



CITTA' DI POMIGLIANO D'ARCO

Città Metropolitana di Napoli

SETTORE UFFICIO TECNICO - UFFICIO DI PIANO

REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO COMUNALE



APRILE 2023

PROGETTO

arch. Anna Lucia Casalvieri
arch. Massimo Gallo

CONSULENZA LEGALE

avv. Domenico Laudadio
avv. Angela Parente

COLLABORAZIONE

arch. Tiziana De Falco
arch. Rosalba Di Maio
arch. Teresa Iervasi
arch. Maria Angela Rea

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO

dott.ssa Carolina Iovino

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

ing. Pasqualino Belluomo

RESPONSABILE DEL SERVIZIO

arch. Stefano Sasso

Approvato con delibera C.S. n°..... del

PARTE PRIMA - PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA	4
ART. 1 – FINALITÀ OGGETTO E CONTENUTO DEL RUEC.....	4
ART. 2 – DEFINIZIONI UNIFORMI DEI PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI	4
ART. 3 – DEFINIZIONI INTEGRATIVE	8
ART. 4 – DISCIPLINA DELLE DISTANZE.....	10
ART. 5 – RICOGNIZIONE DELLE DISPOSIZIONI INCIDENTI SUGLI USI E LE TRASFORMAZIONI DEL TERRITORIO E SULL'ATTIVITÀ EDILIZIA	11
PARTE SECONDA - DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA	12
TITOLO I – DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI	12
CAPO I – SUE, SUAP E ORGANISMI CONSULTIVI	12
ART. 6 – SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA (SUE) E SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE (SUAP)	12
ART. 7 – COMMISSIONE SISMICA.....	13
CAPO II – ALTRE PROCEDURE E ADEMPIMENTI EDILIZI	13
ART. 8 – RICHIESTA DI RIESAME DEI TITOLI ABILITATIVI RILASCIATI O PRESENTATI.....	13
ART. 9 – CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (C.D.U.)	13
ART. 10 – CERTIFICATO DI IDONEITÀ ALLOGGIATIVA	13
ART. 11 – CERTIFICATO DI DESTINAZIONE D'USO	14
ART. 12 – PROROGA E RINNOVO DEI TITOLI ABILITATIVI	14
ART. 13 – SOSPENSIONE DELL'USO E DICHIARAZIONE DI INAGIBILITÀ	15
ART. 14 – CONTRIBUTO PER ONERI DI URBANIZZAZIONE E COSTO DI COSTRUZIONE.....	15
ART. 15 – PARERI PREVENTIVI	17
ART. 16 – ORDINANZE, INTERVENTI URGENTI E POTERI ECCEZIONALI, IN MATERIA EDILIZIA	17
ART. 17 – MODALITÀ E STRUMENTI PER L'INFORMAZIONE E LA TRASPARENZA DEL PROCEDIMENTO EDILIZIO	17
ART. 18 – COINVOLGIMENTO E PARTECIPAZIONE DEI CITTADINI, DEGLI ABITANTI E DEI PORTATORI DI INTERESSE.....	18
ART. 19 – CONCORSI DI URBANISTICA E ARCHITETTURA.....	18
TITOLO II – DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI.....	19
Capo I DESTINAZIONI D'USO E CATEGORIE DI INTERVENTO	19
ART. 20 – DESTINAZIONI FUNZIONALI	19
ART. 21 – MONETIZZAZIONE DEGLI STANDARD URBANISTICI.....	20
ART. 22 – DISCIPLINA DELLE CATEGORIE EDILIZIE ED URBANISTICHE DI INTERVENTO	21
ART. 23 – DISCIPLINA DEI TITOLI ABILITATIVI.....	21
ART. 24 – PROCEDIMENTI EDILIZI: DISPOSIZIONI.....	21
ART. 25 – CONTROLLI AMMINISTRATIVI.....	25
TITOLO III – DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI	27
CAPO I – DISCIPLINA DELL'OGGETTO EDILIZIO	27
ART. 26 – CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FUNZIONALI DEGLI EDIFICI.....	27



