ricorso a sistemi di fitodepurazione.

La realizzazione di campi da tennis, da padel, basket o simili, scoperti e ad uso privato, ovvero a servizio di attività agrituristiche o turistico-ricettive legittimamente in essere, è ammessa solo quando

risultino documentate e verificate le seguenti condizioni:

- l'opera non determini sensibili trasformazioni planaltimetriche delle giaciture del suolo preesistenti, ed in particolare non comporti la demolizione o la modificazione delle relative opere quali muri a retta, ciglioni, terrazzamenti, viabilità campestre e corsi d'acqua o opere di scolo;
- la superficie di gioco (sottofondo e finiture) sia dotata di idonei sistemi drenanti e di scolo ed abbia colorazione compatibile e coerente con il contesto e con i cromatismi dominanti nell'intorno;
- nelle zone urbanistiche a caratterizzazione agricola, gli eventuali locali di servizio siano realizzati solo attraverso l'utilizzazione di manufatti legittimamente preesistenti;
- gli eventuali impianti di illuminazione siano realizzati nel rispetto delle *"Norme per il contenimento dell'inquinamento luminoso"* di cui alla L.R. Campania n.12/2002 e delle ulteriori disposizioni vigenti in materia;
- siano rispettate le disposizioni in materia di acustica ambientale, come disciplinate dal Piano di Zonizzazione acustica del Comune e dalla normativa vigente.

Art. 64 - Strutture ombreggianti per parcheggi in zone produttive e terziarie

Nelle zone produttive e terziarie perimetrate dal PUC (tipo "D" di cui al DM 1444/68 o ad esse assimilabili in base alla caratterizzazione urbanistica definita dal PUC medesimo) sono considerate pertinenze le strutture ombreggianti per i parcheggi, sia per i mezzi dell'azienda e dei suoi dipendenti che per quelli dei clienti.

I manufatti dovranno avere struttura portante in legno o in metallo, anche come tensostruttura, senza alcun tipo di tamponamento laterale; la copertura dovrà essere realizzata con teli in tessuto plastificato, con teli di materiale plastico o con cannucciata.

È inoltre possibile installare, in luogo della copertura o sopra la stessa, pannelli solari termici o fotovoltaici. I manufatti dovranno coprire unicamente le parti di piazzale destinate alla sosta, e non le corsie di transito. Potranno anche essere ubicate in prossimità dei confini del lotto, previo nulla osta del confinante interessato. Nel rispetto delle suddette condizioni, l'ombreggiatura potrà essere estesa a tutta l'area destinata a parcheggio.

Le attività produttive e terziarie insediate in tutte le altre zone disciplinate dal PUC, diverse da quelle di cui al primo comma del presente articolo, per le strutture di cui al presente articolo dovranno attenersi a quanto previsto per gli interventi su edifici residenziali.

Art. 65 - Tunnel estensibili negli insediamenti produttivi e terziari

I manufatti denominati *"tunnel estensibili"*, costituiti da struttura metallica estensibile e tamponamento in materiale plastico, sono considerati pertinenza solo ed esclusivamente in ragione della funzione a cui assolvono, che deve essere occasionale e limitata nel tempo. A nulla rileva il fatto che questi manufatti possano essere facilmente richiudibili con minimo ingombro.

Devono essere installati in prossimità o in aderenza con l'edificio principale e, quando non utilizzati per assolvere alle funzioni occasionali e limitate nel tempo legate all'attività svolta nell'insediamento, tali tunnel estensibili devono essere richiusi e non devono presentarsi come manufatto con consistenza volumetrica.

Art. 66 - Manufatti per la dimora dei cani

Tale tipologia di manufatto è considerata pertinenziale quando posta esclusivamente su giardini privati ed è utilizzabile esclusivamente per il riparo dal sole e dalle intemperie, nonché allorquando

rispetti le seguenti ulteriori prescrizioni:

- superficie massima di 12,00 mq. compresa la cuccia che non potrà superare mq 6,00, per il primo cane per ogni ulteriore cane è consentito un aumento percentuale pari a 20%;
- altezza massima 2,00 m.;
- sia garantito il rispetto della *“Convenzione Europea per la protezione degli animali da compagnia”* ratificata con Legge 4 novembre 2010, n.201.

La struttura non dovrà essere tamponata lateralmente e la copertura dovrà essere in materiale ligneo trattato in maniera da ridurre l'impatto ambientale; eventualmente sarà possibile l'utilizzo di tegole tipo *“canadesi”*.

Art. 67 - Manufatti accessori a servizio di piccoli appezzamenti coltivati ad orto

Sono considerate pertinenze i manufatti a servizio di piccoli appezzamenti di terreno coltivati ad orto.

Tali manufatti dovranno comunque rispettare le seguenti prescrizioni:

- struttura portante leggera in legno o metallo, rimovibile per smontaggio e non per demolizione;
- tamponamento laterale e copertura verniciati ed impermeabilizzati sulla copertura. Colori compatibili con il contesto;
- superficie lorda massima pari a 12,00 mq;
- altezza massima esterna, misurata nel punto di massima altezza della copertura non superiore a 2,40 m;
- pianta rettangolare o quadrata e copertura a falde inclinate;
- divieto di pavimentazione dell'area circostante;
- divieto di trasformazione in via permanente del suolo ineditato.

Art. 68 - Manufatti accessori per finalità di interesse sociale, didattico o per usi di pubblica utilità

Sono considerate pertinenze i manufatti da utilizzare per finalità pubbliche o di pubblico interesse da parte di soggetti pubblici o che esercitano una funzione di pubblico interesse.

La funzionalità pubblica o di pubblico interesse deve essere dimostrata con apposita documentazione da parte del soggetto richiedente ed essere autorizzata con specifica decisione della Giunta Comunale. Questi manufatti devono essere installati per un periodo di tempo determinato, in ragione della funzione che devono assolvere. Alla scadenza del periodo predeterminato devono essere rimossi e l'area di sedime deve essere restituita alla sua originaria destinazione.

Art. 69 - Recupero e riqualificazione dei manufatti incongrui

Le strutture accessorie o i manufatti costruiti con elementi precari ed impropri o che presentino comunque uno stato di degrado e di incoerenza con il contesto limitrofo, purché legittimati in base a regolari atti abilitativi, ovvero realizzati anteriormente al 01/09/1967 nelle aree esterne alla delimitazione dei centri abitati e prima del 17/08/1942 nei centri abitati, sono assoggettabili, indipendentemente dalla destinazione urbanistica dell'ambito di riferimento, ad intervento di recupero e riqualificazione, anche tramite demolizione e ricostruzione a parità di volume ed eventuale spostamento e riconfigurazione del manufatto in forme coerenti ed organiche con il manufatto principale di riferimento, se esistente, ovvero con il contesto ambientale cui appartengono. È consentito un aumento di volume non superiore al 10% del volume originario per l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari richiesti dalle esigenze dell'uso.

Gli interventi si attuano previo rilascio di Permesso di Costruire. Tutti gli interventi dovranno essere

conformi dal punto di vista tipologico, costruttivo, dei materiali e delle finiture con le specifiche prescrizioni del presente Regolamento e delle Norme allegate agli strumenti urbanistici vigenti, in funzione della zona urbanistica in cui ricadono.

In caso di inerzia dei proprietari dei manufatti costituenti detrattori ambientali e/o caratterizzati da degrado, sarà facoltà del Sindaco o di altra Autorità competente intimare l'obbligo di intervento a tutela dell'igiene e del decoro pubblico.

CAPO II – DISCIPLINA DEGLI SPAZI APERTI, PUBBLICI O DI USO PUBBLICO

Art. 70 - Criteri generali di progettazione dello spazio pubblico o di uso pubblico

70.1 - Accessibilità e connettività

Lo spazio pubblico deve essere accessibile in quanto parte di una rete di luoghi pubblici della struttura urbana e non come luogo *“specializzato”* e separato. Lo spazio pubblico è parte di una rete di percorsi, piazze, giardini, edifici a vocazione pubblica che ne garantiscano la vitalità nelle diverse ore del giorno.

Lo spazio pubblico connette i luoghi della città in quanto li rende accessibili.

Lo spazio pubblico deve poter interagire con gli spazi privati e integrarsi con gli spazi di pertinenza di edifici sia pubblici che privati in cui si possano svolgere comunque attività rivolte alla socialità delle persone e allo svolgimento di attività in comune.

Lo spazio pubblico deve essere facilmente accessibile a tutti senza differenze di genere e di età. Dovranno quindi essere adottate soluzioni che limitino il più possibile la presenza di ostacoli o dislivelli difficilmente superabili. Ove necessario dovranno essere previste le migliori soluzioni architettoniche in continuità con la struttura generale dello spazio progettato. A titolo di esempio i necessari dispositivi per favorire l'accessibilità a persone diversamente abili dovranno essere integrati nelle soluzioni progettuali generali evitando l'introduzione di dispositivi specifici.

70.2 - Flessibilità e facilità di uso

È necessario favorire usi diversi nello spazio e nel tempo evitando la specializzazione dei luoghi. A questo proposito il progetto deve poter favorire l'interazione tra ambiti diversi e permettere una differenziazione degli usi e delle attività che vi si potranno svolgere. Si dovrà per quanto possibile prevedere usi temporanei e attività pubbliche o di interesse pubblico: manifestazioni culturali, mercati, attività ludiche etc.

Dovranno essere evitate il più possibile configurazioni degli spazi, disposizioni delle alberature e degli arredi (panchine, fontane, elementi artistici) tali da limitare la flessibilità d'uso auspicata.

Particolare attenzione dovrà essere posta all'utilizzo di materiali durabili, facilmente gestibili e manutenibili e che permettano di favorire l'uso differenziato dei luoghi.

70.3 - Relazione naturale-artificiale

Lo spazio pubblico potrà presentare diversi gradi di integrazione di elementi naturali e artificiali, a partire dai parchi e giardini, caratterizzati da una permeabilità dei suoli prossima al 100%, fino ad arrivare a strade e piazze urbane pavimentate.

Il progetto deve approfondire e porre particolare attenzione:

- all'inserimento di essenze compatibili con i luoghi nel rispetto della biodiversità dell'ambiente;
- alla manutenzione e alla gestione dei cicli di potature;
- alla permeabilità dei suoli e alle tecniche di filtraggio depurazione e riuso delle acque meteoriche;
- agli impianti tecnologici per l'illuminazione e l'irrigazione delle aree;

- alle interazioni tra suoli diversi (terreno naturale – pavimentazione) e alla durabilità delle soluzioni scelte.

70.4 - Spazi pubblici: percorsi e pavimentazioni

Le pavimentazioni prevedranno l'interazione di diverse modalità d'uso (es. in aree pedonali, passaggio di autoveicoli per emergenza o scarico merci). Gli spessori della pavimentazione dipenderanno dalle caratteristiche dei materiali prescelti, nel rispetto delle indicazioni e delle prescrizioni su materiali specifici. Dovranno inoltre avere caratteristiche morfologiche tali da consentire il facile deflusso delle acque e la loro raccolta in apposite caditoie al fine di convogliarle nella rete fognaria o di prevederne l'eventuale recupero e riutilizzo.

Le scelte relative a modalità di realizzazione di aree pavimentate o di sentieri e percorsi varia a seconda delle tipologie di spazi da realizzare. Le caratteristiche fondamentali da tenere in considerazione sono:

- grado di accessibilità pedonale e carrabile;
- permeabilità delle pavimentazioni;
- selezione di materiali durevoli;
- semplicità di gestione e manutenzione dei materiali.

70.5 - Attrezzature e arredi

Gli arredi dovranno essere integrati nel disegno dello spazio pubblico prevedendo la possibilità di usi differenziati degli spazi e la possibilità di trasformazione temporanea degli stessi. La progettazione degli arredi dovrà definire la forma i materiali e le dimensioni dei diversi elementi previsti e delle attrezzature necessarie. In particolare:

- panchine, sedute, cestini portarifiuti (suddivisi per tipologia di rifiuti per la raccolta differenziata), fioriere ed eventuali strutture di separazione: dovranno essere realizzati con materiali durevoli nel rispetto del comfort degli utenti;
- aree di gioco dei bambini: dovranno essere rispettate le normative europee vigenti e i requisiti generali di sicurezza; particolare attenzione potrà essere posta alla varietà dei giochi in relazione a diverse fasce di età e funzioni psico-motorie e pedagogiche;
- fontane ornamentali: saranno munite di apposito impianto di riciclo dell'acqua ed eventuali fontanelle e beverini per animali da compagnia collegati alla rete dell'acqua potabile;
- cigliature e pavimentazioni: dovranno possedere caratteristiche di durezza dei materiali e compatibilità con gli usi previsti (aree carrabili, aree confinanti con aree a verde, aree che prevedono attività di mercato etc.);
- grate di aerazione di eventuali strutture nel sottosuolo o per raccolta delle acque: utilizzate nei calpestii, debbono avere maglie con vuoti non attraversabili da una sfera di diametro uguale o superiore a 2 cm.

70.6 - Aree verdi in ambiente urbano

Negli spazi pedonali a forte valenza urbana è auspicabile l'inserimento di aree piantumate con valenza prevalentemente estetica e di arredo, ma anche in funzione del miglioramento della qualità ambientale e, ove necessario e possibile, della garanzia della continuità dei sistemi ecologici.

70.7 - Vivibilità e sicurezza

Lo spazio pubblico deve essere attrattore di funzioni comuni e offrire la possibilità di attivare spontaneamente interazioni sociali, culturali ed economiche. Un buon grado di vivibilità e interazione sociale garantirà la sicurezza dei luoghi attraverso l'uso diffuso e condiviso: il più efficace ed efficiente controllo sociale è quello che deriva dall'unione dello spazio pubblico dal corpo edilizio e urbano della città.

La sicurezza non è garantita dalla chiusura dello spazio durante le ore notturne; potrà essere ad esempio adottato un sistema di illuminazione differenziato a seconda dei luoghi e degli usi principali immaginati lasciando, però, “*spazi tecnologici*” di modifica dell’assetto illuminotecnico in modo da poterlo implementare nel caso di diverse necessità momentanee.

Il tema della sicurezza riguarda anche la normale e quotidiana convivenza tra persone, veicoli a motore e altri utenti degli spazi aperti. A tale scopo si potranno prevedere forme di continuità degli spazi che mirino a tutelare pedoni e ciclisti realizzando forme di dissuasione del traffico non mirate a separare nettamente gli spazi, ma a fluidificare lo scorrimento delle auto e a limitarne la velocità con le cosiddette *isole ambientali*, in cui convivono auto e pedoni e laddove questi ultimi, ove possibile, si riappropriano della strada come luogo pubblico e di gioco.

70.8 - Gestione e manutenzione

Nel processo di progettazione dovranno essere particolarmente approfonditi gli aspetti della durabilità e della facilità di manutenzione dei materiali impiegati e di gestione degli spazi attraverso l’integrazione tra i diversi attori che in questi spazi interagiscono.

La gestione può comprendere processi di integrazione di attività private (esercizi commerciali rivolti al pubblico quali bar, ristoranti, librerie, giornali) che rendano gli spazi vitali e che collaborino agli aspetti di manutenzione della qualità ambientale dei luoghi.

Dovranno essere favorite tutte le attività di coinvolgimento dei cittadini e di sviluppo del senso civico sia nella fase di progettazione e di individuazione delle caratteristiche che lo spazio dovrà avere per rispondere ai bisogni delle persone che in quelle di ordinaria gestione.

A titolo esemplificativo si può menzionare la creazione di: giardini condivisi, elementi di design dedicati (quali cestini per la raccolta differenziata o simili), strutture di interazione (padiglioni per attività di associazioni), aree ludiche e centri anziani. Tutte le attività dovranno partecipare allo spazio pubblico integrandosi.

Art. 71 - Strade

I progetti edilizi o urbanistici comprendenti la realizzazione di opere di viabilità devono assicurare adeguate caratteristiche prestazionali di tali opere secondo i seguenti principi:

- la nuova viabilità deve essere correttamente gerarchizzata rispetto alla viabilità esistente, evitando la connessione diretta alle direttrici di attraversamento;
- non devono essere utilizzate sezioni stradali sottodimensionate, ovvero tali da non consentire la previsione dei singoli elementi (corsie, banchine, percorsi, ecc.), ma nemmeno sovradimensionate, ovvero tali da comportare usi impropri degli spazi;
- la viabilità principale di accesso deve essere dotata degli opportuni raccordi e svincoli stradali, eventualmente separata dagli insediamenti mediante opportune barriere antirumore (realizzate preferibilmente mediante rilevati con coperture vegetali, fasce filtro piantumate, muri vegetali) e va realizzata impiegando prioritariamente materiali idonei ad eliminare inquinamento acustico (asfalto e pavimentazioni fonoassorbenti) o inquinamento chimico (pavimentazioni fotocatalitiche);
- le strade residenziali e di distribuzione interna devono essere progettate secondo criteri di moderazione del traffico (*traffic calming*), con particolare attenzione alla moderazione della velocità e alla salvaguardia dell’incolumità di pedoni e ciclisti;
- per le strade interne alle zone di tipo “A” perimetrate dal PUC e nelle zone di vincolo ambientale, storico o archeologico, le pavimentazioni originarie – ove esistenti – vanno conservate e restaurate. In tali zone, eventuali rifacimenti ed integrazioni, laddove non sia possibile recuperare e/o documentare i materiali originari, devono essere realizzati con materiali consoni con il contesto, di concerto con l’autorità deputata alla tutela dei valori protetti;

- per le strade esterne ai centri abitati deve essere dedicata particolare cura all'inserimento ambientale, con la piantumazione di essenze vegetali autoctone e la realizzazione di muri di contenimento o di recinzione in pietra o rivestiti in pietra o siepi;
- gli elementi strutturali e formali delle strade, ivi comprese barriere e *guard-rail*, devono essere diversificati a seconda del contesto urbano e ambientale in cui si trovano. L'uso della segnaletica orizzontale e verticale, degli elementi di arredo e del tipo di pavimentazione deve indurre l'utenza a riconoscere la funzione urbana della strada, e di conseguenza la presenza di un contesto urbano e ambientale diverso da quello precedentemente attraversato;
- per tutti gli interventi di viabilità deve essere assicurato un idoneo sistema di raccolta e smaltimento delle acque piovane (sistema di griglie di raccolta delle acque, canali, pozzetti e tubi) per evitare ristagni d'acqua e infiltrazioni. I progetti dovranno sempre valutare – nel caso di compresenza di superfici stradali e a verde – la possibilità del recupero delle acque piovane per riutilizzarle a fini irrigui delle superfici a verde;
- per gli impianti di illuminazione esterna deve essere curata non solo l'intensità e la diffusione della luce notturna, in modo da assicurare la fruizione e la sicurezza della viabilità, ma anche la qualità e l'estetica dei corpi illuminanti in modo da costituire un ulteriore elemento qualificante di progettazione organica e di corretto inserimento nel contesto.