CAPO II - DISCIPLINA DEGLI SPAZI APERTI, PUBBLICI O DI USO PUBBLICO	29
ART. 27 – STRADE	29
ART. 28 – PORTICI	29
ART. 29 – PISTE CICLABILI	29
ART. 30 – AREE PER PARCHEGGIO	30
ART. 31 – PIAZZE E AREE PEDONALIZZATE	30
ART. 32 – PASSAGGI PEDONALI E MARCIAPIEDI	31
ART. 33 – PASSI CARRAI ED USCITE PER AUTORIMESSE	31
ART. 34 – CHIOSCHI/DEHORS SU SUOLO PUBBLICO	32
ART. 35 – SERVITÙ PUBBLICHE DI PASSAGGIO SUI FRONTI DELLE COSTRUZIONI E PER CHIOSCHI/GAZEBI/DEHORS POSIZIONATI SU SUOLO PUBBLICO E PRIVATO	32
ART. 36 – RECINZIONI	32
ART. 37 – NUMERAZIONE CIVICA	33
CAPO III TUTELA DEGLI SPAZI VERDI E DELL'AMBIENTE CONTENENTE DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI RIGUARDANTI LE REGOLE TECNICHE E I REQUISITI QUALITATIVI PER LA REALIZZAZIONE E LA SALVAGUARDIA DEL VERDE URBANO.....	33
ART. 38 – AREE VERDI.....	33
ART. 39 – PARCHI URBANI E GIARDINI DI INTERESSE STORICO DOCUMENTALE.....	34
ART. 40 – ORTI URBANI	34
ART. 41 – SENTIERI.....	34
ART. 42 – TUTELA DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO	34
CAPO IV - INFRASTRUTTURE E RETI TECNOLOGICHE.....	35
ART. 43 – APPROVVIGIONAMENTO IDRICO	35
ART. 44 – DEPURAZIONE E SMALTIMENTO DELLE ACQUE	35
ART. 45 – DISTRIBUZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA	36
ART. 46 – DISTRIBUZIONE DEL GAS	36
ART. 47 – RICARICA DEI VEICOLI ELETTRICI.....	36
ART. 48 – PRODUZIONE DI ENERGIE DA FONTI RINNOVABILI, DA COGENERAZIONE E RETI DI TELERISCALDAMENTO.....	36
ART. 49 – TELECOMUNICAZIONI	37
CAPO V RECUPERO URBANO, QUALITA' ARCHITETTONICA E INSERIMENTO PAESAGGISTICO.....	38
ART. 50 – PUBBLICO DECORO, MANUTENZIONE E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI E DEI LUOGHI	38
ART. 51 – MANUTENZIONE DELLE AREE.....	38
ART. 52 – PIANO DEL COLORE	39
ART. 53 – COPERTURE DEGLI EDIFICI.....	39
ART. 54 – ILLUMINAZIONE PUBBLICA	39
ART. 55 – GRIGLIE ED INTERCAPEDINI	40
ART. 56 – ANTENNE ED IMPIANTI DI CONDIZIONAMENTO A SERVIZIO DEGLI EDIFICI ED ALTRI IMPIANTI TECNICI.....	40



ART. 57 – SERRAMENTI ESTERNI DEGLI EDIFICI	41
ART. 58 – INSEGNE COMMERCIALI, MOSTRE, VETRINE, TENDE, TARGHE	41
ART. 59 – CARTELLI PUBBLICITARI.....	41
ART. 60 – BENI CULTURALI ED EDIFICI STORICI.....	41
ART. 61 – CIMITERI MONUMENTALI E STORICI	41
ART. 62 – PROGETTAZIONE DEI REQUISITI DI SICUREZZA PER I LUOGHI PUBBLICI URBANI	41
CAPO VI -ELEMENTI COSTRUTTIVI	43
ART. 63 – SUPERAMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE E RAMPE E ALTRE MISURE PER L'ABBATTIMENTO DI BARRIERE ARCHITETTONICHE	43
ART. 64 – SERRE BIOCLIMATICHE	44
ART. 65 – IMPIANTI PER LA PRODUZIONE DI ENERGIA DA FONTI RINNOVABILI A SERVIZIO DEGLI EDIFICI.....	45
ART. 66 – COPERTURE, CANALI DI GRONDA E PLUVIALI.....	45
ART. 67 – STRADE E PASSAGGI PRIVATI E CORTILI.....	46
ART. 68 – CORTILI SECONDARI, CAVEDI, POZZI LUCE E CHIOSTRINE	47
ART. 69 – MATERIALI, TECNICHE COSTRUTTIVE DEGLI EDIFICI.....	48
ART. 70 – DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE AREE DI PERTINENZA	48
ART. 71 – PISCINE	49
ART. 72 – ALTRE OPERE A CORREDO DEGLI EDIFICI	49
ART. 73 – SANZIONI PER LA VIOLAZIONE DELLE NORME REGOLAMENTARI.....	50
TITOLO V – NORME TRANSITORIE.....	50
ART. 74 – AGGIORNAMENTO REGOLAMENTO EDILIZIO.....	50
ART. 75 – DISPOSIZIONI TRANSITORIE	50