Le caratteristiche tecniche delle strade sono determinate in rapporto alla loro classificazione derivante degli appositi provvedimenti comunali adottati ai sensi del Codice della Strada e dovrà farsi riferimento alle relative caratteristiche dimensionali e geometriche stabilite dal D.M. 05/11/2001 n.6792 – norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade – o eventuali successivi aggiornamenti.

Dal punto di vista dell'impatto acustico, ai sensi del comma 2 dell'art.8 della Legge n. 447/1995, per ogni realizzazione, modifica o potenziamento di strade di tipo A, B, C, D, E ed F (secondo la classificazione di cui al D.Lgs. 30 aprile 1992, n.285 e successive modificazioni) deve essere predisposta dai soggetti titolari dei progetti o delle opere una documentazione di impatto acustico, redatta da un tecnico competente in acustica ambientale ai sensi della normativa nazionale e seguendo le relative Linee Guida regionali.

Nel caso di interventi urbanistici ed edilizi attuati a mezzo di intervento edilizio diretto o Piano Urbanistico Attuativo comunque denominato che interessino il sistema della viabilità (recinzioni, passi carrai, percorsi ciclabili e pedonali, strade, ecc.), devono essere messi in atto gli interventi di ristrutturazione viaria finalizzati a ricalibrare le caratteristiche geometriche della strada esistente secondo specifici parametri in relazione alle diverse categorie di strada.

Sono **interventi di ristrutturazione viaria**:

- l'allargamento del sedime stradale esistente per l'arretramento delle recinzioni e dei passi carrai e per l'inserimento di marciapiede o piste ciclabili, alberature o siepi, bande polivalenti, banchine, ecc.;
- il restringimento del sedime stradale esistente per il recupero degli spazi risultanti tra le recinzioni ed il ciglio asfaltato al fine dell'inserimento di marciapiede o piste ciclabili, alberature o siepi, bande polivalenti, banchine.

Nei casi di costruzione di strade a fondo cieco, al termine di dette strade deve essere previsto uno spazio finalizzato ad agevolare la manovra di inversione di marcia degli automezzi ed il cui diametro non deve essere inferiore a m 12 per i tessuti residenziali e m 25 per i tessuti ove insistono attività produttive.

Le soluzioni costruttive devono essere coerenti con le specifiche caratteristiche morfologiche ed ambientali del sito. Il collegamento con la sede stradale, o comunque con il percorso a cui sono funzionali, deve essere realizzato rispettando le norme della L. 13/89 e dei D.M. n.236/89 e n.503/96, in modo da non comportare ostacoli alla percorribilità per la generalità delle persone.

Le pavimentazioni delle strade vanno realizzate in asfalto; qualora parte della carreggiata sia utilizzata come pista ciclabile, quest'ultima dovrà essere preferibilmente differenziata con l'impiego di asfalto

pigmentato o con altro materiale concordato con l'Amministrazione Comunale.

Per ambiti e progettazioni specifiche possono essere utilizzati: materiale lapideo o masselli in calcestruzzo (preferibilmente di forma e colore appositamente indicati per ambientazioni di carattere storico).

Art. 72 - Portici o gallerie, pubblici o ad uso pubblico

Compatibilmente con quanto statuito dal RE Unico nazionale, nei casi di nuova edificazione, di demolizione e ricostruzione, nonché, ove possibile, nei casi di ristrutturazione “pesante”, all'esterno e all'interno degli edifici possono essere previste portici o gallerie, soggette all'uso pubblico, appartenenti a uno dei due seguenti tipi:

- a) gallerie in cui è ammessa la libera circolazione pedonale del pubblico soltanto in determinate ore del giorno; esse sono di norma a fondo cieco e assolvono alla funzione di consentire l'accesso agli ingressi interni di edifici complessi; su di esse possono prospettare e avere accesso soltanto locali di esercizio del commercio al dettaglio o di somministrazione, con le relative vetrine;
- b) portici o gallerie in cui la circolazione pedonale del pubblico è ammessa sempre, sia nelle ore diurne che in quelle notturne; esse sono destinate, oltre che agli scopi di cui alla lettera a), anche al pubblico transito pedonale per collegamento di luoghi e spazi pubblici.

La progettazione di tali spazi, che siano pubblici o privati di uso pubblico, dovrà favorire la continuità dei percorsi coperti, evitando interruzioni immotivate, avendo cura di non alterare la continuità delle cortine edilizie consolidate.

Il pavimento dei portici deve essere realizzato con materiale riconosciuto idoneo dal Comune e comunque rispondente alle disposizioni tecniche di norma adottate dall'Amministrazione comunale. Nelle zone sottoposte a vincolo di tutela naturalistico-ambientale o paesaggistico, i materiali e le forme della pavimentazione devono essere individuati nel rispetto delle caratteristiche ambientali del sito.

Sono a carico del proprietario l'installazione dell'impianto di illuminazione e la fornitura dei corpi illuminanti, secondo modalità e tipi stabiliti dal Comune, al quale spettano gli oneri derivanti dalla fornitura di energia elettrica.

L'ampiezza dei portici di uso pubblico, misurata tra il paramento interno degli elementi di sostegno e il filo del muro o delle vetrine di fondo, non può - di norma - essere minore di m 2,50, mentre l'altezza non deve essere inferiore a m 3,00.

I proprietari degli edifici hanno l'obbligo di mantenere a loro spese i portici e le gallerie posti su aree di loro proprietà e soggetti a pubblico passaggio.

Art. 73 - Piste ciclabili

La realizzazione di piste ciclabili deve essere coerente con le direttive contenute negli appositi piani di settore e vanno rispettate le prescrizioni ed i vincoli contenuti nella legislazione nazionale e regionale vigente.

I tracciati ciclabili, per quanto tecnicamente possibile, devono essere orientati a favorire sul suolo urbano l'uso della bicicletta quale mezzo di trasporto individuale alternativo a quelli motorizzati.

Le dimensioni ed il calibro della pista, nel rispetto delle suddette direttive e prescrizioni, deve tenere conto della gerarchia degli assi viari e del traffico previsto, in modo da favorirne l'efficienza in relazione alle condizioni d'uso.

Nei casi in cui i percorsi siano destinati anche alla viabilità pedonale e ad eventuale micromobilità, la larghezza della pista dovrà essere idoneamente dimensionata ai fini della sicurezza della circolazione ed in relazione ai livelli di traffico nel rispetto di quanto previsto dal Codice della Strada e ss.mm.ii. e alle specifiche norme di settore.

Nella progettazione e realizzazione di piste ciclabili o ciclo-pedonali vanno sempre valutate le possibilità di collegamento con la rete dei percorsi già esistenti o di possibile realizzazione, con il sistema delle aree verdi, degli spazi pubblici e dei servizi pubblici e dei servizi presenti nell'area.

Nella progettazione degli spazi pubblici e delle aree per parcheggio devono essere previste aree idonee allo stazionamento di biciclette.

Art. 74 - Parcheggi

Le aree di parcheggio scoperte devono essere preferibilmente alberate con essenze autoctone o tradizionali, posizionate in maniera da garantire l'ombreggiamento delle aree di sosta durante la stagione estiva; si dovrà avere cura che gli alberi messi a dimora non interferiscano con gli spazi necessari per la manovra, la sosta e l'uso delle automobili. A tale fine va garantita la piantumazione di almeno un albero ogni 70 mq. di asfalto.

Il Comune potrà indicare le soluzioni ritenute maggiormente adeguate agli obiettivi della sicurezza del traffico, del decoro urbano, del rispetto dei diversi contesti ambientali e delle esigenze ecologiche.

Nelle aree di parcheggio devono comunque essere previsti, nella misura minima di 1 ogni 50 o frazione di 50, posti auto riservati ai veicoli condotti da persone disabili munite di contrassegno.

Gli spazi di manovra e le strade di accesso ai parcheggi devono avere larghezza non inferiore a m 6,00.

Le vetture in sosta non devono pregiudicare la buona visibilità specialmente in corrispondenza degli incroci stradali per cui gli spazi a parcheggio in linea non possono essere posizionati a distanza inferiore a m 6,00 dall'intersezione misurata dal prolungamento del bordo più vicino della carreggiata trasversale.

Tutti i parcheggi devono essere progettati e realizzati in maniera tale che non sia possibile, in uscita dal parcheggio, la manovra in retromarcia nel flusso della viabilità. Soluzioni diverse possono essere valutate nel caso di strade a fondo cieco.

I posti di stazionamento devono essere evidenziati ed identificati con opportuna segnaletica orizzontale e verticale.

Le aree di sosta ed i cortili destinati a parcheggio devono essere dotati di idonei sistemi di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche nel rispetto delle vigenti norme adottando tutte le precauzioni per evitare l'erosione dei terreni e versanti.

Gli interventi di nuova costruzione o ampliamento nonché quelli finalizzati al recupero dei sottotetti ai fini abitativi, restano subordinati al reperimento degli spazi a parcheggio pertinenti in misura non inferiore a 1 mq. per ogni 10 mc. di costruzione, con il minimo di n.1 parcheggio per unità, anche in aree di proprietà che non fanno parte del lotto ma comunque posto ad una distanza tale da servire al lotto stesso.

Per le attività diverse da quelle residenziali, oltre al sopra citato parcheggio privato, qualora previsto dalle norme del PUC dovrà essere reperito anche lo standard pubblico (parcheggio e verde).

Per la disciplina dei casi in cui è possibile la monetizzazione delle predette dotazioni si rinvia al precedente Art. 28 - Monetizzazione degli standards.

Art. 75 - Piazze e aree pedonalizzate

Le piazze, i percorsi e le aree urbane ad esclusivo o prevalente uso pedonale devono garantire il passeggio, la sosta e l'incontro delle persone senza intralci con veicoli di qualsiasi genere: può essere consentito il solo utilizzo di biciclette secondo le disposizioni dell'Amministrazione comunale. A tale scopo devono essere previste apposite separazioni con i percorsi veicolari, costituiti da segnalazioni a terra o marciapiedi o gradonate o da recinzioni ed elementi architettonici di arredo posti in modo stabile.

In caso di attraversamento di strade veicolari o dedicate al trasporto pubblico, queste dovranno essere nettamente segnalate e protette.

Nella progettazione particolare attenzione deve essere posta all'eliminazione delle barriere architettoniche e alla sicurezza di bambini ed anziani.

Le pavimentazioni, gli arredi, l'illuminazione, le aiuole, le recinzioni, devono concorrere a definire una elevata qualità urbana con particolare riguardo all'uso di materiali. In particolare le pavimentazioni devono essere curate nel disegno, nei colori e nella durabilità.

Per gli impianti di illuminazione esterna deve essere verificata non solo l'intensità e la diffusione della luce notturna, in modo da assicurare la sicurezza e la fruizione in funzione delle attività previste, ma anche la qualità e l'estetica dei corpi illuminanti in modo da costituire un ulteriore elemento qualificante di progettazione unitaria.

Particolare cura deve essere posta nella realizzazione di panchine o sedute, fontane, vasche, chioschi, ma anche di pali, cordoli, muretti ed ogni altra opera analoga. Anche in questo caso l'intervento deve rispondere a criteri unitari e organici di progettazione.

Per tutti gli interventi deve essere assicurato un idoneo sistema di raccolta e smaltimento delle acque piovane (sistema di griglie di raccolta delle acque, canali, pozzetti e tubi) per evitare ristagni d'acqua e infiltrazioni. I progetti dovranno sempre valutare – nel caso di compresenza di superfici pavimentate e a verde – la possibilità del recupero delle acque piovane per riutilizzarle a fini irrigui delle superfici a verde.

Art. 76 - Passaggi pedonali e marciapiedi

Tutte le strade di nuova realizzazione, con esclusione della viabilità autostradale e, per i tratti esterni al centro abitato, di quella sovracomunale e primaria, dovranno essere munite di marciapiede e di passaggi pedonali pubblici, realizzati in conformità al presente Regolamento ed alle norme in materia di superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche.

Negli ambiti extraurbani, ovvero esterni al centro abitato, va prevista, in alternativa al marciapiede, la realizzazione di percorsi protetti, finalizzati a garantire la sicurezza della mobilità lenta e pedonale.

Per gli interventi realizzati su lotti a confine con la viabilità pubblica l'Amministrazione, attraverso i competenti Uffici comunali, può imporre la costruzione di marciapiedi stradali, qualora mancanti, a carico dei proprietari dell'area, indicando allo stesso tempo gli allineamenti, le dimensioni, i materiali e le modalità costruttive.

I marciapiedi, nel rispetto delle disposizioni delle norme sul superamento delle barriere architettoniche, devono avere una larghezza minima di m 1,50 (art.3.4.6, DM 5 novembre 2001, n.6792 *"Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade"*) ed in presenza di ostacoli la larghezza netta tollerata non dovrà essere inferiore ai 90 cm. per tratti inferiori a 10 m. di sviluppo lineare, fatte salve le deroghe ammesse per legge in aree vincolate (art.8.2.1, DM 236/89).

I marciapiedi non devono avere repentine alterazioni di pendenza, né presentare gradini e ostacoli fisici; devono mantenere una larghezza costante proporzionata all'intensità del flusso pedonale, anche in considerazione dell'eventuale passaggio di carrozzine e/o passeggini, e collegarsi tra loro in modo da costituire un sistema continuo e visibilmente percepibile che consenta ai pedoni di spostarsi agevolmente e in sicurezza anche tra i vari marciapiedi realizzando, ove possibile, le strisce pedonali su dossi posti alla stessa quota del marciapiede, comunque in conformità a quanto stabilito dal Codice della Strada e dal relativo Regolamento di attuazione e ss.mm.ii..

Lungo i marciapiedi dimensionati al minimo, in funzione del reale flusso pedonale, potranno essere installati i soli arredi di illuminazione stradale, gli idranti antincendio, la segnaletica stradale e i dissuasori di sosta e di attraversamento, opportunamente collocati per minimizzare l'intralcio fisico e le occasioni di restringimento del flusso pedonale, comunque in conformità a quanto stabilito dal Codice della Strada e relativo Regolamento di attuazione e ss.mm.ii..

Lungo i marciapiedi di grandi dimensioni possono essere collocati arredi pubblici quali ad esempio panchine, cestini portarifiuti, cartellonistica istituzionale (bus, taxi, indicazioni turistiche, ecc.), cassette del servizio postale pensiline di attesa autobus, bagni pubblici, colonnine/postazioni per ricarica di biciclette e veicoli elettrici (comunque parcheggiati sulla adiacente carreggiata), armadietti tecnologici, ecc., nonché alberi e fioriere come elementi caratterizzanti lo spazio pubblico urbano. Il posizionamento e tipologia degli armadietti tecnologici devono essere preventivamente concordati con l'Amministrazione Comunale ed è necessaria l'acquisizione del nulla osta dei proprietari degli edifici prospicienti. Sono fatte salve le eventuali prescrizioni derivanti da specifici regolamenti afferenti alla composizione dell'arredo urbano, oltre a prescrizioni derivanti dall'applicazione del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio.

Gli elementi di arredo urbano non devono in ogni caso costituire impedimento od ostacolo alle persone disabili con deambulazione assistita o con problemi sensoriali, in particolar modo visivi. L'installazione della segnaletica verticale di qualsiasi genere deve essere percepibile dai non vedenti ed arrecare il minimo ingombro al passaggio.

Le scale e le rampe di uso pubblico non devono presentare spigoli vivi e devono essere dotate di corrimano continuo, opportunamente risvoltato agli estremi; di norma le rampe rettilinee devono essere prive di restringimenti e presentare alzate e pedate di dimensioni costanti.

Art. 77 - Uscite dalle autorimesse, passi carrabili

Le caratteristiche e le tipologie degli accessi carrai sono disciplinate dal vigente Codice della Strada e dal relativo Regolamento di esecuzione e attuazione, oltre che da regolamentazione di enti competenti e gerarchicamente sovraordinati.

Gli accessi che si aprono su strade gestite da enti diversi dal Comune dovranno presentare, unitamente al titolo edilizio abilitativo comunque denominato, la documentazione che attesti l'autorizzazione dell'ente proprietario della strada.

Nel caso di strade pubbliche di proprietà Comunale e private assoggettate all'uso pubblico, gli eventuali cancelli dei nuovi accessi carrai dovranno essere arretrati di almeno m. 5,00 per le residenze e di almeno m.6 per l'accesso alle attività non residenziali (misurati in senso perpendicolare rispetto al senso di marcia dal filo strada incluse le mobilità pedonali e ciclabili) salvo la possibilità di deroga accordata dai competenti Uffici.

Per i punti di accesso di tipo misto (pedonale e carraio), in caso di dimostrata impossibilità di realizzazione separata di tali accessi sarà ammessa la realizzazione di un unico accesso promiscuo con utilizzo di adeguati sistemi di sicurezza (segnalazione luminosa, di sistema di sicurezza a fotocellule, secondo la specifica normativa).

Le uscite dalle autorimesse pubbliche o private verso spazi pubblici devono essere opportunamente segnalate. Le uscite dai locali interrati o seminterrati devono essere realizzate mediante piani inclinati terminanti in zone di sosta orizzontali.

Fra le uscite suddette e le uscite pedonali dei locali collettivi (scuole, teatri, cinema, ecc.) deve intercorrere una distanza di almeno 10 m., misurata tra gli stipiti più vicini. Deve comunque essere assicurata buona visibilità ai conducenti dei veicoli, anche a mezzo di specchi opportunamente disposti.

Qualora si intervenga sulle recinzioni esistenti, gli accessi dovranno essere adeguati nel rispetto dei limiti di cui sopra, salvo dimostrata impossibilità nel qual caso dovrà comunque essere previsto il miglioramento.

Le rampe per il transito dei veicoli all'interno o all'esterno degli edifici non devono avere pendenza superiore al 20% se rettilinee, al 15% se in curva o spezzate. Esse devono essere realizzate in materiale antisdrucciolo, con scanalature per il deflusso delle acque e fornite di corrimano, almeno da un lato.

Art. 78 - Chioschi/dehors su suolo pubblico

È consentita la realizzazione di strutture denominate “Dehors”, su suolo pubblico, area privata e area privata aperta al pubblico passaggio a servizio dei locali di somministrazione alimenti e bevande, nel rispetto dei limiti e caratteristiche di cui al Regolamento per le occupazioni di suolo pubblico e dell'eventuale specifico Regolamento comunale per i dehors.

Il predetto regolamento disciplina i casi in cui tali manufatti possono essere definiti quali elementi di arredo ed essere quindi essere autorizzati con concessione di suolo pubblico, senza necessità di titolo edilizio. Dovranno in tal caso essere comunque proposti come elementi d'arredo amovibili, con caratteristiche tali da definire un aspetto armonico nel contesto urbano circostante tenuto conto dei profili ambientali, architettonici, storici ed urbanistici dello stesso. La struttura così conformata, sia essa isolata oppure aderente ad edifici – in tal caso nel rispetto di quanto stabilito al successivo Art. 79 -, deve essere costituita da elementi leggeri in legno o metallo aperti, o apribili, su tutti i lati e sulla copertura.

Qualora invece, ferme restando le esclusioni eventualmente impartite dalla specifica regolamentazione comunale e l'applicazione del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, sia prevista la realizzazione di manufatti aventi caratteristiche diverse da quelle sopra riportate, gli stessi dovranno intendersi come “nuove costruzioni” e pertanto dovranno essere oggetto di preventiva presentazione di istanza edilizia.

I chioschi che ospitano attività di somministrazione alimenti e bevande e/o di vendita di prodotti del settore alimentare dovranno altresì rispondere ai requisiti previsti dalle norme in materia di igiene per attività di produzione, preparazione, vendita e somministrazione di alimenti e bevande.

Art. 79 - Servitù pubbliche di passaggio sui fronti delle costruzioni e per chioschi o dehors posizionati su suolo pubblico e privato

Lungo le facciate di edifici fronteggianti spazi pubblici, ove non ostino ragioni tecniche, possono essere realizzate intercapedini sotterranee per la posa di condutture, cavi e altri impianti di pubblici servizi. Tali intercapedini sono realizzate a cura e spesa dei proprietari degli edifici. Analoghe intercapedini possono essere realizzate su aree private per edifici non fronteggianti spazi pubblici ed essere assoggettate a servitù per il passaggio dei pubblici servizi.

Fatte salve le norme regolamentari specifiche per l'autorizzazione all'installazione di chioschi e *dehors* su suolo pubblico, deve sempre essere riservato un percorso per il transito dei pedoni di almeno 90 cm libero da ostacoli tra gli immobili esistenti e i chioschi, gazebo o *dehors*.

Art. 80 - Recinzioni

Le recinzioni degli spazi privati sono vietate nei casi in cui, a giudizio della competente Commissione consultiva comunale e - nei casi previsti dalla Legge - della competente Soprintendenza, la loro realizzazione, per uso e forma dei materiali, possa deturpare le caratteristiche ambientali, architettoniche, storiche ed urbanistiche del contesto e la continuità degli spazi aperti, dei con di visuale, delle aree boscate, delle fasce di rispetto e, in particolare, quelle a protezione dei corsi d'acqua.

Per le recinzioni in ambito urbano, fatte salve le norme statali e quanto diversamente disciplinato dalle norme tecniche del PUC, è consentito un paramento pieno di altezza non superiore a m.1,50, ridotto a m. 0,50 in corrispondenza delle zone d'angolo tra due viabilità, in prossimità di immissioni nella viabilità pubblica ed in altre situazioni di scarsa visibilità, ed una parte trasparente (di materiale e disegno coerente con il contesto), fino al raggiungimento di un'altezza complessiva di m. 2,00, con eventuale siepe nei predetti limiti di altezza; altezze superiori sino ad un massimo di m. 3,00 sono consentite solo in caso di recinzioni pertinenti a complessi produttivi o di ricostruzione di recinzioni di

giardini o di edifici di carattere storico o tipologico, o in caso sia necessario preservare l'immobile oggetto dell'intervento da particolari condizioni di inquinamento acustico esistente nell'intorno.

Qualora sussistano dislivelli di quota tra interno ed esterno, l'altezza della recinzione va misurata a partire dal livello posto a quota maggiore.

Sono altresì vietate le piantumazioni di siepi ed alberature in prossimità delle immissioni sulla viabilità pubblica ed in altre situazioni di scarsa visibilità o compromettenti la sicurezza della circolazione stradale carraia, ciclabile e pedonale.

Sono fatte salve le prescrizioni al riguardo contenute nel Codice della Strada.

I terminali delle recinzioni e cancelli metallici di altezza inferiore a m. 2,20 non dovranno esser costituiti da punte acuminate o materiali costituenti pericolo per persone e animali.

Nel contesto delle aree agricole connotate da edificazione rada e prevalente caratterizzazione rurale, stante la particolare sensibilità sotto il profilo paesaggistico-ambientale, Fermo restando quanto previsto al primo comma del presente articolo le recinzioni possono essere realizzare esclusivamente con filo zincato liscio disposto in più ordini oppure con rete metallica su pali di legno o composte da staccionata in legno e siepe, di altezza non superiore a ml. 2,00, con una distanza dal suolo delle parti inattraversabili tale da consentire il libero transito della fauna selvatica.

Nelle aree del territorio comunale di cui al comma precedente, per le sole recinzioni relative ad aree scoperte di pertinenza di edifici che fronteggiano strade o spazi pubblici è consentita la realizzazione nel rispetto delle disposizioni di cui al primo e secondo comma del presente articolo, purché il paramento pieno sia realizzato in pietra locale oppure rivestito in pietra locale e la parte trasparente - ed eventuali cancelli - siano realizzati con disegno, materiali e finiture coerenti con il contesto tipologico-formale rurale.

Eventuali apparecchiature video-citofoniche e di apertura elettrica o telecomandata e motorizzata dei cancelli devono essere opportunamente protette ed inserite armonicamente nel contesto della struttura.

Per i cancelli a movimento motorizzato, protetto da fotocellule, devono essere adottati i dispositivi di segnalazione atti a garantire la sicurezza degli utenti.

Qualora si eseguano lavori edili o trasformazioni di territorio in fregio a spazi pubblici o aperti al pubblico, il titolare dei lavori deve intercludere, con recinzione provvisoria, i luoghi destinati ai lavori. È fatto inoltre obbligo di adottare tutti gli accorgimenti tecnici, da richiedere alle competenti strutture comunali in materia di mobilità.

Gli Uffici comunali competenti possono disporre i provvedimenti necessari per assicurare il rispetto delle disposizioni del presente articolo, facendoli eventualmente eseguire d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

Art. 81 - Numerazione civica

Gli ingressi su strade o piazze, sia pubbliche che private, devono essere contrassegnati con targhette del tipo stabilito dal Comune e recanti il numero civico da esso determinato. A tal fine, agli edifici è imposta la servitù di apposizione dei numeri civici e delle targhe o tabelle indicanti il nome delle vie o delle piazze. Il numero civico deve essere collocato a lato della porta di ingresso, a destra di chi la guarda, dallo spazio pubblico, a un'altezza variabile da 1,80 a 2,40 metri e deve essere mantenuto nella medesima posizione.

L'apposizione e la conservazione dei numeri civici e delle targhe stradali sono a carico del Comune e aggiornati a cura dell'Ufficio comunale competente. I proprietari degli edifici sono tenuti a riprodurre il numero civico in modo ben visibile sulle mostre o tabelle applicate alle porte, quando queste occupino interamente la parte della parete destinata alla targhetta.

Ove un proprietario non proceda alla riproduzione del numero civico entro un mese dalla

intimazione fattagli, vi provvede d'ufficio il Comune in danno del proprietario medesimo. I proprietari sono tenuti al ripristino delle targhe e tabelle quando siano distrutte o danneggiate per fatto a essi imputabile. In caso di demolizione di fabbricati che non debbano essere ricostruiti, o di soppressione di porte esterne, di accesso, il proprietario deve notificare al Comune i numeri civici degli ingressi in via di soppressione.

Nel corso dell'intervento edilizio, e comunque prima della presentazione dell'agibilità, il soggetto interessato deve inoltrare al Comune tramite il SUE la richiesta di assegnazione del numero civico, ogni qualvolta le opere comportino la realizzazione di nuovi accessi dalla pubblica via o comunque variazione della numerazione civica preesistente.

L'apposizione del numero civico è obbligatoria; in caso di violazione di quanto disposto, fatta salva eventuale diversa sanzione già prevista da norme nazionali o regionali vigenti, il Comune provvede all'irrogazione della sanzione non inferiore a cento euro e non superiore a trecento euro.

L'aggiornamento della numerazione civica resta a cura dell'Ufficio comunale competente.

Art. 82 - Impianti di distribuzione di carburanti

Per l'installazione di impianti di distribuzione di carburanti si rinvia alle disposizioni di cui ai seguenti provvedimenti:

- D.P.R. n.160/2010;
- L.R. Campania n.7/2020, Titolo II - Capo IX, e relative disposizioni attuative;
- le ulteriori disposizioni statali e regionali in materia.

CAPO III – TUTELA DEGLI SPAZI VERDI E DELL'AMBIENTE NATURALE E RURALE

Art. 83 - Aree verdi

Le aree verdi di proprietà pubblica o privata, comprese le aree scoperte di pertinenza degli edifici, sono soggette in tutto il territorio comunale alle seguenti prescrizioni di tutela del verde e dell'ambiente:

- sono vietati l'abbattimento e/o la rimozione di alberi e piantagioni secolari, nonché la piantumazione di essenze di medio e alto fusto non autoctone, escluse le piantagioni da frutto a scopo produttivo;
- le aree scoperte che rivestano valore storico tipologico o documentale (aie, cortili e simili) non potranno essere frazionate fisicamente, neppure con recinzioni di modesta rilevanza edilizia (quali quella con paletti metallici e rete a maglia sciolta);
- nelle parti di territorio a prevalente caratterizzazione rurale vanno conservate e integrate le bordure vegetali con essenze tradizionali (es. quercia, gelso, salice, sambuco e alberi da frutta, per le aie; pioppo, salice, olmo e specie arbustive ripariali, lungo i corsi d'acqua);
- le pavimentazioni esterne originarie di valore tipologico-documentale dovranno essere mantenute e conservate nei loro caratteri originari. Detti elementi, qualora rimossi per consentire l'esecuzione di altri interventi, dovranno essere ricollocati in opera nel rispetto del disegno e della finitura preesistenti;
- ove reso possibile dalla specificità dei casi, è da privilegiare la scelta di tecniche di ingegneria naturalistica descritte nell'allegato tecnico alla delibera di G.R. n.3417 del 12/07/2002 (integrato con D.G.R. n.4084 del 20/09/2002) eseguiti secondo il Regolamento emanato con D.P.G.R. della Campania n.574 del 22/07/2002 e con le precisazioni di cui alla D.G.R. n.6210 del 20/12/2002.

Per la regolamentazione specifica degli interventi sulle aree verdi in ambito urbano si rinvia a specifico Regolamento Comunale del verde pubblico e privato, soggetto ad approvazione da parte del Consiglio Comunale, ovvero allo specifico piano di settore di cui al successivo Art. 86 - Piano del Verde Urbano.

Art. 84 - Sistemazione terreni e regimazione acque piovane - Contenimento dei rifiuti liquidi e dei consumi di acqua potabile

Le opere di sistemazione del terreno e di regimentazione delle acque, ivi comprese le opere di consolidamento per i fenomeni franosi ed erosivi, vanno eseguite con tecniche di ingegneria naturalistica. Tecniche diverse saranno valutate nella loro compatibilità ambientale caso per caso, previa certificazione della inapplicabilità della tecnica di ingegneria naturalistica da parte di istituti scientifici o universitari per interventi pubblici di rilevante entità, ovvero con perizie geologiche per gli altri casi. In ogni caso le predette tecniche di ingegneria naturalistica dovranno essere progettate e realizzate coerentemente alla delibera di G.R. n.3417 del 12/07/2002 e al relativo allegato tecnico (integrato con D.G.R. n.4084 del 20/09/2002), secondo le prescrizioni dell'apposito regolamento regionale.

Ai fini della riduzione del consumo di acqua potabile, è obbligatoria l'adozione di dispositivi per la regolazione del flusso di acqua dalle cassette di scarico dei servizi igienici, in base alle esigenze specifiche. Le cassette devono essere dotate di un dispositivo comandabile manualmente che consenta la regolazione, prima dello scarico, di almeno due diversi volumi di acqua: il primo compreso tra 7 e 12 litri e il secondo compreso tra 5 e 7 litri. Per gli edifici esistenti il provvedimento si applica nel caso di rifacimento dell'impianto idrico-sanitario.

Negli interventi di nuova edificazione ed in quelli di demolizione e ricostruzione, nell'ambito dei sistemi di raccolta e convogliamento delle acque meteoriche deve valutarsi prioritariamente la predisposizione di sistemi di captazione, filtro e accumulo delle acque provenienti dal coperto degli edifici così come da spazi chiusi e aperti, per consentirne l'impiego per usi compatibili (tenuto conto anche di eventuali indicazioni dell'ASL competente). Sono da considerarsi compatibili gli usi di seguito esemplificati:

A. Usi compatibili esterni agli organismi edilizi:

- annaffiatura delle aree verdi pubbliche o condominiali;
- lavaggio delle aree pavimentate;
- usi tecnologici e alimentazione delle reti antincendio.

B. Usi compatibili interni agli organismi edilizi:

- alimentazione delle cassette di scarico dei W.C.;
- alimentazione di lavatrici (se a ciò predisposte);
- distribuzione idrica per piani interrati e lavaggio auto;
- usi tecnologici relativi, ad es., sistemi di climatizzazione passiva/attiva.

Art. 85 - Permeabilità delle aree esterne

Al fine di aumentare la capacità drenante favorendo la riserva d'acqua con conseguenti risparmi di costi d'irrigazione e di ridurre l'impatto ambientale delle superfici carrabili-calpestabili, per gli edifici nuovi e per quelli interessati da interventi di ristrutturazione edilizia delle aree pertinenziali esterne, il progetto deve prevedere la presenza di soluzioni progettuali che consentano un rapporto tra l'area delle superfici esterne permeabili e l'area totale esterna di pertinenza del sito pari almeno al **40%**, compatibilmente con il rispetto delle norme in materia di prevenzione dell'inquinamento.

Dette soluzioni progettuali devono prevedere la possibilità di mantenere un'altissima capacità drenante, di aerazione e compattezza, consentendo la calpestabilità/carrabilità della superficie con una molteplicità di condizioni di carico, impedendo lo sprofondamento del terreno e la rapida distribuzione delle acque con conseguente riapprovvigionamento delle falde acquifere, e l'utilizzo prioritario di prodotti realizzati con materiali ecologici, non inquinanti, riciclati e riutilizzabili.

Art. 86 - Piano del Verde Urbano

1. In coerenza con la “Strategia Nazionale del Verde Urbano” e con le “*Linee guida per la gestione del verde urbano*” definite, in attuazione della L. 10/2013, dal *Comitato per lo sviluppo del verde pubblico* presso il Ministero della Transizione Ecologica, il Comune si dota di un *Piano del Verde Urbano* per definire un programma organico di interventi per quanto concerne lo sviluppo quantitativo e qualitativo del Verde Urbano, oltre che la sua manutenzione e gestione, in relazione agli obiettivi e alle esigenze specifici urbani.
2. Il Piano del Verde Urbano dovrà essere redatto da un gruppo di lavoro multidisciplinare, con specifiche competenze professionali in materia e con particolare esperienza nel campo del verde urbano.
3. Il *Piano del verde urbano* sarà costituito dai seguenti elaborati:
 - a) un **censimento del verde**, contenente una rilevazione ed un’analisi di dettaglio sulle caratteristiche del verde privato e pubblico delle aree urbane e periurbane, con identificazione delle principali specie utilizzate, delle principali tipologie dispositive, corredato di carta di rilievo del verde urbano, in cui siano riportate le principali rilevazioni tipologiche;
 - b) un **Regolamento del verde**, che dovrà contenere norme sulla progettazione, l’attuazione, la manutenzione del verde, descrivendo le modalità di realizzazione delle nuove realizzazioni pubbliche e private, e conterrà un elenco generale delle specie e delle tipologie dispositive suggerite per le diverse funzioni ornamentali (strade, parchi, giardini pubblici, ecc.) e per i diversi soggetti fruitori; il regolamento conterrà inoltre indicazioni relative a situazioni particolari, come interventi di ingegneria naturalistica in aree degradate, difesa della vegetazione in aree di cantiere, difesa del suolo in aree urbane, etc.;
 - c) un **Piano degli interventi** sul verde pubblico, che pianifichi le modalità di attuazione degli interventi di estensione del verde pubblico;
 - d) un **Piano generale della manutenzione** del verde pubblico, che dettagli le modalità di esecuzione degli interventi manutentivi e ne programmi l’effettuazione;
 - e) un **Piano generale di programmazione** del verde, che permetta la pianificazione della spesa e degli interventi di estensione e manutenzione nel breve, medio e lungo periodo;
 - f) un **Piano di promozione** del verde, che programmi interventi di valorizzazione culturale, di promozione della cultura e del rispetto del verde presso i cittadini.
4. L’eventuale diversa articolazione dei contenuti del Piano dovrà comunque perseguire gli scopi di cui al primo comma del presente articolo coerentemente con le “*Linee guida per la gestione del verde urbano*” ivi citate.
5. Il *Piano degli interventi* e il *Piano generale della manutenzione* potranno essere periodicamente aggiornati a cura dell’Ufficio Lavori Pubblici in coordinamento con l’Ufficio Ambiente, mentre il *Piano generale di programmazione* e il *Piano di promozione* potranno essere periodicamente aggiornati dalla Giunta Comunale su proposta degli Assessori competenti ai rami interessati, in coordinamento con la programmazione triennale delle OO.PP. e con il bilancio dell’Ente. L’intero *Piano del verde urbano* dovrà essere aggiornato ogni 10 anni dall’Amministrazione.