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

ART. 1 – FINALITÀ OGGETTO E CONTENUTO DEL RUEC

1. Il presente regolamento disciplina l'attività edilizia ai sensi dell'art. 2 comma 4 del DPR 6 giugno 2001, n. 380, conformemente ai disposti dell'art. 4 del DPR 6 giugno 2001, n. 380, dell'Intesa, sancita in sede di Conferenza Unificata Governo Regioni ed Autonomie Locali, pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale del 16 novembre 2016, n. 268, e della DGR n. 287 del 23 maggio 2017.

2. Il Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (RUEC) disciplina le attività di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio Comunale, le destinazioni d'uso ed i controlli sull'esecuzione delle attività stesse, in conformità alla vigente disciplina legislativa sia statale che regionale.

3. Nel caso in cui vengano modificate o sostituite le norme di livello nazionale e regionale richiamate nel presente regolamento, anche in assenza di esplicito atto di rettifica da parte del Comune, i riferimenti ed i rimandi in esso contenuti si intendono riferiti alla norma modificata o sostitutiva.

4. Il presente Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (RUEC) è, di concerto con il PUC e le relative Norme di Attuazione sia afferenti al piano strutturale che alla componente operativa, strumento della pianificazione urbanistica comunale, attraverso il quale il Comune esercita la pianificazione del territorio di sua competenza nel rispetto delle disposizioni legislative e regolamentari vigenti.

5. Il RUEC, in particolare, in conformità con quanto disposto dalla L.R. 16/2004 e con quanto previsto dall'art.4, commi 1 e 2 del D.P.R. 380/2001:

a) individua le modalità esecutive e le tipologie delle trasformazioni, esplicitandone le procedure amministrative;

b) individua l'attività concreta di costruzione, modificazione e conservazione delle strutture edilizie;

c) disciplina gli aspetti igienici aventi rilevanza edilizia, gli elementi architettonici ed ornamentali, gli spazi verdi e gli arredi urbani;

d) definisce, in conformità con il PUC e con le relative NTA, i criteri per la quantificazione dei parametri urbanistici ed edilizi;

e) disciplina gli oneri concessori;

f) specifica i criteri per il rispetto delle norme in materia energetico – ambientale.

6. Il Consiglio Comunale o il Dirigente del Settore Tecnico, nell'ambito delle rispettive competenze, possono formulare specifiche indicazioni e direttive, anche di natura interpretativa, in ordine all'applicazione delle norme del presente regolamento, nel rispetto dei principi ispiratori della disciplina regolamentare.

7. Il RUEC promuove l'applicazione dei principi di risparmio energetico, qualità ambientale e di bioarchitettura negli interventi edilizi in armonia con gli indirizzi in materia energetico – ambientale per la formazione del RUEC, ai sensi del comma 3 dell'art. 28 della L.R. 16/2004, recependo le indicazioni prestazionali di cui alla Delibera di Giunta Regionale n° 659 /2007 (BURC 33/2007), recante "Indirizzi in materia energetico - ambientale per la formazione del Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (RUEC), ai sensi del comma 3 dell'art. 28 della legge regionale 16/2004 (con allegato)".

8. Per quanto non espressamente previsto dal regolamento edilizio, si fa riferimento alle disposizioni legislative e regolamentari vigenti in materia edilizia, urbanistica, ambientale e paesaggistica.