Art. 87 - Parchi urbani e giardini di interesse storico e documentale

Gli interventi, anche a carattere manutentivo, nei parchi e giardini esistenti, sia pubblici sia privati, che posseggono caratteri di significato storico, architettonico e ambientale, debbono tendere alla conservazione e al ripristino, ovvero alla valorizzazione, dei caratteri originari e all’eliminazione degli elementi riconosciuti come impropri.

Qualsiasi modifica è subordinata alla previa presentazione di un progetto di riordino e valorizzazione del patrimonio vegetale accompagnato da adeguata documentazione storica e naturalistica.

Art. 88 - Orti urbani

L'Amministrazione Comunale riconosce la valenza del verde urbano nella sua complessità, compresi gli aspetti sociali ed aggregativi che risultano stimolati dalla valorizzazione delle aree verdi. A tal fine promuove la realizzazione di orti urbani in aree verdi pubbliche o private.

Si definisce “*orto urbano*” l’appezzamento di terreno pubblico o privato ricadente in una qualsiasi delle zone territoriali omogenee, escluse le zone territoriali omogenee di tipo “E” di cui al DM 1444/68, destinato alla coltivazione di ortaggi, frutti e fiori con l’obiettivo di migliorare la qualità della vita in ambito urbano, di valorizzare le varietà locali, di favorire un utilizzo di carattere ricreativo e sociale, preservando, ampliando e tramandando le tradizioni locali e le competenze agronomiche dei cittadini. I prodotti provenienti dalla coltivazione degli orti urbani realizzati su suolo privato e pubblico possono essere destinati alla commercializzazione.

Ai predetti fini, il Comune si dota di un apposito *Regolamento/Disciplinare per l'individuazione, l'assegnazione e l'uso degli orti urbani* da approvarsi con delibera di Consiglio Comunale.

Nella progettazione e nell’allestimento di orti urbani, al fine di una corretta ed ottimale localizzazione, è scelta una giacitura ottimale in relazione al contesto microambientale.

Nella conduzione degli orti urbani è comunque prescritto di:

- tenere costantemente sistemata, pulita e ordinata l’area, eliminando la vegetazione infestante;
- irrigare prevalentemente con sistemi di recupero dell’acqua piovana evitando ristagni d’acqua;
- non installare manufatti adibiti a ricovero attrezzi, se non autorizzati;
- non depositare materiali non strettamente connessi alla coltivazione del terreno, né materiali inquinanti o altrimenti nocivi;
- non allevare animali di bassa corte;
- smaltire direttamente sul posto i residui della coltivazione attraverso il compostaggio del rifiuto organico.

Art. 89 - Tutela del paesaggio e dell’ambiente rurale

Nelle aree a vocazione agricola e negli ambiti agricoli e forestali di interesse strategico o di valore paesaggistico-ambientale, come zonizzati e disciplinati dal PUC, sono prescritti il mantenimento e la valorizzazione degli elementi di valore storico, architettonico, tipologico e documentale del patrimonio edilizio-urbanistico tradizionale e del relativo tessuto viario, coerentemente con le previsioni di cui alla L.R. 12 dicembre 2006, n.22 “*Norme in materia di tutela, salvaguardia e valorizzazione dell’architettura rurale*” e relativo Regolamento di attuazione n.6/2010.

Nelle aree rurali e aperte, compatibilmente con le norme gerarchicamente sovraordinate non derogabili, non è consentito:

- introdurre organismi animali o vegetali geneticamente modificati fatta eccezione per le finalità connesse alla ricerca scientifica di base;
- esercitare attività agricole che non rispettino le buone pratiche agricole come definite dalla legislazione comunitaria e nazionale vigente;
- l’allevamento degli animali al disotto dei livelli minimi di benessere fissati dalla normativa vigente;
- smaltire sul suolo reflui zootecnici, o di altre lavorazioni, nelle “aree ad elevata naturalità” e nelle zone limitrofe per una fascia di almeno 300 ml;
- praticare sistemi di coltivazione o di allevamento che comportino alterazioni significative del paesaggio agrario dominante nella macroarea di riferimento (cromatismi, trame degli appezzamenti tracciate da siepi o filari arborei, alberature degli appezzamenti, cornici vegetali dell’agro-mosaico, ecc.);

- modificare le tipologie tipiche delle sistemazioni idrauliche agrarie delle superfici dell'ambito territoriale (sistemazioni a rittochino o cavalca poggio; porche, capezzagne ecc.);
- alterare l'architettura tipica dei fontanili e degli abbeveratoi, anche se in disuso; nel loro intorno, in via transitoria, è vietata qualsiasi opera di trasformazione, edificazione o urbanizzazione entro una fascia di ml 50 dal perimetro esterno di tali manufatti;
- modificare opere di irrigazione, manufatti idraulici e di bonifica in disuso (canali irrigui, canali di bonifica, sistemazioni di fossi in pietra, pozzi, depositi d'acqua di molini, vasche di frantoi, piccoli invasi ecc.) caratterizzati da particolari tecniche e maestria di esecuzione; potranno prevedersi solo interventi di recupero idonei alla conservazione dei caratteri originari;
- trasformare relitti di tratturi, sentieri, strade vicinali usate per il trasporto animale, e altri elementi o tracciati visibili della viabilità rurale precedente alla meccanizzazione dei trasporti agricoli, nonché tutte quelle aree destinate allo stoccaggio dei prodotti agricoli con caratteristiche tipiche della zona (pavimentazioni e/o delimitazioni in pietra, tufo ecc.);
- eliminare o modificare la vegetazione arbustiva ed arborea delimitante i campi, le aie e i corsi d'acqua, ovvero alterare le cornici vegetali dell'agro-mosaico tradizionale;
- abbattere alberi con un'età stimata superiore a cento anni;
- realizzare con essenze vegetali non autoctone l'imboschimento di superfici agricole, la ricostituzione di boschi e l'imboschimento di tare o superfici pubbliche (scarpate di strade ecc.).

Nelle aree rurali aperte è fatto obbligo di:

- finalizzare, nelle aree boschive caratterizzate da specie non autoctone introdotte a seguito di impianto artificiale, tutti gli interventi ordinari e straordinari di manutenzione alla ricostituzione della coltre vegetativa originaria;
- mantenere i ciglionamenti, le scarpate, i muri a secco e le altre tare delle superfici private e pubbliche garantendo la presenza di una composizione floristica eterogenea, senza l'uso dei diserbanti, di pirodiserbo e di altri presidi chimici, e, laddove praticabile e consentita, praticando la semina su sodo di colture a perdere per l'alimentazione della fauna selvatica;
- limitare nelle attività agricole l'uso di prodotti chimici secondo i principi della lotta guidata e prevedere per quanto possibile, l'uso di metodi di produzione biologici.

Accanto agli opportuni accorgimenti da adottare in fase progettuale ed esecutiva, concorrono all'obiettivo di cui al primo comma del presente articolo le disposizioni di cui ai punti che seguono.

89.1 - Criteri di utilizzo del territorio rurale

L'edificabilità del territorio rurale è strettamente funzionale all'esercizio dell'attività agro-silvo-pastorale e alle esigenze insediative degli operatori del settore connesse con la conduzione dei fondi, nonché alle particolari specificità territoriali.

Nelle aree di cui al presente articolo e ferme restando le ulteriori disposizioni di tutela del paesaggio e dell'ambiente rurale di cui al presente Regolamento, sono ammissibili, nel rispetto della legislazione vigente e nei termini previsti dal PUC e dagli strumenti urbanistici attuativi e di settore, le seguenti funzioni:

- a) usi collegati allo svolgimento delle attività agricole, agro-forestali e zootecniche, compresa la funzione abitativa a servizio dei fondi agricoli con le relative pertinenze;
- b) attività di trasformazione agro-alimentare, enogastronomica ed enologica, anche ai fini dell'applicazione delle Misure previste dal PSR e dai POR FESR e FSE;
- c) attività agrituristiche e ricettive extralberghiere, queste ultime qualora sussistano i requisiti di cui alla L.R. n.17 del 24/11/2001;
- d) uso misto, anche in conseguenza della riconversione e/o integrazione delle attività agricole in

attività del settore artigianale, commerciale e terziario, anche ai fini dell'applicazione delle Misure previste dal PSR e dai POR. Tali attività vanno comunque contenute per dimensioni produttive e per uso della risorsa suolo secondo quanto disposto dal PUC e dagli eventuali strumenti attuativi;

- e) aree e attrezzature per lo svago e il tempo libero (sportive, ricreative, ricettive, ristorative), anche ai fini dell'applicazione delle Misure previste dal PSR e dai POR FESR e FSE, nel rispetto dei carichi insediativi urbanistici previsti dal PUC e dagli eventuali strumenti attuativi;
- f) pubblici esercizi di somministrazione ed esercizi di vicinato nel rispetto delle previsioni del SIAD ex art.19, L.R. n.7/2020 e ss.mm.ii..

Sono sempre ammessi i mutamenti di destinazione d'uso da una funzione non ammissibile verso una funzione ammissibile, nonché mutamenti tra destinazioni ammissibili, secondo le procedure di cui al D.P.R. n.380/2001 e ss.mm.ii. e alla L.R. n.19/2001. È vietato il mutamento di destinazione d'uso verso una funzione non ammissibile, anche quando la destinazione in atto già rientri tra quelle vietate. Nel caso di interventi che prevedano il semplice mantenimento di funzioni non ammissibili legittimamente preesistenti, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, fermo restando il rispetto delle disposizioni in materia di sicurezza e di prevenzione dell'inquinamento e previa valutazione - in contraddittorio con l'Amministrazione comunale - delle possibilità di delocalizzazione in diversa zona urbanistica.

È sempre consentita la riconversione ad uso residenziale di volumetrie già assentite per gli usi abitativi aziendali di cui al punto a) del secondo comma del presente articolo.

Per le recinzioni si applicano le disposizioni di cui al precedente Art. 80 - Recinzioni.

Per la realizzazione di infrastrutture a rete, fermo restando quanto stabilito al seguente punto 89.3 - Viabilità agroforestale - si applicano le disposizioni di cui al successivo Art. 92 - Reti infrastrutturali in zona rurale o di interesse paesaggistico-ambientale.

89.2 - Ulteriori prescrizioni di carattere edilizio - Bioarchitettura

È vietata la demolizione, anche parziale, di manufatti costituenti testimonianza della tradizione rurale produttiva e abitativa, fatto salvo quanto necessario per documentate esigenze antisismiche ed igienico-sanitarie.

Nelle nuove edificazioni e negli interventi su edifici preesistenti privi dei predetti valori, la compatibilità con il contesto urbanistico e ambientale non è necessariamente conseguita mediante il ricorso a tecniche tradizionali ma può essere assicurata anche mediante una progettazione particolarmente accurata che, pur ricorrendo a tecniche contemporanee, assicuri comunque, mediante l'uso di materiali, finiture e cromatismi compatibili con il contesto, il corretto inserimento di edifici che possono anche qualificarsi apertamente come prodotti di architettura rurale contemporanea.

Ai predetti fini è comunque da ritenersi prioritario il ricorso a soluzioni tecniche e tecnologiche afferenti ai principi della bioarchitettura (es.: utilizzo di paglia, terra cruda, legno, sughero, pietra naturale, ecc.), in quanto atte a conseguire migliori prestazioni energetiche ed ecologiche nel rispetto delle disposizioni vigenti in materia.

89.3 - Viabilità agroforestale

Si intende per viabilità agroforestale l'insieme dei tracciati, esistenti o di nuova realizzazione, a percorrenza pedonale o motorizzata, funzionali allo svolgimento delle attività agro-silvo-pastorali, e più precisamente i tracciati di penetrazione entro le superfici agricole e forestali a partire dalla viabilità pubblica, e loro ramificazioni, e di raccordo della viabilità pubblica con le strutture aziendali, con l'esclusione dei percorsi di collegamento ad edifici adibiti a residenza o luogo di lavoro non agricolo.

Sulla viabilità esistente sono ammessi modesti interventi di adeguamento funzionale, tesi al miglioramento delle caratteristiche della sede viaria e della regimazione delle acque, che risultino efficaci

nel prevenire e contrastare gli incendi e che in generale migliorino e rendano più sicura l'accessibilità ai fondi da parte dei mezzi di servizio.

Per la stabilizzazione del piano viario è ammesso esclusivamente l'impiego di terra naturale, pietrisco, ghiaia o altro materiale semplice senza aggiunta di additivi, leganti e simili. Esclusivamente per la viabilità di collegamento delle residenze rurali con la viabilità principale, nelle dirette pertinenze di queste ultime e nei tracciati di collegamento fra le strutture aziendali potrà essere consentita la messa in opera di pavimentazioni a basso impatto paesaggistico.

Le eventuali opere di sostegno delle terre dovranno essere realizzate esclusivamente con tecniche di ingegneria naturalistica oppure in pietrame (a secco o cementato), come pure tutte le altre opere murarie a vista. Non è ammessa la chiusura delle strade vicinali o di interesse pubblico né la realizzazione di recinzioni che interrompano la continuità delle strade poderali o interpoderali.

La realizzazione di nuova viabilità agraria e forestale a carattere permanente (cioè ad uso continuativo o ricorrente per l'accesso ai terreni agricoli o a ai boschi) può essere ammessa dietro presentazione di uno specifico progetto che ne dimostri la necessità in funzione delle esigenze di gestione aziendale o di tutela ambientale.

I tracciati di nuova realizzazione dovranno essere realizzati nel rispetto delle indicazioni innanzi riportate per la viabilità esistente. Una volta realizzati, tutti i nuovi tracciati che non siano relativi a strade vicinali o di interesse pubblico dovranno essere preclusi al traffico veicolare privato extra-aziendale con installazione di sbarre o catene agli accessi.

Per la realizzazione di piazzali ed altre opere connesse alla viabilità agro-forestale, valgono le disposizioni di cui ai commi precedenti. Nel caso di aree di sosta possibilmente fruibili come punto di osservazione del paesaggio deve valutarsi la piantumazione di corone di piante da frutto storiche della zona, piante da ombra ed elementi di biodiversità integrativa (fioriture, profumi, colori).

89.4 - Parchi e percorsi in territorio rurale

L'Amministrazione comunale persegue l'obiettivo del recupero e della valorizzazione del territorio agricolo e rurale, anche attraverso la riattivazione di pratiche di uso agricolo del territorio integrate da funzioni sociali, culturali, educative e di tutela dell'ambiente e del paesaggio.

L'individuazione degli ambiti territoriali naturali da assoggettare a misure di salvaguardia e ad usi specifici, anche attraverso la progettazione e/o il recupero di sentieri, percorsi e vie d'acqua di interesse paesaggistico, è demandata agli strumenti della programmazione urbanistica in coerenza con le disposizioni strutturali del PUC.

I progetti di trasformazione finalizzati a quanto innanzi devono essere coerenti con il disegno di insieme del territorio, con la trama del paesaggio e con le cornici vegetali dell'agro-mosaico; devono essere corredati, a tale fine, da idonee analisi e studi che dimostrino la coerenza del progetto rispetto ai riconosciuti valori paesaggistici, ecologico-ambientali, funzionali, storici e visivi e percettivi.

Nella realizzazione di piazzali e aree di sosta, soprattutto qualora fruibili anche come punto di osservazione del paesaggio, deve valutarsi la piantumazione di corone di piante da frutto storiche della zona, piante da ombra ed elementi di biodiversità integrativa (fioriture, profumi, colori).

89.5 - Sentieri

Gli interventi di sistemazione e/o rifunzionalizzazione del paesaggio agrario, fermo restando il rispetto dell'ambiente naturale, devono riservare particolare attenzione alla fruibilità collettiva del territorio, a cui sono preordinati vie, tracciati, sentieri, strade poderali e percorsi naturalistici in genere.

È fatto obbligo ai proprietari frontisti di tenere puliti e praticabili i sentieri poderali di loro competenza ed i percorsi all'interno delle aree prative o boschive del territorio.

Negli interventi di valorizzazione di percorsi storici e/o paesaggistici mediante inserimento di piste ciclabili dovrà essere evitato lo spostamento o la rimozione di sistemazioni agrarie tradizionali (muretti

in pietra, ciglionamenti, e simili).

Art. 90 - Tutela del suolo e del sottosuolo

Le proprietà interessate da smottamenti od altri fenomeni di instabilità del suolo, qualora questi vengano a costituire minaccia all'incolumità pubblica, alle strade ed agli altri spazi per attrezzature di pubblica utilità o quando i fenomeni costituiscano elementi di degrado ambientale, sono tenute ad eseguire le opportune opere di consolidamento, previa redazione del relativo progetto corredato da relazione geologico-geotecnica a firma di tecnico abilitato.

Nel caso di frane su strade o altri spazi pubblici provenienti da suoli privati, per le quali sia accertata l'incuria delle proprietà agli effetti della stabilità, l'Amministrazione Comunale, anche se deve provvedere immediatamente per esigenze pubbliche alla rimozione dei materiali franati, addebiterà la spesa alle proprietà interessate.

Tutte i proprietari, oltre alla manutenzione delle opere esistenti sul fondo di propria spettanza, sono tenuti a provvedere con opportuni manufatti allo smaltimento delle acque di superficie. Il Responsabile del competente Ufficio comunale, in caso di palese incuria delle proprietà, ingiungerà l'esecuzione di nuove opere e la manutenzione di quelle esistenti entro adeguato termine di tempo, trascorso inutilmente il quale il Comune stesso provvederà d'ufficio, rivalendosi delle spese sui proprietari inadempienti.

È vietata ogni opera interessante la rete dei canali minori, irrigui, di drenaggio e di scolo, suscettibile di provocare impaludamenti nei terreni.

Sono vietate opere di qualsiasi tipo che ostacolino il regolare deflusso delle falde sotterranee.

In tutto il territorio comunale i pozzi devono essere realizzati con tecniche idonee ad evitare l'alterazione della falda freatica attraverso l'introduzione dall'alto di agenti inquinanti.

Non è consentita la realizzazione di pozzi od altre opere di captazione idrica sotterranea a scopo industriale.

Ogni organismo edilizio deve essere dotato di efficiente impianto per lo smaltimento delle acque luride. Sono vietate le immissioni dirette di liquidi di qualsiasi tipo nelle acque sotterranee.

Sono vietate le cave di prestito nei terreni o gli scavi di fosse che possano dare luogo a raccolta di acqua stagnante. Qualora, per conformazione naturale del terreno, ovvero per opere edilizie comunque avvenute, si abbiano a verificare su un fondo depositi continuativi o occasionali di acque stagnanti (sia di origine meteorica che di provenienza non naturale), il proprietario del fondo e gli eventuali terzi responsabili sono tenuti a effettuare tutte le opere necessarie a garantirne il deflusso curando che dette acque non danneggino le proprietà contigue.

I progetti per i quali si prevede anche la realizzazione di aree scoperte adibite alla produzione e/o allo stoccaggio di qualsiasi materiale suscettibile di provocare scolo di liquidi inquinanti, deve prevedere soluzioni idonee affinché:

- le superfici scoperte siano adeguatamente impermeabilizzate e dotate di vasche per la raccolta dei liquidi ed il conseguente pretrattamento qualora sia possibile l'immissione in fogna in conformità alla vigente normativa;
- nella realizzazione di serbatoi o simili destinati a contenere o convogliare sostanze potenzialmente inquinanti, oltre ad osservare le specifiche normative vigenti, dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti atti ad evitare l'accidentale fuoriuscita delle sostanze, quali l'approntamento di bacini di contenimento a tenuta stagna, sistemi di evacuazione di emergenza, etc..

CAPO IV – INFRASTRUTTURE E RETI TECNOLOGICHE

Art. 91 - Disposizioni comuni

La realizzazione delle infrastrutture e reti tecnologiche deve essere compatibile con le esigenze di tutela ambientale.

Le infrastrutture a rete nei centri urbani devono essere completamente interrato e comunque non costituire alterazione visibile dell'ambiente circostante.

Le infrastrutture a rete fuori dai centri urbani, devono essere preferibilmente interrato e comunque non costituire alterazione visibile dell'ambiente circostante.

Art. 92 - Reti infrastrutturali in zona rurale o di interesse paesaggistico-ambientale

Nelle aree a vocazione agricola e negli ambiti agricoli e forestali di interesse strategico o di valore paesaggistico-ambientale, come zonizzati e disciplinati dal PUC, in sede di progettazione delle infrastrutture devono essere previsti idonei interventi di mitigazione e compensazione, quali, ad esempio:

- interventi di ricomposizione mediante l'impianto vegetazionale disposto autonomamente rispetto al tracciato, ma concordemente alla struttura morfologica e orografica del contesto, allo scopo di contribuire alla ricomposizione del paesaggio in accordo al quadro percettivo d'insieme;
- azioni di riqualificazione e consolidamento delle componenti vegetali esistenti lungo gli assi dei corpi idrici superficiali, anche per mezzo di interventi di ingegneria naturalistica e di elementi vegetazionali utili ai fini dell'inserimento paesaggistico e della rinaturalizzazione degli elementi naturali interferiti;
- inserimento di una forestazione "sostitutiva" e misure atte alla formazione di nuovi boschi per compensare l'eventuale ambiente naturale detratto;
- inserimento di fasce arboreo/arbustive di riconnessione atte a favorire la creazione di nuovi corridoi vegetazionali per compensare la rottura delle relazioni ambientali dovute al tracciato infrastrutturale;
- ricostruzione dei margini boscati allo scopo di mantenere un elevato livello di naturalità nelle zone di margine, configurando una "fascia di rispetto" fra il naturale e l'artificiale;
- inserimento di elementi lineari di ricucitura vegetazionale, allo scopo di garantire la continuità ambientale soprattutto nei punti in cui le nuove infrastrutture intersecano i siti;
- realizzazione di sottovia specifici allo scopo di consentire il passaggio per la fauna, con una frangia laterale secca per permettere il passaggio della maggior parte delle specie animali.

Art. 93 - Approvvigionamento idrico

La materia dell'approvvigionamento idrico è disciplinata dagli enti e organi competenti ai sensi del D.Lgs. n.152/2006 e ss.mm.ii. e dalle altre disposizioni normative vigenti in materia.

È fatto obbligo per ogni edificio a destinazione residenziale, o ad esso assimilabile in quanto destinato alla permanenza di persone ovvero ad attività produttiva, di dotarsi di regolare approvvigionamento di acqua per fini potabili e igienico sanitari, proveniente da un acquedotto pubblico ovvero da un pozzo privato.

In quest'ultimo caso, la potabilità deve essere certificata dalla A.S.L. competente per territorio.

L'impianto idrico deve essere progettato in modo da garantire un'adeguata e proporzionata distribuzione dell'acqua in ragione del numero dei locali e del numero degli utenti. Gli impianti per la distribuzione dell'acqua potabile all'interno dell'edificio devono essere costruiti a regola d'arte e nel caso di locali con pavimento a quota tale che non possa essere garantita una regolare erogazione, deve provvedersi con apposito apparecchio di sollevamento.

Art. 94 - Depurazione e smaltimento delle acque

La materia della depurazione è disciplinata dagli enti e organi competenti ai sensi del D.Lgs. n.152/2006 e ss.mm.ii. e dalle altre disposizioni normative vigenti in materia.

Gli edifici vanno dotati di impianti permanenti che assicurino la raccolta e l'allontanamento delle acque meteoriche e delle acque reflue, costruiti a regola d'arte e conformemente alle prescrizioni di legge o regolamento.

Le acque reflue domestiche o ad esse assimilate debbono essere convogliate nella fognatura comunale secondo le vigenti normative relative al trattamento delle acque reflue e la protezione dall'inquinamento.

Le acque meteoriche non devono essere immesse nelle reti di smaltimento delle acque reflue fognanti. Quelle di prima pioggia devono essere convogliate in fogna bianca, mentre le altre acque meteoriche devono essere smaltite nel rispetto della vigente normativa. Per gli edifici ubicati in aree sprovviste di rete fognaria bianca devono osservarsi le vigenti normative.

I liquami, le acque usate e le acque di scarico industriale devono essere smaltiti nel rispetto della normativa vigente in materia.

L'immissione di nuovi condotti di scarico nelle fognature e nei canali pubblici può avvenire solo con apposita autorizzazione dal Comune.

Art. 95 - Distribuzione dell'energia elettrica

La gestione delle reti di distribuzione dell'energia elettrica è demandata agli enti gestori.

I progetti di ristrutturazione e di nuova realizzazione di impianti a rete di distribuzione dell'energia elettrica redatti dagli enti gestori devono essere completamente interrati e prevedere l'eliminazione delle linee aeree.

L'eliminazione delle linee aeree da parte dalle società esercenti il servizio elettrico deve essere perseguita prioritariamente nei centri storici e lungo le strade panoramiche.

A questo riguardo il Comune, quando realizza interventi di nuova costruzione di strade, ovvero interventi di manutenzione straordinaria interessanti l'intera carreggiata stradale, lo comunica agli enti gestori al fine di concordare la realizzazione di interventi unitari interessanti anche l'eliminazione delle reti aeree circostanti.

La costruzione di linee elettriche ad alta e media tensione deve tenere conto prioritariamente della necessità di assicurare il rispetto dei limiti di esposizione ai campi elettromagnetici delle popolazioni, nonché dei valori estetici del paesaggio su tutto il territorio comunale. Nelle aree interessate al passaggio di elettrodotti ogni costruzione a destinazione residenziale o che comunque comporti tempi di permanenza prolungati dovrà rispettare le distanze previste dalle disposizioni di legge vigenti.

La materia relativa alla distribuzione dell'energia elettrica è regolata dalle pertinenti norme CEI e UNI, nonché, per quanto riguarda in particolare gli impianti e le relative certificazioni impiantistiche, dal DM 37/2008 sull'attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici.

Art. 96 - Distribuzione del gas

I progetti di ristrutturazione e di realizzazione di impianti a rete di distribuzione del gas metano sono redatti dal Comune o dalle società esercenti il servizio di distribuzione del gas metano e da quest'ultima attuati.

Il Comune, quando realizza interventi di nuova costruzione di strade, ovvero di manutenzione straordinaria interessanti l'intera carreggiata, verifica con il gestore la sostenibilità di interventi unitari per estendere la rete del gas metano alle aree circostanti.

La materia relativa alla distribuzione del gas è regolata dalle pertinenti norme CEI e UNI CIG nonché, per quanto riguarda in particolare gli impianti e le relative certificazioni impiantistiche, dal DM 37/2008 sull'attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici.

Art. 97 - Infrastrutture di ricarica di veicoli elettrici

L'Amministrazione comunale promuove la diffusione dei veicoli elettrici in quanto funzionale al miglioramento della qualità dell'aria e dell'impatto acustico del traffico veicolare, oltre all'obiettivo generale della sostenibilità energetica.

A tale fine, l'Amministrazione comunale promuove la realizzazione sul territorio comunale di infrastrutture di ricarica di veicoli ad alimentazione elettrica o ibrida plug-in (BEV o PHEV), intese come l'insieme di strutture, opere e impianti necessari alla realizzazione di aree di sosta dotate di uno o più punti di ricarica per veicoli elettrici.

In particolare, fermi restando gli obblighi di dotazione disposti dalla normativa vigente in materia, nei progetti di realizzazione di nuove strade pubbliche e private aperte all'uso pubblico, ovvero di aree di sosta, di parcheggio e di servizio, pubbliche e private aperte all'uso pubblico (ovvero dei relativi impianti di illuminazione su palo) a far data dall'adozione del provvedimento di cui al comma seguente è fatto obbligo di prevedere le opportune predisposizioni impiantistiche (canalizzazioni, punti di allacciamento, ecc...) finalizzate alla installazione, anche in secondo momento, di punti di ricarica per veicoli elettrici o ibridi.

Ai sensi dell'art.57, comma 6, del DL 16 luglio 2020, n.76, convertito con modificazioni dalla L. 11 settembre 2020, n.120, il Comune con proprio provvedimento disciplina l'installazione, la realizzazione e la gestione delle infrastrutture di ricarica a pubblico accesso, di cui al richiamato articolo 57, stabilendo la localizzazione e la quantificazione in coerenza con gli strumenti di pianificazione regionali e comunali, al fine di garantire un numero adeguato di stalli in funzione della domanda e degli obiettivi di progressivo rinnovo del parco dei veicoli circolanti.

Per quanto attiene ai punti di ricarica di pertinenza degli edifici, si rinvia al precedente Art. 57 - Ricarica dei veicoli elettrici.

Art. 98 - Produzione di energia da fonti rinnovabili, da cogenerazione e teleriscaldamento

Gli accorgimenti tecnici e le procedure di autorizzazione per le diverse tipologie di infrastrutture tecnologiche per la produzione di energia da fonti rinnovabili, nonché la compatibilità di queste ultime con i siti di installazione sono disciplinati dalle leggi e regolamenti statali e regionali vigenti in materia, ferme restando le disposizioni del Piano Energetico Comunale, obbligatorio per i Comuni con popolazione superiore a 50mila abitanti e facoltativo per quelli aventi dimensione demografica inferiore, ai sensi dell'art.5, comma, 5, della Legge 10/91 e ss.mm.ii..

Compatibilmente con quanto innanzi, nei nuovi piani urbanistici attuativi è possibile prevedere sistemi di teleriscaldamento nell'ambito della progettazione delle opere di urbanizzazione a servizio dei nuovi insediamenti, secondo le tecnologie previste dalle direttive comunitarie e dalle leggi e regolamenti statali e regionali vigenti.

Art. 99 - Attrezzature e impianti relativi alle telecomunicazioni

Il Consiglio Comunale potrà dotarsi di apposito "*Piano degli impianti per le telecomunicazioni*" redatto di concerto con la competente Soprintendenza e con il parere della Commissione Locale per il Paesaggio e dell'Arpac al fine di promuovere la sicurezza dei cittadini dai campi elettromagnetici e la qualità paesaggistica e ambientale del territorio.

CAPO V – RECUPERO URBANO, QUALITÀ ARCHITETTONICA E INSERIMENTO PAESAGGISTICO

Art. 100 - Pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi

Le costruzioni devono rispettare nel loro aspetto esterno il decoro edilizio ed inserirsi armonicamente nel contesto urbano. A tale riguardo il Responsabile dell'Ufficio competente, sentita la *Commissione Locale per il Paesaggio*, ha la facoltà di imporre ai proprietari l'esecuzione di opere (intonacature, tinteggiature, ecc.) e la rimozione di elementi (scritte, insegne, decorazioni, coloriture, sovrastrutture di ogni genere ecc.) contrastanti con le caratteristiche ambientali, al fine di conseguire soluzioni più corrette, anche se preesistenti alla data di approvazione del presente Regolamento.

Qualora, a seguito di demolizione o di interruzione di lavori, parte di edifici visibili al pubblico costituiscano visibile deturpamento dell'ambiente, il Responsabile dell'Ufficio competente, sentita la *Commissione Locale per il Paesaggio*, può imporre ai proprietari la loro sistemazione, riservandosi l'intervento sostitutivo in caso di inadempienza.

Gli spazi devono rispettare nel loro aspetto il decoro urbano; devono pertanto avere una specifica destinazione, essere convenientemente sistemati e arborati.

A tale riguardo il Sindaco, sentita la *Commissione Locale per il Paesaggio*, ha la facoltà di imporre la rimozione di oggetti, depositi e materiali, insegne e quant'altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per la pubblica incolumità.

È ammessa l'affissione di manifesti e cartelli pubblicitari unicamente negli spazi indicati dal Comune con apposito "*Piano generale impianti pubblicitari*".

Art. 101 - Facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio

Il Comune tutela e valorizza i beni culturali e gli edifici storici, compresi quelli ubicati in contesto rurale, ed in generale il decoro urbano.

A tale fine, le facciate degli edifici dovranno essere sempre integrate con il contesto in cui sono inseriti. La scelta dei materiali di finitura deve basarsi su un adeguato studio di inserimento del manufatto nel contesto (urbano o rurale), preservando il carattere unitario delle facciate, l'armonia del disegno architettonico ed i caratteri tipologici e stilistici dell'edificio.

Negli interventi sui prospetti degli edifici esistenti nel Centro Storico, ed in generale nelle zone di tipo "A" di cui al DM 1444/68 individuate dal PUC, non è consentito, senza preventiva autorizzazione del Comune, modificare, semplificare o eliminare le modanature architettoniche, le cornici in rilievo, gli elementi decorativi, i dipinti murali, le lapidi, gli stemmi e ogni altro elemento di ornato. Sono fatte salve in ogni caso le disposizioni del D.Lgs. n.42/2004 e ss.mm.ii., ed in particolare quelle di cui all'art.50, e quelle del DPR n.31/2017 "*Regolamento recante individuazione degli interventi esclusi dall'autorizzazione paesaggistica o sottoposti a procedura autorizzatoria semplificata*".

In tutto il territorio comunale gli interventi che comportano modifiche ai prospetti dei fabbricati esistenti dovranno rispettare le dimensioni, gli allineamenti e le proporzioni delle forometrie. In particolare, le nuove aperture dovranno essere omogenee per allineamento e/o proporzioni a quelle tipologicamente significative del fabbricato.

Gli impianti tecnici e di distribuzione a rete, qualora da posizionare sui fronti degli edifici sia pubblici sia privati, devono essere collocati nel rispetto delle linee architettoniche delle facciate, per quanto possibile sotto traccia o, preferibilmente, sui fronti interni, non visibili dalla pubblica via. In occasione del rinnovo degli impianti tecnici o di reti di distribuzione, gli enti pubblici o privati erogatori dei servizi connessi, in accordo con la proprietà privata, devono eliminare gli impianti obsoleti o abbandonati di

loro proprietà, avendo cura di ripristinare lo stato originario.

In occasione di interventi di riqualificazione delle facciate, gli impianti tecnici esterni devono essere obbligatoriamente riordinati seguendo le disposizioni di cui al comma precedente.

Art. 102 - Elementi aggettanti delle facciate, parapetti e davanzali

Fermo restando il rispetto delle vigenti disposizioni in materia di barriere architettoniche e di sicurezza della pubblica circolazione pedonale e veicolare, ai fini della qualità architettonica e dell'inserimento paesaggistico di elementi aggettanti delle facciate, parapetti e davanzali si applicano le seguenti disposizioni.