ART. 2 – DEFINIZIONI UNIFORMI DEI PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

1. Con riferimento all'allegato "A" all'Intesa Stato Regioni del 20/10/2016 concernente l'adozione del Regolamento edilizio tipo di cui all'art. 4, comma 1 sexies D.P.R. 06/06/2001 n. 380, le definizioni dei parametri urbanistici ed edilizi, con relative note esplicative sono:

a) 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.

b) 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.

c) INDICE DI EDIFICABILITÀ TERRITORIALE (IT)

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



Nota esplicativa: per superficie edificabile si intende la superficie lorda (SL), per volume edificabile si intende il prodotto della superficie lorda (SL), per la relativa altezza lorda.

d) INDICE DI EDIFICABILITÀ FONDIARIA (IF)

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

Nota esplicativa: per superficie edificabile si intende la superficie lorda (SL), per volume edificabile si intende il prodotto della superficie lorda (SL), per la relativa altezza lorda.

e) 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.

f) 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.

g) SEDIME

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

h) 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.

i) SUPERFICIE PERMEABILE (SP)

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

Nota esplicativa: rientrano tra le superfici permeabili le pavimentazioni speciali poggiate su sottofondo non cementizio che garantiscano il passaggio e l'assorbimento da parte del terreno delle acque meteoriche.

l) INDICE DI PERMEABILITÀ (IPT/IPF)

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

m) INDICE DI COPERTURA (IC)

Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.

n) SUPERFICIE TOTALE (ST)

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

o) SUPERFICIE LORDA (SL)

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

p) 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.

q) 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 può ricomprendere, per esempio:

- 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.

r) SUPERFICIE COMPLESSIVA (SC)

Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria ($SC=SU+60\% SA$).

s) SUPERFICIE CALPESTABILE

Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA) di pavimento.

t) SAGOMA

Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m.

u) VOLUME TOTALE O VOLUMETRIA COMPLESSIVA

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

v) 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.

z) 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.

Nota esplicativa: in ogni caso la quota del soffitto non dovrà superare di 1,20 m la quota del terreno circostante; diversamente costituirà piano fuori terra.

aa) 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.

bb) SOTTOTETTO

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

cc) SOPPALCO

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

dd) NUMERO DEI PIANI

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

ee) 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.

ff) 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.

gg) ALTEZZA DELL'EDIFICIO

Altezza massima tra quella dei vari fronti.

hh) 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.

ii) 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 sua sagoma rispetti la distanza prescritta.

II) VOLUME TECNICO

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, ecc.).

Nota esplicativa: Devono qualificarsi come volumi tecnici (v. Circ. Min. 31/01/73 n° 2474):

- a. le cabine elettriche ed i locali caldaia;
- b. gli impianti per il trattamento ed il condizionamento dell'aria ed i relativi locali;
- c. gli impianti per il trattamento ed il deposito delle acque idrosanitarie ed i relativi locali;
- d. gli extra-corsa degli ascensori ed i relativi locali macchine;
- e. gli apparati tecnici per la sicurezza e l'igiene nonché quelli per lo smaltimento dei fumi quali comignoli e ciminiere;
- f. lo spazio necessario per l'accantonamento o accatastamento dei rifiuti urbani in conformità alle leggi igienico-sanitarie vigenti a servizio della società che gestisce lo smaltimento dei rifiuti nel comune;
- g. i serbatoi idrici;
- h. le canne fumarie e di ventilazione nonché le ciminiere;
- i. vani scala al di sopra delle linee di gronda;
- j. le scale esterne, a servizio di qualsiasi piano, quando abbiano carattere di sicurezza e siano finalizzate a garantire l'evacuazione dell'edificio in caso di emergenza;
- k. gli impianti tecnologici in genere;
- l. tutti gli altri impianti ed opere che a tali categorie sono comunque assimilabili.

Nell'uso residenziale i volumi tecnici, per essere definiti tali, è necessario che abbiano anche le seguenti caratteristiche:

- altezza utile non superiore a 2,20m;
- mancanza di infissi, ad eccezione della porta di accesso e di grate fisse di areazione;
- superficie utile inferiore al 5% delle unità per cui sono posti a servizio.

mm) 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.

nn) 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.

oo) 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 accessorietà.

pp) 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.

qq) 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.

rr) 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.



ss) PENSILINA

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

tt) 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.

uu) 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.

vv) 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.

Nota esplicativa: per essere definito tettoia, l'elemento edilizio dovrà avere almeno due dei quattro lati perimetrali aperti. Le tettoie, ove di profondità inferiore a 1,5 mt, non concorrono alla formazione della Superficie Lorda, della sagoma e conseguentemente del volume totale, mentre sono rilevanti ai fini del computo dell'altezza dell'edificio e dei distacchi dai fabbricati, dai confini e dalle strade.

Negli usi residenziale commerciale e direzionale, le tettoie di nuova realizzazione non potranno superare l'altezza massima di ml 2,50 e la superficie da queste coperta non potrà superare il 30% dell'intera area scoperta su cui sorgeranno.

In ogni caso tali costruzioni dovranno garantire un rapporto di copertura IC, comprensivo della superficie coperta dell'edificio principale, pari a 0,50 mq/mq.

zz) 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.

ART. 3 – DEFINIZIONI INTEGRATIVE**a) AGGETTI E SPORTI**

Elemento non praticabile sporgente dalla sagoma del fabbricato senza sovrastanti corpi chiusi, aperto sui tre lati e senza appoggi a terra.

b) AREA PERTINENZIALE

Area scoperta strettamente funzionale ad un edificio esistente/di progetto.

c) ARREDI DA GIARDINO

Si intendono tutti quei manufatti di piccole dimensioni che costituiscono arredo e corredo dei giardini privati: panchine, giochi fissi, statue, fontanelle, vasche e vasi per fiori, ombrelloni, pannelli grigliati, pavimentazioni di limitate dimensioni. Tali manufatti sono installabili senza necessità di alcun titolo abilitativo. Rientrano nella presente categoria i barbecue destinati esclusivamente alla cottura di cibi di consumazione domestica tramite l'utilizzo di legna e/o carbone.

d) CASETTE DA GIARDINO

Le casette di giardino per ricovero attrezzi o giochi devono essere in legno, con effetto legno o pvc e di facile montaggio e smontaggio, prive di fondamenta e con sedime massimo di 6 mq

e) CAVEDIO (O CHIOSTRINA)

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 un'abitazione.

f) CORTILE

Il cortile è lo spazio delimitato da fabbricazione lungo l'intero suo perimetro, nell'ambito della stessa unità edilizia, destinato ad illuminare e ventilare anche locali abitabili.

g) GAZEBO

Il gazebo è una struttura di arredo da giardino a pianta regolare, leggera ed amovibile, in legno o metallo, priva di fondazioni, ancorata al terreno, con piccoli pilastri di sostegno, aperta su tutti i lati con una copertura in tela, stuoie, plastica a pannelli solari. Priva di grondaie e pluviali. La struttura non può essere tamponata in alcun modo; sono tuttavia consentiti grigliati in legno o materiali similari a sostegno di piante rampicanti.



h) LASTRICO SOLARE

Tetto piano di un edificio, anche praticabile, che non si configura come una terrazza.

i) LOTTO D'INTERVENTO LIBERO

Porzione di suolo ineditato soggetta ad intervento edilizio unitario.

l) LOTTO D'INTERVENTO EDIFICATO

Porzione di suolo comprensiva degli edifici ivi insistenti soggetta ad intervento edilizio unitario, comprensiva dell'eventuale edificio esistente. Esso è unitariamente costituito dall'area di sedime degli edifici esistente e dai relativi spazi scoperti di pertinenza.

m) LOTTO MINIMO

Il lotto minimo è la minima superficie territoriale, eventualmente prevista dalle specifiche norme di zona, per realizzare qualsiasi nuova opera edilizia.

n) PARETE

Elemento architettonico verticale, composto da un volume piano dallo spessore ridotto rispetto all'altezza e alla larghezza. Può avere un andamento rettilineo o ondulato. La parete delimita lo spazio di un edificio e lo suddivide internamente. Lo sfalsamento o traslazione rispetto al piano di riferimento costituisce pareti diverse.

o) PARETE FINESTRATA

Parete munita di finestre qualificabili come «vedute» indipendentemente dalla loro collocazione spaziale, senza ricomprendere quelle sulle quali si aprono finestre definibili esclusivamente come «lucifere».

p) PIANO DI CAMPAGNA

Il piano la cui quota altimetrica (media) è quella del terreno rilevabile prima di effettuare l'intervento edilizio-urbanistico, o risultante a seguito di sistemazioni autorizzate allo scopo di rendere possibile l'intervento edilizio-urbanistico.

q) PERGOLATO

Il pergolato è un manufatto avente natura ornamentale, realizzato in struttura leggera di legno o metallo, facilmente amovibile in quanto privo di fondamenta, che funge da sostegno per piante rampicanti, attraverso le quali realizzare riparo e/o ombreggiatura di una superficie. La struttura può essere coperta con teli, incannucciata, piante rampicanti e pannelli solari.

r) PISCINE

Per piscine si intendono quei manufatti costituiti da una vasca artificiale riempita d'acqua, adibita generalmente al nuoto o altre attività acquatiche ad esclusivo servizio di privati.