Nelle zone di tessuto storico e in quelle di valore paesaggistico le tipologie degli elementi di cui al presente articolo dovranno rispettare le forme e i modelli della tradizione costruttiva locale.

La realizzazione di balconi, terrazzini ed altri aggetti, ovvero la modifica di quelli esistenti, è consentita qualora non rechi pregiudizio alle eventuali decorazioni architettoniche e/o pittoriche presenti sui prospetti e/o all'immagine unitaria dei fronti edilizi.

Nelle zone di tipo "A" di cui al DM 1444/68, come individuate dal PUC, dovranno essere evitati nuovi aggetti, l'inserimento di balconi anche qualora conseguenti alla riapertura di finestre tamponate e la sostituzione di balconi esistenti con altra tipologia per forma e dimensione.

Nelle predette zone, nonché nelle zone a valenza paesaggistica, come individuate dal PUC, i parapetti dei balconi esistenti e i davanzali delle finestre dovranno conservare materiali e disegno tradizionale (es. pietra, ferro e ghisa), evitando sostituzioni con elementi di disegno moderno e materiali plastificati. Dovranno essere evitate pensiline, piccole tettoie, sporti che modifichino l'impaginato di facciata. Eventuali modifiche dovranno essere sottoposte a valutazione degli Enti e organi competenti ai sensi della legislazione vigente e del presente Regolamento.

In presenza di marciapiede, gli apparecchi illuminanti esterni, le telecamere e gli analoghi impianti di modeste dimensioni possono essere collocati ad un'altezza non inferiore a m 2,20.

Art. 103 - Allineamenti

In sede di rilascio del titolo abilitativo può essere richiesto, fatte salve le eventuali specifiche disposizioni degli strumenti urbanistici, l'allineamento con edifici preesistenti, al fine di garantire il rispetto delle condizioni di sicurezza, di transitabilità e di fruibilità delle aree pubbliche, o la continuità del disegno urbano anche attraverso lo strumento del planovolumetrico in sostituzione del progetto riferito al singolo intervento edilizio. In questo ultimo caso si potrà procedere anche attraverso il rilascio del Permesso di Costruire Convenzionato (PdCC).

In sede di rilascio del titolo abilitativo può essere richiesta la costituzione di fronti unitari degli edifici, anche con l'edificazione a confine, al fine di costituire una cortina edilizia continua verso gli spazi aperti al pubblico.

Gli spazi derivati dalla costruzione degli edifici in arretramento agli allineamenti preesistenti, anche se avvenuta in epoca passata, devono essere sistemati con soluzioni che contribuiscono al miglioramento della qualità dello spazio urbano. Tale spazio deve essere sistemato a verde, oppure dotato di idonea pavimentazione che si deve integrare con quella pubblica esistente.

Art. 104 - Piano del colore

Il Comune si dota di apposito "*Piano del colore*" redatto al fine di promuovere la qualità percettiva ambientale delle differenti zone del territorio.

Art. 105 - Coperture degli edifici

Le coperture degli edifici presenti nelle zone di tipo "A" di cui al DM 1444/68 individuate dal PUC

in occasione di interventi di manutenzione interessanti più del 30% della superficie devono essere integralmente recuperate in conformità delle disposizioni del presente RUEC e degli strumenti urbanistici attuativi. Le coperture esistenti ed i volumi da esse sporgenti (comignoli, abbaini, ecc.) devono essere recuperati in quanto concorrenti alla valutazione estetica della costruzione.

Negli interventi di nuova edificazione su tutto il territorio comunale, ad esclusione delle zone di tipo “A” di cui al DM 1444/68 individuate dal PUC, è auspicabile, Fermo restando il rispetto delle disposizioni del D.Lgs. n.42/2004 in quanto applicabili, l’adozione di coperture a “Tetto verde” intese come tetto piano o inclinato di un edificio parzialmente o completamente ricoperto di vegetazione composto da un “pacchetto” di più strati che comprende:

- membrana (o manto) impermeabile antiradice
- strato di separazione e protezione del manto impermeabile
- strato di drenaggio e accumulo idrico
- tessuto di filtro
- substrato colturale
- vegetazione.

La progettazione di un “Tetto verde” deve comportare la protezione dell’impermeabilizzazione, la regolazione del microclima grazie all’abbassamento della temperatura dell’aria in ambiente urbano e la lotta contro l’effetto isola di calore, l’isolamento termico, la riduzione della presenza di polveri sottili, la creazione di nuovi habitat per la fauna selvatica, la regimazione delle acque piovane, oltre al minore impatto ambientale ed estetico.

Maggiori spessori per la realizzazione dei “Tetto verde” che comportano aumento del volume o delle altezze dell’unità edilizia sono esclusi dal calcolo dei parametri urbanistici.

È altresì auspicata l’adozione di coperture del tipo a “Tetto verde” anche sui lastrici solari. In tal caso è possibile integrare la funzione di “orto condominiale” con riferimento a quanto disposto in merito agli “orti urbani”.

Art. 106 - Illuminazione pubblica

Gli impianti di illuminazione esterna, privati o pubblici devono essere realizzati con sistemi a ridotto consumo energetico e secondo criteri antinquinamento luminoso, in conformità alle disposizioni della L.R. Campania n. 12/2002 “*Norme per il contenimento dell’inquinamento luminoso e del consumo energetico da illuminazione esterna pubblica e privata...*”.

I nuovi impianti devono essere progettati in modo tale da conseguire un sensibile miglioramento in termini di inquinamento luminoso, gestione economica e fruibilità degli spazi urbani serviti, in relazione alle funzioni urbane e alla tipologia di traffico prevalenti nell’ambito interessato.

Gli impianti di illuminazione devono inserirsi armonicamente nel contesto in funzione degli elementi architettonici dei fabbricati e del contesto urbano tipologico e storico-urbanistico, con opportune scelte di colore e direzione della luce.

In ambito extraurbano gli impianti di illuminazione esterna, privati o pubblici vanno previsti, progettati e dimensionati tenendo conto delle esigenze di salvaguardia dell’ambiente naturale, inteso anche come territorio, e la salvaguardia dei bioritmi naturali delle specie animali e vegetali.

È sempre vietato l’uso di fasci di luce, roteanti o fissi, per meri fini pubblicitari o di richiamo.

Art. 107 - Griglie e intercapedini

Fuori dagli allineamenti individuati dal filo di fabbrica delle costruzioni, ed inferiormente al suolo pubblico, può essere consentita ai proprietari frontisti la realizzazione di intercapedini di servizio o di isolamento.

La progettazione di griglie e/o intercapedini deve rispondere a norme di sicurezza ed essere

improntata al rispetto delle qualità e alla valorizzazione dello spazio pubblico.

Le bocche di lupo o intercapedini di ventilazione di edifici devono essere opportunamente dotate di griglie in materiale idoneo a sopportare carichi pedonali e veicolari, a seconda dell'uso del soprassuolo, dotate di tutti i dispositivi di ancoraggio e sicurezza.

Per gli edifici ricadenti nelle zone di tipo "A" di cui al DM 1444/68 e nelle zone a valenza paesaggistica, ovvero per gli edifici assoggettati a vincolo di tutela diretto, le griglie di ventilazione dovranno essere realizzate con materiali compatibili con il contesto e con colori coerenti con quelli del fabbricato (se poste sul piano di facciata) o della pavimentazione stradale (se posti su strada).

Deve essere comunque evitata l'installazione di griglie in corrispondenza di elementi in pietra/legno e altri apparati di pregio e decoro del fronte.

I grigliati inseriti nella pavimentazione devono essere realizzati con maglie compatibili con il passaggio di persone in carrozzina o che impiegano bastoni o altri ausili per la deambulazione; i grigliati ad elementi paralleli devono comunque essere posti con gli elementi ortogonali al verso di marcia.

Art. 108 - Antenne e impianti di condizionamento a servizio degli edifici e altri impianti tecnici

Negli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione che interessano interi edifici plurialloggio, ovvero composti da un numero di alloggi superiore a uno (ivi compresi gli alloggi temporanei, turistici, extralberghieri e simili), deve essere prevista la centralizzazione dell'impianto radiotelevisivo ricevente (antenne, parabole ed altri sistemi di trasmissione). Ove ciò non sia tecnicamente possibile, le antenne devono comunque essere ridotte al numero minimo indispensabile.

L'installazione di antenne e parabole dovrà essere prevista preferibilmente sulla falda di copertura dell'edificio opposta alla pubblica via, senza sporgere dal perimetro del tetto; non sono consentite installazioni in facciata.

Non sono ammessi cavi volanti per i collegamenti tra antenne e apparecchi riceventi; i cavi devono essere collocati entro canalizzazioni di dimensioni tali da consentire eventuali futuri potenziamenti dell'impianto.

Nel caso di interventi su edifici esistenti, soggetti a ristrutturazioni o comportanti il completo rifacimento di almeno un prospetto, è fatto obbligo di adeguare gli impianti a quanto prescritto ai precedenti punti.

Le apparecchiature funzionali al condizionamento e/o climatizzazione non possono essere installate o sporgere al di fuori del filo del perimetro del muro di facciata prospettante la pubblica via. È consentita l'installazione di dette apparecchiature al di fuori del filo del muro di facciata nei cavedi, nei cortili chiusi e sui terrazzi, purché l'apparato risulti collocato entro l'ingombro del parapetto/ringhiera degli stessi.

È consentita altresì l'installazione dei condizionatori sulle coperture degli edifici, a condizione che non siano visibili da strade e spazi pubblici o aperte all'uso pubblico.

In caso di oggettiva e dimostrata impossibilità a seguire le indicazioni di cui ai precedenti punti, i condizionatori dovranno essere adeguatamente mascherati, adottando soluzioni tali da consentirne un idoneo inserimento architettonico.

Camini, canne fumarie o sistemi di evacuazione dei prodotti della combustione, dovranno essere realizzati con materiali compatibili con il contesto e con colori coerenti con quelli del fabbricato.

Sono fatte salve le disposizioni di cui al D.Lgs. n.42/2004 e ss.mm.ii..

Art. 109 - Serramenti esterni degli edifici

I serramenti comprendono finestre, porte, vetrate fisse, etc. e sono gli elementi architettonici che contribuiscono significativamente alla qualità architettonica dell'unità edilizia e a quella urbana.

I serramenti esterni, i portoni d'ingresso e le serrande di chiusura delle aperture nelle facciate degli edifici devono avere finiture cromatiche uniformi tra loro.

Le porte dei locali che, per norme di legge o di regolamento, devono aprirsi verso l'esterno devono essere collocate in posizione arretrata rispetto al filo dei muri perimetrali degli edifici, in modo che nel movimento di apertura non ingombrino il suolo pubblico o di accesso pubblico.

Per quanto riguarda materiali, finiture e colori si applicano criteri analoghi a quelli fissati ai precedenti Art. 101 - Facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio e Art. 102 - Elementi aggettanti delle facciate, parapetti e davanzali.

Art. 110 - Insegne commerciali, mostre, vetrine, tende, targhe

L'esposizione, anche provvisoria, al pubblico di mostre, vetrine, bacheche, emblemi commerciali e professionali, iscrizioni, pitture, fotografie, e simili non deve alterare in alcun modo o coprire gli elementi architettonici significativi dell'edificio.

Le mostre e vetrine devono di regola rimanere entro il perimetro dei vani e, quando non facciano stabilmente parte del fabbricato, devono essere applicate in modo da riuscire facilmente pulibili anche nelle parti interne.

È vietata ogni opera che nuoccia al decoro dell'ambiente, turbi l'estetica o limiti la visuale di sfondi architettonici o paesaggistici o il diritto di veduta dei vicini.

È vietata l'apposizione di figurazioni e scritte pubblicitarie al di sopra delle strutture terminali delle fronti degli edifici e addossate alle strutture di copertura degli stessi.

È vietata l'affissione delle mostre che possano arrecare pregiudizio alla viabilità.

È vietato comunque asportare, spostare o modificare qualsiasi elemento ornamentale che costituisca o completi la decorazione dei fabbricati senza la prescritta autorizzazione.

Gli oggetti delle mostre non devono oltrepassare i 12 cm dall'allineamento stradale. Soltanto in via eccezionale, quando si tratti di mostre di singolare ricchezza e importanza artistica, possono essere autorizzati oggetti maggiori, sempreché compatibili con la larghezza delle strade o dei marciapiedi.

In caso di riparazioni o di modificazioni del piano stradale, che richiedano la temporanea rimozione di mostre, vetrine o altro oggetto occupante il suolo o lo spazio pubblico, i concessionari sono obbligati a eseguire la rimozione e la ricollocazione in pristino, con le modifiche rese necessarie dalle nuove condizioni del piano stradale, a loro spese, rischio e pericolo.

Il Comune può, per ragioni di pubblico interesse e previo avviso alla proprietà, applicare, o fare applicare, sul fronte delle costruzioni:

- le targhe contenenti le indicazioni dei nomi assegnati alle aree pubbliche ovvero contenenti informazioni di pubblico interesse;
- i cartelli per segnalazioni stradali;
- le piastrine e i capisaldi per indicazioni altimetriche, di tracciamenti, di idranti, e simili;
- le mensole, i ganci, le condutture per la pubblica illuminazione e per i servizi di trasporto pubblico;
- gli orologi pubblici,
- gli avvisatori elettrici stradali con i loro accessori e ogni altro elemento indispensabile all'organizzazione degli spazi pubblici;
- le targhe e gli apparecchi relativi ai pubblici servizi.

Le targhe delle vie, le piastrine, i capisaldi, gli avvisatori, gli orologi e i cartelli sopra indicati non devono in alcun modo essere sottratti alla pubblica vista.

Art. 111 - Cartelloni pubblicitari

L'affissione di manifesti e cartelli pubblicitari è ammessa unicamente negli spazi indicati dal Comune con apposito *"Piano generale degli impianti pubblicitari"*.

La cartellonistica pubblicitaria deve essere realizzata secondo i principi della salvaguardia del decoro della Città e del rispetto dell'impatto visivo ed ambientale e non deve costituire barriera visiva di disturbo del traffico o fonte di pericolo, nel rispetto di quanto stabilito dal Codice della Strada di cui al D.Lgs. 285/1992 e relativo Regolamento di esecuzione e di attuazione di cui al D.P.R. n.495/92.

Le strutture destinate all'affissione (pannelli, tabelle e simili) devono inserirsi armonicamente nel contesto urbano tipologico e storico-urbanistico.

Sono fatte salve le disposizioni del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio per gli edifici monumentali e per le aree soggette a tutela paesaggistica.

Art. 112 - Muri di cinta

Per le disposizioni in materia di qualità architettonica e inserimento paesaggistico dei muri di cinta e delle recinzioni in genere, si rinvia al precedente Art. 80 - Recinzioni.

Art. 113 - Beni culturali ed edifici storici

Si rinvia alla normativa vigente in materia di ambiti tutelati paesaggisticamente e di manufatti assoggettati a tutela monumentale.

Vanno inoltre rispettate le disposizioni dello strumento urbanistico comunale che individua puntualmente edifici e/o ambiti tutelati e ne disciplina le tipologie d'intervento.

Art. 114 - Progettazione dei requisiti di sicurezza per i luoghi pubblici urbani

Per la progettazione e i requisiti di sicurezza per i luoghi pubblici urbani dovrà essere rispettato quanto previsto dalle norme di settore.

CAPO VI – ELEMENTI COSTRUTTIVI

Art. 115 - Superamento barriere architettoniche e misure per l'abbattimento delle barriere architettoniche

Al fine di garantire una migliore qualità della vita e la piena fruibilità dell'ambiente, costruito o non costruito, da parte di tutte le persone ed in particolare da parte di quelle con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale, la progettazione e la realizzazione degli interventi urbanistico-edilizi devono essere effettuata in conformità alle disposizioni in materia di superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche di cui alle vigenti normative nazionali e regionali, nonché del presente Regolamento.

Al predetto fine, il Comune si dota del **Piano per l'eliminazione delle barriere architettoniche (PEBA)** di cui alle Leggi nn.41/1986 e 104/1992 in collaborazione con le associazioni a tutela dei disabili più rappresentative sul territorio ai fini dell'elaborazione dei relativi programmi di intervento.

Negli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria, nuova costruzione, sostituzione edilizia, ristrutturazione di interi edifici o di unità immobiliari dotate di autonomia funzionale, nonché nei casi di mutamento della destinazione d'uso di immobili finalizzato ad un pubblico utilizzo o all'esercizio

privato aperto al pubblico, devono essere adottati tutti quegli accorgimenti atti ad eliminare le barriere architettoniche, garantendo i requisiti di “*accessibilità*”, “*visibilità*” ed “*adattabilità*” prescritti dalla specifica normativa. Gli elementi di arredo urbano, edicole, chioschi, plateatici e altre tipologie di occupazione di suolo pubblico, devono essere indicati con le opportune segnalazioni e accessibili alle persone disabili con deambulazione assistita o con problemi sensoriali, in particolar modo visivi, e non devono costituire impedimento od ostacolo alle stesse persone. L’installazione della segnaletica verticale di qualsiasi genere deve essere percepibile ai non vedenti ed arrecare il minimo ingombro al passaggio.

Le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo non devono determinare un peggioramento delle caratteristiche originarie di accessibilità delle unità immobiliari interessate dalle suddette opere. In ogni caso non può essere realizzato alcun intervento edilizio in ambienti comunque a norma che “introduca nuove barriere architettoniche”.

Per gli edifici privati non aperti al pubblico, non già adeguati alle norme sul superamento delle barriere architettoniche, gli interventi che riguardano elementi strutturali orizzontali o verticali, quali solai o scale, considerato che si tratta di opere che non possono, nel tempo, essere modificate a costi limitati, devono essere eseguiti nel rispetto delle prescrizioni vigenti.

Art. 116 - Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici

La collocazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici deve rispettare il contesto ambientale e paesaggistico.