Le piscine di tipo prefabbricato, installate completamente fuori terra e non ancorate stabilmente al suolo, possono rientrare nella nozione di attività edilizia libera ai sensi dell'art. 6 del Testo Unico Edilizia (DPR 380/2001) senza richiedere alcun titolo abilitativo.

Le piscine completamente o parzialmente interrate con soli fini ludici, di dimensione massima di 24 mq e una profondità massima di 1,50 m, in aree pertinenziali degli edifici residenziali richiedono la SCIA e possono essere installate in ragione di una per ogni unità abitativa, ai sensi di quanto disposto dalla l.r. Campania n. 13/2022 art. 2 comma 4 lett. c).

Dovranno avere una distanza minima dai confini di proprietà di 2 m.

s) SUPERFICIE PER LE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Sono opere d'urbanizzazione primaria quelle richiamate all'art. 4, comma 1, della legge 29 settembre 1964, n. 847 e successive modifiche.

t) SUPERFICIE PER LE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Sono opere d'urbanizzazione secondaria quelle richiamate all'art. 4, comma 2, della legge 29 settembre 1964, n. 847, introdotto dall'art. 44, legge n. 865/1971 e successive modifiche.

u) VOLUME URBANISTICAMENTE RILEVANTE

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

v) ALLINEAMENTI

Si definisce allineamento la linea su cui si è svolta o deve svolgersi l'edificazione, intesa come la linea sulla quale insistono o devono insistere i fronti dei fabbricati.



L'allineamento con edifici o manufatti preesistenti è quello riferito alla costruzione più arretrata rispetto al sedime stradale, salvo che, per garantire il rispetto dell'unitarietà compositiva o il mantenimento di caratteri formali, non risulti più conveniente allineare la costruzione in progetto ad una cortina più avanzata.

In sede di rilascio del titolo abilitativo può essere richiesto, fatte salve le distanze minime previste dalla legge o dallo strumento urbanistico locale, 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).

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. 4 – DISCIPLINA DELLE DISTANZE

DISTANZA TRA GLI EDIFICI

1. La distanza fra due fabbricati è rappresentata dalla lunghezza del segmento più breve tra le proiezioni verticali degli edifici, misurata nei punti di massima sporgenza non in modo radiale ma lineare, compresi anche aggetti tompagnati, con esclusione di balconi fino a 1,50 m, cornicioni e gradinate scoperte.

2. Tale distanza va rispettata anche quando gli edifici si fronteggiano parzialmente, tranne il caso in cui le parti che si fronteggiano sono entrambe prive di finestre, in tal caso si applica la distanza imposta dallo strumento urbanistico generale o esecutivo nel rispetto di quanto fissato dalle norme di sicurezza sismica.

3. Le norme relative alla distanza fra due fabbricati si applicano anche alle pareti che si fronteggiano di un medesimo edificio.

DISTANZA DAI CONFINI

4. La distanza dai confini è la distanza tra la linea di confine del lotto e la proiezione verticale del fabbricato, misurato nel punto di massima sporgenza, con esclusione di balconi fino a 1,50 m, cornicioni, gradinate e scale aperte.

5. La distanza minima dal confine è stabilita dalle N.T.A. del PUC.

DISTANZE DALLE STRADE

6. È la distanza tra il ciglio stradale e la proiezione verticale del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza, compresi eventuali aggetti tompagnati, con esclusione di balconi, cornicioni, gradinate e scale aperte, pensiline scoperte, tutti di larghezza inferiore o uguale a metri 1,50; per tali misurazioni, si definisce "ciglio della strada", ai sensi dell'art. 2 del decreto interministeriale del 14.4.1968, n. 1404, *"la linea di limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine o altre strutture laterali alle predette sedi quando queste sono transitabili, nonché le strutture, di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelle e simili)".* La distanza minima dalle strade è stabilita dalle N.T.A. del PUC.

7. Fuori dai centri abitati, le distanze da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle costruzioni o ampliamenti di nuovi manufatti, non possono essere inferiori a quelle prescritte dal Codice della Strada in relazione alle varie tipologie di assi viari e, quindi:

- 60 mt. per le strade di tipo "A";
- 40 mt. per le strade di tipo "B";
- 30 mt. per le strade di tipo "C";
- 20 mt. per le strade di tipo "F", ad eccezione delle strade vicinali;
- 10 mt. per le "strade vicinali" o "comunali" di tipo "F".