Per installazione “integrata” si intende quel tipo di realizzazione che prevede la sostituzione di una o più componenti tecnologiche costitutive del sistema copertura, con un sistema coordinato ed assemblato di elementi solari giustapposti, al fine di concorrere in maniera sostanziale alla definizione estetica ed architettonica dell’edificio. La parziale sostituzione del manto con moduli solari non è considerata installazione integrata, mentre si considera installazione integrata la sostituzione del manto con tegole fotovoltaiche della medesima tipologia (anche in parte), l’impiego di nastri in film sottile o di moduli fotovoltaici trasparenti in luogo di componenti edilizie traslucide.

Per installazione “aderente” si intende quel tipo di realizzazione che prevede (con o senza sostituzione della medesima superficie impegnata) il posizionamento complanare dei moduli rispetto alla superficie della copertura sia essa piana (ovvero con pendenze contenute sino a 5 gradi) a falda inclinata, o con altre e diverse caratteristiche geometriche purché comunque in questo ultimo caso l’installazione garantisca che il piano di posa dei moduli abbia uno scarto angolare rispetto al piano tangente o ai piani tangenti la copertura contenuto entro 10 gradi. Fatta eccezione per le coperture piane, in ogni altra circostanza l’installazione dei moduli in modalità aderente (quindi con o senza sostituzione della medesima superficie occupata dal manto) dovrà garantire una fascia libera di almeno cm. 30 dal filo esterno delle porzioni di copertura in aggetto, quali gronde e gioghi e di cm. 20 dagli altri perimetri di falda siano essi fili esterni o interni quali linee di colmo, displuvi e compluvi.

Nelle zone di tipo “A” di cui al DM 1444/68 e nelle zone a valenza paesaggistica:

- i pannelli solari termici o fotovoltaici disposti su tetti a falda inclinata devono essere integrati o aderenti ai tetti medesimi, con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda. Per quanto riguarda i collettori solari, gli eventuali serbatoi di accumulo dovranno essere posizionati all’interno dell’edificio o comunque alloggiati in apposito vano tecnico;
- i pannelli solari termici o fotovoltaici disposti sui tetti piani degli edifici dovranno essere installati con orientamento e inclinazione ottimale, in modo non visibile dalla strada.

Nelle zone diverse da quelle innanzi è consentita anche l’installazione su sostegni orientati.

Con riferimento alla qualità esteriore del costruito devono essere rispettate le Norme Tecniche di Attuazione del PUC ed il presente Regolamento. Si rinvia altresì alle disposizioni di cui all’Art. 98 - Produzione di energia da fonti rinnovabili, da cogenerazione e teleriscaldamento, e alle leggi e

regolamenti statali e regionali vigenti in materia.

Art. 117 - Coperture, canali di gronda e pluviali

Le coperture ed i volumi da esse sporgenti (comignoli, abbaini, ecc.) devono essere considerate elementi architettonici dell'edificio in quanto concorrenti alla valutazione estetica della costruzione e pertanto la loro realizzazione deve rispondere a precise previsioni di progetto mediante il coordinamento dei diversi elementi e materiali.

Le coperture dei tetti debbono essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso il cortile interno e altri spazi scoperti, di canali di gronda impermeabili, atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e quindi nella fognatura per gli scarichi su strada.

Nei canali di gronda e nei pluviali è vietato immettere acque luride domestiche.

È consentito installare i pluviali esternamente alle colonne o pilastri degli edifici di pregio nei casi in cui non sia possibile incassarli; in tale caso dovranno essere realizzati di forma e colore compatibile con il contesto ed in materiale indeformabile nella parte basamentale.

Art. 118 - Strade e passaggi privati e cortili

La costruzione ed apertura al pubblico transito di strade e passaggi privati è soggetta all'autorizzazione del Comune. È facoltà dell'autorità competente concedere o negare tale autorizzazione, in rapporto alle esigenze del traffico e del luogo, nonché alla situazione ambientale. In relazione a tali elementi, saranno definite anche le caratteristiche dell'opera.

È sempre vietato il deflusso delle acque piovane verso la carreggiata stradale. Nei cortili destinati ad illuminare ed areare unità immobiliari per civile abitazione è vietato aprire finestre di luce o bocche d'aria di locali nei quali vengono esercitate attività che possono essere causa di insalubrità o arrecare disturbo agli abitanti.

Art. 119 - Cavedi, pozzi luce e chiostrine

Il cavedio, o pozzo di luce o chiostrina è l'area libera scoperta delimitata dai muri perimetrali e dalle fondamenta di un edificio condominiale, destinata ad illuminare e ventilare i vani accessori di abitazione.

La presenza di cortili, cavedi o chiostrine all'interno delle costruzioni va ritenuta elemento di miglioramento della qualità ambientale, specie in assenza o carenza di affacci all'esterno. Deve essere quindi mantenuta in adeguate condizioni igienico-sanitarie, deve essere accessibile e la pavimentazione deve essere idoneamente impermeabilizzata e provvista di chiusino per la raccolta delle acque.

Nei cavedi devono essere previste la pavimentazione, lo smaltimento delle acque meteoriche, un'efficace ventilazione con diretta comunicazione verso l'esterno e deve essere garantita l'accessibilità per la manutenzione ordinaria.

Art. 120 - Intercapedini e griglie di aerazione

Si rinvia al precedente Art. 107 - Griglie e intercapedini.

Dimensioni, materiali e relative portate nonché ogni altro accorgimento tecnico atto a costruire e mantenere in perfetto stato di solidità i muri portanti delle intercapedini, saranno valutate di volta in volta dagli Uffici competenti.

Art. 121 - Disposizioni relative alle aree di pertinenza

Gli spazi circostanti gli edifici dovranno essere sempre mantenuti decorosamente e, compatibilmente con il transito o il parcheggio, essere sistemati con piante e verde in relazione al contesto.

In detti spazi non potranno accumularsi o depositarsi materiali e merci di qualunque natura, né conservarsi vecchi manufatti, muri o ingombri visivi permanenti, ad eccezione degli elementi di arredo, nonché di quanto eventualmente consentito dalle norme di attuazione del PUC e dal presente Regolamento.

Art. 122 - Piscine

La realizzazione delle piscine e dei relativi impianti deve uniformarsi all'eventuale e specifica disciplina contenuta nel PUC e nel presente Regolamento.

In caso di installazione di coperture fisse (comprese le tensostrutture) di piscine ad uso collettivo e privato, devono essere rispettate le distanze da confine di proprietà e dai fabbricati previste dalla normativa comunale per la zona urbanistica di riferimento e dal D.M. 1444/68.

Per le coperture amovibili a carattere stagionale è sufficiente il rispetto delle distanze previste dal Codice Civile.

Le piscine devono essere dotate di filtri di depurazione delle acque. Lo scarico delle acque deve essere preventivamente autorizzato dall'ente gestore del ricettore finale.

Si rinvia altresì, per quanto applicabile al caso di specie, alle disposizioni di cui al precedente Art. 63 - punto 63.8 - Piscine e attrezzature sportive scoperte pertinentziali.

TITOLO IV – VIGILANZA, SISTEMI DI CONTROLLO E REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA

CAPO I – VIGILANZA, SISTEMI DI CONTROLLO

Art. 123 - Vigilanza durante l'esecuzione delle opere

Le opere edilizie e i relativi cantieri sono soggetti a controllo da parte dei preposti organi comunali e, per quanto di competenza, del Servizio Prevenzione e Sicurezza degli Ambienti di Lavoro dell'ASL ai sensi del D.Lgs. n.81/2008 e ss.mm.ii.. L'intestatario del titolo edilizio deve comunicare l'inizio delle operazioni di organizzazione del cantiere, se questo non è già comunicato con l'inizio dei lavori.

Al fine di consentire verifiche da parte degli incaricati è fatto obbligo di conservare in ogni cantiere copia del titolo edilizio e degli elaborati di progetto approvati e timbrati dall'Amministrazione Comunale e, quando dovuto, dalla competente Soprintendenza. È fatto altresì obbligo di conservare copia degli elaborati previsti dalle norme in materia sismica e quant'altro imposto dalla vigente normativa.

Il Comune, per mezzo degli organi competenti, può effettuare in qualsiasi momento visite di controllo per verificare la rispondenza dell'opera edilizia al progetto approvato o assentito, ed alle norme vigenti in materia.

Art. 124 - Responsabilità

1. Il titolare del Permesso di Costruire, il progettista, il direttore dei lavori, il geologo e l'assuntore dei lavori, sono tutti responsabili, nei limiti delle loro competenze, di ogni inosservanza alle norme generali di legge e di regolamento nonché alle modalità esecutive che siano fissate nell'atto autorizzativo.

2. Si applicano le disposizioni di cui al DPR 380/2001, art. 29, di seguito riportato per agevolarne la lettura:

- 1) Il titolare del Permesso di Costruire, il committente e il costruttore sono responsabili, ai fini e per gli effetti delle norme contenute nel presente capo, della conformità delle opere alla normativa urbanistica, alle previsioni di piano nonché, unitamente al direttore dei lavori, a quelle del permesso e alle modalità esecutive stabilite dal medesimo. Essi sono, altresì, tenuti al pagamento delle sanzioni pecuniarie e solidalmente alle spese per l'esecuzione in danno, in caso di demolizione delle opere abusivamente realizzate, salvo che dimostrino di non essere responsabili dell'abuso.
- 2) Il direttore dei lavori non è responsabile qualora abbia contestato agli altri soggetti la violazione delle prescrizioni del Permesso di Costruire, con esclusione delle varianti in corso d'opera, fornendo al dirigente o responsabile del competente ufficio comunale contemporanea e motivata comunicazione della violazione stessa. Nei casi di totale difformità o di variazione essenziale rispetto al Permesso di Costruire, il direttore dei lavori deve inoltre rinunciare all'incarico contestualmente alla comunicazione resa al dirigente. In caso contrario il dirigente segnala al consiglio dell'ordine professionale di appartenenza la violazione in cui è incorso il direttore dei lavori, che è passibile di sospensione dall'albo professionale da tre mesi a due anni.
- 3) Per le opere realizzate dietro presentazione di SCIA (segnalazione certificata di inizio attività), il progettista assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli articoli 359 e 481 del codice penale. In caso di dichiarazioni non veritiere nella relazione di cui all'articolo 23, comma 1, l'amministrazione ne dà comunicazione al competente ordine professionale per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari.

Art. 125 - Provvedimenti sanzionatori e garanzie partecipative

Una volta accertato e qualificato l'abuso, il Responsabile dello Sportello Urbanistico emette il provvedimento sanzionatorio corrispondente alle tipologie individuate dalle disposizioni contenute nel Capo II del Titolo IV del D.P.R. 6.6.2001, n. 380.

Al fine di evitare un non corretto inquadramento della fattispecie di abuso e del tipo di provvedimento da applicare in concreto, il Responsabile dello SUE comunica l'avvio del procedimento, in modo da consentire a colui sul quale l'atto finale è destinato ad incidere un apporto di utilità all'azione amministrativa che sul piano della legittimità e del merito può da tale partecipazione ricevere un arricchimento. Laddove ricorrano particolari ragioni di urgenza, che non possono identificarsi con la natura vincolata dell'esercizio del potere sanzionatorio, l'avviso può essere evitato. In tal caso, il provvedimento adottato dovrà dare conto delle ragioni che hanno giustificato l'omissione di tale avviso.

Il medesimo provvedimento, se preceduto dalla comunicazione di avvio, dovrà motivare anche in ordine a quando dedotto dal destinatario con gli scritti difensivi presentati nel termine assegnatogli, sempre che gli stessi siano pertinenti al procedimento.

Resta ferma l'applicazione, alla fattispecie di abuso accertata, anche dell'art.167 del D.Lgs 22.1.2004, n.42.

Art. 126 - Norma di rinvio

Per quanto non disciplinato dal presente Titolo, si applicano le disposizioni di cui al DPR 380/2001, Parte I, Titolo IV - Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia, responsabilità e sanzioni - nonché le ulteriori disposizioni legislative e regolamentari vigenti in materia.

Si rinvia altresì alle *"Linee di indirizzo e criteri interpretativi sull'attuazione del decreto-legge 29 maggio 2024, n.69"* del MIT e alla Circolare applicativa n.CI/2025/3 del 28/01/2025 della D.G. Governo del Territorio della Regione Campania.

CAPO II - STATO LEGITTIMO E TOLLERANZE EDILIZIE

Art. 127 - Definizione e classificazione degli abusi edilizi

Costituisce abuso edilizio qualunque intervento edilizio eseguito in assenza di titolo abilitativo, in difformità da esso o in violazione delle norme urbanistiche ed edilizie vigenti, nonché in contrasto con i vincoli imposti su immobili o aree tutelate.

Gli abusi edilizi si distinguono, in base alla loro gravità e agli effetti giuridici, nelle seguenti categorie:

- a) opere eseguite in assenza totale di titolo abilitativo: sono le costruzioni o trasformazioni edilizie realizzate senza titolo edilizio richiesto dalla legge;
- b) opere eseguite in totale difformità dal titolo abilitativo e dalla disciplina edilizia e urbanistica: si tratta di opere che comportano la realizzazione di un organismo edilizio integralmente diverso da quello assentito per caratteristiche tipologiche, planovolumetriche, funzionali o di utilizzazione;
- c) opere eseguite in parziale difformità dal titolo abilitativo: interventi che presentano differenze limitate rispetto al titolo, senza costituire un organismo edilizio completamente diverso, che possono incedere
- d) variazioni essenziali: sono le modifiche sostanziali che incidono in modo rilevante sui parametri edilizi, sulla destinazione d'uso con variazione degli standards, o che prevedano aumento consistente, oltre il 20% della cubatura o della superficie, o modifiche sostanziali di parametri urbanistico-edilizi o diversa localizzazione dell'edificio sull'area di pertinenza o violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica, quando non attenga a fatti procedurali;
- e) interventi soggetti a comunicazione o segnalazione eseguiti in assenza o difformità: sono le opere che avrebbero richiesto la presentazione di CILA o SCIA, ma che sono state realizzate senza preventiva comunicazione, in ritardo o in difformità rispetto al titolo;

- f) violazioni delle norme edilizie: interventi eseguiti in contrasto con le norme di sicurezza, igiene, risparmio energetico, barriere architettoniche o antisismiche, anche se formalmente assistiti da titolo edilizio o in contrasto con lo strumento urbanistico;
- g) violazioni delle norme urbanistiche: interventi eseguiti in contrasto con lo strumento urbanistico.

Non costituiscono abusi edilizi le tolleranze costruttive ed esecutive definite dagli articoli [xx] e [xx] del presente regolamento, nei limiti e alle condizioni ivi stabilite, né le difformità regolarizzate mediante accertamento di conformità ex artt. 36 e 36-bis del D.P.R. 380/2001.

Art. 128 - Stato legittimo degli immobili e tolleranze edilizie

Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è determinato dai titoli edilizi che ne hanno autorizzato la costruzione o la successiva regolarizzazione. In particolare:

- se l'immobile è stato costruito con regolare titolo abilitativo (licenza, concessione, permesso di costruire o SCIA alternativa al permesso o anche titolo in sanatoria), lo stato legittimo è quello risultante da tale titolo, integrato con gli eventuali successivi che hanno abilitato modifiche o ampliamenti parziali;
- se sull'immobile è stato rilasciato o assentito un titolo edilizio per un intervento successivo che ha interessato l'intero immobile, tale titolo, integrato con gli altri che hanno abilitato interventi parziali, definisce lo stato legittimo, senza ricostruzione dell'intera catena, purché l'amministrazione abbia verificato la regolarità dei titoli precedenti, secondo quanto stabilito dall'art. 9-bis del D.P.R. 380/2001.

128.1 - Titoli e atti che concorrono alla legittimazione

Concorrono alla determinazione dello stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare:

- i titoli in sanatoria (Permesso di costruire o SCIA) rilasciati o formati ai sensi degli artt. 36 e 36-bis del D.P.R. 380/2001;
- il pagamento delle sanzioni pecuniarie previste dagli articoli 33, 34, 37 e 38 del D.P.R. 380/2001, ossia:
 - o interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo (art. 34);
 - o interventi in difformità o assenza di titolo (art. 33), per i quali in luogo della impossibile demolizione è stata versata una sanzione pecuniaria;
 - o opere soggette a CILA o SCIA eseguite senza preventiva comunicazione o segnalazione (art. 37);
 - o casi di annullamento del titolo edilizio (art. 38);
- la dichiarazione asseverata di tolleranze edilizie, redatta da un tecnico abilitato, che attesta la presenza di lievi difformità esecutive o costruttive entro i limiti previsti dalla normativa e dal presente regolamento.

Immobili realizzati in epoca priva di titolo abilitativo

Per gli edifici costruiti in epoca anteriore all'obbligo del titolo edilizio, lo stato legittimo è desumibile da documentazione probante, quali:

- informazioni catastali di primo impianto, che rappresentano il primo censimento ufficiale del fabbricato;
- riprese fotografiche, estratti cartografici e documenti d'archivio, da cui risulti la presenza del fabbricato in un determinato periodo storico;
- atti pubblici o privati di data certa (atti notarili, contratti, perizie, planimetrie d'epoca), purché di provenienza verificabile;
- eventuali titoli successivi che hanno autorizzato modifiche o interventi parziali.

Le stesse regole si applicano quando esiste un principio di prova dell'esistenza di un titolo edilizio del quale, tuttavia, non sia disponibile copia.

Rapporto tra parti comuni e singole unità immobiliari

Ai fini della dimostrazione dello stato legittimo:

- per le singole unità immobiliari non si considerano le difformità che interessano le parti comuni dell'edificio;
- per l'intero edificio non si considerano le difformità presenti esclusivamente all'interno delle singole unità immobiliari.