8. Nei centri abitati, le distanze da rispettare nelle nuove costruzioni o negli ampliamenti o sopraelevazioni di nuovi manufatti non possono essere inferiori a:

- 30 mt. per le strade di tipo "A";
- 20 mt. per le strade di tipo "D".

9. Ai fini dell'applicazione delle distanze minime nei centri abitati si fa riferimento alla perimetrazione delle Tavole del P.U.C.; la classificazione delle strade comunali è quella risultante dallo stradario comunale approvato con l'apposita delibera consiliare; la stessa procedura si attua per la declassificazione di strade o tronchi di esse.



ART. 5 – RICOGNIZIONE DELLE DISPOSIZIONI INCIDENTI SUGLI USI E LE TRASFORMAZIONI DEL TERRITORIO E SULL'ATTIVITÀ EDILIZIA

1. Nell'Allegato B di cui alla Delibera della Giunta Regionale n. 287 del 23/05/2017 e nel D.Lgs. 222 del 25/11/2016 è riportata la ricognizione delle disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia.



PARTE SECONDA - DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA

TITOLO I – DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI

CAPO I – SUE, SUAP E ORGANISMI CONSULTIVI

ART. 6 – SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA (SUE) E SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE (SUAP)

1. Lo Sportello Unico Edilizio (SUE) costituisce lo strumento mediante il quale il Comune assicura l'unicità di conduzione e la semplificazione di tutte le procedure inerenti gli interventi edilizi nel territorio, nonché un'adeguata e continua informazione ai cittadini sui contenuti degli strumenti urbanistici ed edilizi.
2. In generale lo Sportello Unico Edilizio (SUE) è competente in materia di attestazioni, di procedure, di procedimenti e atti abilitativi inerenti gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale.
3. Nell'ambito delle proprie competenze, lo SUE cura, altresì, l'acquisizione di tutti i pareri e degli atti di assenso comunque denominati, anche di competenza di Enti esterni al Comune.
4. Allo Sportello Unico Edilizio (SUE) è attribuito inoltre l'esercizio di vigilanza e di controllo sull'attività edilizia e l'adozione dei provvedimenti sanzionatori.
5. Presso il SUE è possibile presentare le istanze o le comunicazioni previste per legge, con le modalità di dettaglio adottate con disposizioni di servizio, regolarmente pubblicate sul Portale Istituzionale dell'Ente, in relazione alle singole tipologie di procedura, utilizzando i sistemi telematici predisposti o il formato cartaceo, ove non ancora predisposto o attivato l'apposito canale digitale. Presso il SUE è possibile ricevere informazioni sugli adempimenti relativi all'iter delle istanze e sulle tariffe applicate.
6. Il SUE gestisce la conservazione dei fascicoli e degli atti di propria competenza; la ricerca dei fascicoli, la consultazione di quelli disponibili in formato digitale e la prenotazione della consultazione di quelli disponibili in formato cartaceo, avviene previa attivazione del procedimento di accesso agli atti, come regolamentato dagli artt. 22 e seguenti della Legge n. 241/1990 e s.m.i..
7. Lo Sportello Unico Edilizio si occupa dei procedimenti finalizzati al rilascio dei Permessi di Costruire, alla ricezione e verifica delle Segnalazioni Certificate di Inizio Attività e delle Comunicazioni di Inizio Lavori Asseverate, alla ricezione e verifica delle Segnalazioni Certificate di Agibilità, oltre alle certificazioni alle predette procedure connesse.
8. I procedimenti di competenza sono i seguenti:
 - Permessi di costruire;
 - SCIA;
 - CILA;
 - Accertamenti di conformità
 - istruttoria e rilascio di Permessi di Costruire in sanatoria (condono/accertamento di conformità)
 - procedimento di approvazione di Piani Urbanistici Attuativi di iniziativa pubblica e privata
 - parere endoprocedimentale nel procedimento di competenza del locale Sportello Unico per le Attività Produttive, di approvazione di Permessi di costruire in variante al PUC di cui all'art. 8 del D.P.R. n. 160 del 2010 di iniziativa privata, e rilascio del relativo titolo edilizio;
 - procedimento di approvazione dei Permessi di Costruire in convenzione per la realizzazione di attrezzature pubbliche in zona tra gli ambiti destinata ad attrezzature ed impianti di interesse generale e quelle collettive riservate a standard;
 - pareri preventivi;
 - procedimento relativo alla dichiarazione di agibilità degli edifici;
 - certificati di destinazione urbanistica;
 - certificati di destinazione d'uso;
 - certificati di idoneità alloggiativa;
 - certificati di conformità urbanistica e regolarità edilizia;
 - procedimenti per il controllo dell'attività urbanistico-edilizia;
 - procedimenti di accesso agli atti ex artt. 22 e seguenti della Legge n. 241/1990 e s.m.i.;
 - altri procedimenti assegnati da norme regionali o nazionali allo Sportello Unico Edilizio, che prevedano interventi edilizi.