Relazione sullo stato legittimo, tolleranze e conformità

La relazione tecnica asseverata sullo stato legittimo dell'immobile, sulle eventuali tolleranze costruttive/esecutive e sulla conformità urbanistico-edilizia è obbligatoria per ogni nuovo titolo edilizio e per le varianti in corso d'opera; essa è redatta da tecnico abilitato e contiene almeno: quadro titoli, ricostruzione stato legittimo, verifica tolleranze ai sensi dell'art. 34-bis TUE, verifica requisiti edilizi e conformità agli strumenti urbanistici vigenti.

La relazione è conservata nel fascicolo edilizio comunale ed è riferimento per le verifiche successive di conformità, per l'agibilità e per gli atti di trasferimento.

In presenza di difformità pregresse, la relazione indica la procedura di regolarizzazione ai sensi degli artt. 36 o 36-bis TUE e gli eventuali atti presupposti.

Per immobili tutelati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 la relazione reca il quadro autorizzativo paesaggistico e gli adempimenti sismici ove dovuti.

Art. 129 - Tolleranze costruttive

Non costituisce violazione edilizia il mancato rispetto, entro determinati limiti, dei parametri costruttivi previsti dal titolo abilitativo, quali altezza, distacchi, cubatura, superficie coperta o altri parametri dimensionali delle singole unità immobiliari. Le soglie di tolleranza si applicano ai sensi dell'articolo 34-bis del D.P.R. 380/2001, come modificato dal decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69, convertito con modificazioni dalla legge 24 luglio 2024, n. 105 (Salva Casa).

Ai fini dell'applicazione delle suddette disposizioni, la data del 24 maggio 2024 costituisce il termine di riferimento ("data spartiacque") individuato dal legislatore per distinguere gli interventi edilizi eseguiti anteriormente o successivamente a tale data, ai fini dell'applicazione delle diverse soglie di tolleranza.

Tale data non coincide con l'entrata in vigore del decreto-legge n. 69/2024, ma è espressamente richiamata dall'articolo 34-bis, comma 2-bis, del D.P.R. 380/2001, come modificato dalla legge n. 105/2024, quale riferimento temporale per la distinzione tra opere "ante Salva Casa" e "post Salva Casa".

NB: per stabilire se un intervento rientra nel regime ante o post 24 maggio 2024, si fa riferimento alla data di Comunicazione di fine lavori (CFL).

129.1 - Tolleranze per gli interventi successivi al 24 maggio 2024

Per gli interventi edilizi realizzati dopo il 24 maggio 2024, le differenze dimensionali sono considerate tollerabili se contenute entro il 2% delle misure autorizzate nel titolo edilizio.

129.2 - Tolleranze per gli interventi antecedenti al 24 maggio 2024

Per gli interventi realizzati prima del 24 maggio 2024, la percentuale di tolleranza varia in funzione della superficie utile assentita, come segue:

- fino al 2% per unità immobiliari con superficie utile superiore a 500 m²;
- fino al 3% per unità immobiliari con superficie utile compresa tra 300 e 500 m²;
- fino al 4% per unità immobiliari con superficie utile compresa tra 100 e 300 m²;
- fino al 5% per unità immobiliari con superficie utile compresa tra 60 e 100 m²;
- fino al 6% per unità immobiliari con superficie utile inferiore a 60 m².

129.3 - Criteri di calcolo della superficie utile (RET)

Ai fini dell'applicazione del presente regolamento, per superficie utile si intende la superficie calpestabile dei locali principali e accessori di un'unità immobiliare, misurata al netto dei muri interni ed esterni, dei tramezzi, dei pilastri e degli altri elementi strutturali fissi.

Nel calcolo delle tolleranze, la superficie utile è riferita esclusivamente alla superficie assentita dal titolo edilizio che ha autorizzato l'intervento, escludendo eventuali superfici derivate da successivi frazionamenti o accorpamenti.

Non rientrano nella superficie utile: balconi, terrazze, logge e porticati aperti.

129.4 - Effetti delle tolleranze costruttive

Le differenze ricomprese nei limiti sopra indicati non costituiscono abuso edilizio e non richiedono alcun titolo in sanatoria.

Devono essere dichiarate mediante asseverazione di un tecnico abilitato, allegata agli atti di aggiornamento catastale, alle pratiche edilizie successive o alle pratiche di segnalazione certificata di agibilità.

Art. 130 - Tolleranze esecutive

Limitatamente agli immobili non sottoposti a vincolo ai sensi del D.lgs. 42/2004, costituiscono tolleranze esecutive le irregolarità di minima entità che si verificano in fase di realizzazione di un intervento edilizio regolarmente autorizzato.

Rientrano tra le tolleranze esecutive, a condizione che non determinino violazione della disciplina urbanistica o edilizia e non compromettano l'agibilità dell'immobile:

- lievi irregolarità geometriche o differenze dimensionali dovute a errori costruttivi;
- modifiche alle finiture esterne o interne di minima entità;
- diversa collocazione di impianti o opere interne rispetto al progetto originario.

130.1 - Tolleranze per gli interventi eseguiti entro il 24 maggio 2024

Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, sono considerate tolleranze esecutive anche:

- il minore dimensionamento complessivo dell'edificio rispetto al progetto autorizzato;
- la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali, come cornici, marcapiani o parapetti;
- le irregolarità esecutive di muri esterni o interni, purché non strutturali;
- la diversa collocazione di aperture interne (porte, passaggi, architravi);
- la difforme esecuzione di opere di manutenzione ordinaria;
- gli errori progettuali corretti in corso d'opera, che non incidano su parametri urbanistici o strutturali;
- gli errori materiali di rappresentazione progettuale, quali lievi discordanze tra elaborati grafici e stato di fatto.

130.2 - Dichiarazione e attestazione delle tolleranze

Le tolleranze esecutive possono essere dichiarate mediante asseverazione tecnica allegata a una successiva pratica edilizia, alla segnalazione certificata di agibilità o a un atto pubblico o privato di trasferimento immobiliare.

Tali tolleranze non costituiscono violazione edilizia, non comportano sanzioni e non precludono la commerciabilità dell'immobile.

La dichiarazione delle tolleranze edilizie ha lo scopo di attestare e cristallizzare, in modo chiaro e documentato, la presenza di difformità minori che non costituiscono violazione edilizia, ai sensi degli articoli 34-bis e 36-bis del D.P.R. 380/2001.

130.2.1 - Soggetti abilitati alla dichiarazione

Le tolleranze edilizie possono essere dichiarate mediante asseverazione di un tecnico abilitato, che ne accerta la natura, l'entità e la conformità ai limiti previsti dal presente regolamento e dalla legge.

130.2.2 - Contenuto minimo dell'asseverazione

L'asseverazione deve contenere almeno:

- la descrizione dettagliata delle difformità riscontrate rispetto al titolo edilizio originario;
- la misurazione puntuale delle differenze, con indicazione della percentuale di scostamento;

- la tipologia di tolleranza applicata (costruttiva o esecutiva);
- il riferimento normativo che la giustifica (art. 34-bis o 36-bis del D.P.R. 380/2001);
- la dichiarazione che tali difformità non comportano violazione delle norme urbanistiche e non pregiudicano l'agibilità dell'immobile.

130.2.3 - Documentazione da allegare

Alla dichiarazione devono essere allegati:

- estratto planimetrico o elaborato grafico aggiornato, evidenziante le differenze rispetto al titolo assentito;
- documentazione fotografica o tecnica utile alla dimostrazione delle difformità;
- copia del titolo edilizio di riferimento e degli eventuali titoli successivi che abbiano inciso sulle stesse porzioni.

130.2.4 - Modalità di presentazione

La dichiarazione può essere:

- allegata a una nuova pratica edilizia (CILA, SCIA, permesso di costruire o comunicazione in sanatoria), quando l'intervento preveda opere che incidono sullo stato dei luoghi;
- presentata come comunicazione autonoma allo Sportello Unico per l'Edilizia (SUE), ai fini della conservazione agli atti comunali;
- integrata in sede di segnalazione certificata di agibilità, variazione catastale o trasferimento immobiliare, al fine di attestare lo stato legittimo aggiornato dell'immobile.

130.2.5 - Efficacia della dichiarazione

L'asseverazione delle tolleranze edilizie produce effetti immediati e sostituisce ogni altra autorizzazione, fatta salva la facoltà del Comune di effettuare verifiche e controlli successivi.

Le tolleranze regolarmente dichiarate non costituiscono violazione edilizia, non sono soggette a sanzione e non precludono la commerciabilità dell'immobile.

130.2.6 - Registrazione agli atti comunali

Il Comune conserva agli atti la dichiarazione asseverata delle tolleranze edilizie, associandola al fascicolo edilizio dell'immobile o dell'unità immobiliare.

130.3 - Rinvio alla normativa nazionale

Per quanto non disciplinato dal presente articolo, si applicano le disposizioni di cui agli articoli 34-bis, 36-bis e 37 del D.P.R. 380/2001 e alle circolari interpretative ministeriali in materia di stato legittimo e tolleranze edilizie.

CAPO III – REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA

Art. 131 - Sanatoria per assenza di titolo e per difformità totali (accertamento di conformità ex art. 36 D.P.R. 380/2001)

Possono essere regolarizzati mediante accertamento di conformità ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. 380/2001 gli interventi edilizi eseguiti:

- in assenza totale di titolo abilitativo;
- in totale difformità dal titolo rilasciato;
- in variazione essenziale in zona tutelata ai sensi del D.lgs. 42/2004.

La regolarizzazione avviene attraverso l'istanza di permesso di costruire in sanatoria.

131.1 - Requisito della doppia conformità "rigida"

L'intervento può essere sanato solo se risulta soddisfatto il criterio della doppia conformità "rigida": le opere devono risultare conformi alla disciplina urbanistica e a quella requisiti prescritti dalla disciplina

edilizia vigenti sia al momento della realizzazione dell'opera, sia al momento della presentazione della domanda.

In assenza di uno di tali requisiti, la sanatoria non è ammissibile.

131.2 - Istanza di accertamento di conformità

L'istanza di rilascio del permesso di costruire in sanatoria deve essere presentata al SUE da parte del proprietario o avente titolo e deve contenere:

- una relazione tecnica asseverata redatta da un tecnico abilitato, attestante la doppia conformità;
- relazioni ed elaborati tecnici previsti dalla disciplina edilizia;
- elaborati grafici comparativi tra stato legittimo, stato dei luoghi e stato da legittimare;
- documentazione fotografica;
- calcolo delle sanzioni previste;
- attestazione di versamento dei diritti di segreteria.

131.3 - Sanzione

Il rilascio del permesso di costruire in sanatoria mediante accertamento di conformità comporta il pagamento di una sanzione pari al doppio del contributo di costruzione dovuto ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a al contributo di costruzione.

Il pagamento della sanzione è condizione per l'efficacia del provvedimento di sanatoria.

131.4 - Effetti del provvedimento

L'atto di accertamento di conformità (permesso di costruire in sanatoria o SCIA in sanatoria) produce gli stessi effetti del titolo edilizio originario e comporta la piena regolarizzazione dell'immobile sotto il profilo edilizio e urbanistico. Inoltre, consente la segnalazione certificata di agibilità, di variazione catastale e la commerciabilità dell'immobile ai sensi dell'art. 46 del D.P.R. 380/2001.

Art. 132 - Sanatoria per parziale difformità e variazione essenziale (accertamento di conformità ex art. 36-bis D.P.R. 380/2001)

Possono essere regolarizzate ai sensi dell'articolo 36-bis del D.P.R. 380/2001 le opere edilizie:

- realizzate in parziale difformità rispetto al titolo abilitativo originario;
- costituenti variazioni essenziali, purché fuori dalle zone tutelate ai sensi del D.lgs. 42/2004.

Le opere sono regolarizzabili se è garantita la conformità "semplificata":

- alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda;
- ai requisiti previsti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione dell'intervento (doppia conformità semplificata).

Restano fermi gli altri vincoli di tutela previsti dal D.lgs. 42/2004, dalla normativa antisismica e da quella ambientale.

132.1 - Procedura e documentazione

L'istanza di regolarizzazione deve essere presentata mediante istanza di Permesso di costruire in sanatoria o mediante presentazione di SCIA in sanatoria; deve comunque contenere:

- istanza del proprietario o avente titolo;
- relazione tecnica asseverata da un tecnico abilitato, attestante la conformità dell'opera alla disciplina urbanistica vigente e a quella edilizia del tempo di realizzazione delle opere;
- elaborati grafici comparativi (stato legittimo, stato dei luoghi, stato da legittimare);
- documentazione fotografica e dichiarazioni integrative;
- calcolo e versamento della sanzione amministrativa;
- eventuali autorizzazioni di enti sovraordinati (Soprintendenza, Genio Civile, Ente Parco, ecc.), come previste.

Il Permesso di costruire in sanatoria può essere rilasciato subordinatamente alla preventiva attuazione, entro il termine assegnato dallo Sportello unico, di interventi edilizi, anche strutturali, necessari per assicurare l'osservanza della normativa tecnica di settore relativa ai requisiti di sicurezza.

132.2 - Sanzione amministrativa

Per interventi di parziale difformità o variazione essenziale, il rilascio del Permesso di costruire in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, di un importo pari al doppio del contributo di costruzione ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, determinato in misura pari al contributo di costruzione, incrementato del 20%. Qualora le opere risultino conformi alla disciplina urbanistica e edilizia vigente sia al momento della realizzazione, sia al momento della presentazione della richiesta (doppia conformità rigida), non è dovuto l'incremento del 20%.

Per interventi in assenza o difformità dalla SCIA, la sanatoria è subordinata al pagamento, a titolo di oblazione, di un importo non inferiore a € 1.032 e non superiore a € 10.328 valutato dal responsabile del procedimento, in funzione della gravità dell'abuso.

Esempio:

- *difformità fino al 5% → € 1.032,00;*
- *difformità superiore al 5% e fino al 10% → € 3.000,00;*
- *difformità superiore al 10% e fino al 15% → € 6.000,00;*
- *difformità superiore al 15% e fino al 20% → € 10.329,00.*

Qualora sia garantita la doppia conformità rigida (opere conformi alla disciplina urbanistica e edilizia vigente sia al momento della realizzazione, sia al momento della presentazione della richiesta), l'oblazione va da 516 euro a 5.164 euro.

Inoltre, qualora le opere ricadano in area sottoposta a tutela ai sensi del D.lgs. 42/2004, la sanatoria è altresì subordinata al pagamento della sanzione determinata previa perizia di stima ed equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione; in caso di rigetto della domanda si applica la sanzione demolitoria di cui all'articolo 167, comma 1, del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

132.3 - Effetti della regolarizzazione straordinaria

Il provvedimento di regolarizzazione straordinaria:

- non costituisce nuovo titolo edilizio, ma integra lo stato legittimo dell'immobile;
- consente la presentazione di successive pratiche edilizie;
- consente la segnalazione certificata di agibilità e la commerciabilità del bene ai sensi dell'art. 46 del D.P.R. 380/2001;
- viene annotato nel fascicolo edilizio comunale e nel sistema informativo edilizio.

132.4 - Controlli e sanzioni ulteriori

Il Comune si riserva di effettuare controlli successivi sulla veridicità delle asseverazioni e sulla corrispondenza dello stato dei luoghi. In caso di dichiarazioni false o mendaci, si applicano le sanzioni previste dall'articolo 481 del Codice Penale e dagli articoli 75 e 76 del D.P.R. 445/2000.

Art. 133 - Interventi soggetti a SCIA in corso di esecuzione

In caso di interventi soggetto a SCIA in corso di esecuzione, con riferimento all'articolo 37, comma 5 del DPR 380/2001, ossia se il titolare dell'intervento ha avviato i lavori senza aver preventivamente presentato la SCIA, ma si trova ancora nella fase esecutiva dell'opera, lo stesso può regolarizzare la situazione in mediante la presentazione della SCIA e il contestuale pagamento di una sanzione amministrativa pari a 516,00 euro.

TITOLO V – NORME TRANSITORIE

Art. 134 - Aggiornamento del Regolamento Urbanistico Edilizio

La Parte Prima del presente Regolamento si intende automaticamente aggiornata alle modifiche delle definizioni uniformi del RET e delle disposizioni sovraordinate in materia edilizia di cui al precedente art.10, punto 10.1, che pertanto operano direttamente senza la necessità di un atto di recepimento.

Gli aggiornamenti della Parte Seconda, per quanto non disciplinato dalle disposizioni legislative nazionali e regionali vigenti, seguono l'iter procedurale di cui all'art.11 del Regolamento di attuazione per il Governo del Territorio (R.R. n.5/2011 e ss.mm.ii.).

Art. 135 - Attività edilizia in corso

Le attività edilizie in corso di attuazione alla data di approvazione del presente Regolamento e del PUC seguono le disposizioni contenute nei relativi titoli abilitativi e/o Piani Urbanistici Attuativi (PUA) approvati e vigenti.

Per tali attività edilizie in corso sono comunque consentite le varianti progettuali di cui all'art.22, comma 2, del DPR n. 380/2001 e ss.mm.ii., anche secondo le disposizioni regolamentari previgenti al presente RUEC. Le varianti di cui al comma 2-bis del succitato art.22 del DPR 380/2001 sono ammesse a condizione che siano conformi alle prescrizioni urbanistico-edilizie in vigore all'atto della loro realizzazione e che siano attuate dopo l'acquisizione degli eventuali atti di assenso prescritti dalla normativa sui vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico e dalle altre normative di settore.

Ai fini del presente articolo, per *attività edilizie in corso* si intendono quelle che, alla data di approvazione del presente RUEC e del PUC, risultano assentite mediante gli atti e procedimenti abilitativi previsti dalla normativa in materia e giuridicamente efficaci a norma di Legge.

Sono comunque fatti salvi i progetti di opera pubblica che alla data di entrata in vigore del presente Regolamento risultano approvati ai sensi della disciplina vigente in materia di opere e contratti pubblici.