9. Lo Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP), costituisce unico punto di accesso in relazione a tutte le procedure amministrative concernenti l'insediamento e l'esercizio di attività produttive di beni e servizi, ivi compreso il rilascio del titolo abilitativi edilizi, in applicazione del DPR 160/2010.

10. Ruolo, funzioni, rapporti con altri Settori Comunali ed Enti inerenti l'ambito di competenza del SUAP sono disciplinati dal regolamento emanato dal comune di Pomigliano d'Arco all'uopo approvato con Del. G.C. n. 58 del 29/03/2011 e le successive modifiche ed integrazioni.

ART. 7 – COMMISSIONE SISMICA

1. Il Comune di Pomigliano d'Arco ha aderito alla facoltà di cui all'art. 33 della Legge Regionale 27 gennaio 2012, n. 1 in merito al *Trasferimento delle funzioni per la prevenzione del rischio sismico ai comuni, alle unioni dei comuni o ai comuni in forma associata*, a ciò autorizzato dalla deliberazione di Giunta Regionale n. 317 del 28/06/2012, assorbendo le funzioni di competenza del Settore provinciale del Genio Civile, di cui all'art. 4- bis della L.R. 7 gennaio 1983, n. 9.

2. Tali funzioni sono disciplinate dal vigente *Regolamento Comunale per l'Espletamento delle Attività di Autorizzazione dei Progetti ai fini della Prevenzione del Rischio Sismico, nonché connesse attività di vigilanza*.

CAPO II – ALTRE PROCEDURE E ADEMPIMENTI EDILIZI

ART. 8 – RICHIESTA DI RIESAME DEI TITOLI ABILITATIVI RILASCIATI O PRESENTATI

1. Entro 60 giorni dalla data di notifica di un provvedimento di rilascio, rigetto, interdittivo o di annullamento, è possibile per l'istante proporre all'Ufficio che ha ricevuto, emesso o respinto l'atto una motivata richiesta di riesame, al fine della sua riforma, modifica o ritiro, corredata di idonea documentazione giustificativa.

2. Lo Sportello Unico per l'Edilizia, entro 60 giorni dalla richiesta di riesame, comunica all'interessato le proprie determinazioni in merito, con indicazione sulla fondatezza o infondatezza delle motivazioni prospettate, adottando i provvedimenti conseguenti.

ART. 9 – CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (C.D.U.)

1. Il Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.), 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 e adottata.

2. La richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) è presentata utilizzando la modulistica pubblicata sul sito istituzione dell'Amministrazione Comunale.

3. Il Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) viene rilasciato dal Dirigente competente entro il termine perentorio di 30 giorni dalla presentazione della relativa domanda; conserva validità per un anno dalla data del rilascio, se non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

4. La richiesta di CDU è assoggettata al preventivo pagamento dei diritti nella misura quantificata con apposita deliberazione di Giunta Comunale.

ART. 10 – CERTIFICATO DI IDONEITÀ ALLOGGIATIVA

1. Il certificato di idoneità abitativa dell'alloggio è richiesto nell'ambito delle procedure di competenza della Questura e della Prefettura per il rilascio dei permessi per l'ingresso e soggiorno in Italia di cittadini extracomunitari per lavoro subordinato o per lavoro autonomo nonché per il ricongiungimento familiare (Decreto Legislativo 25 luglio 1998, n. 286 "Testo Unico delle disposizioni concernenti la disciplina dell'immigrazione e norme sulla condizione dello straniero" e relativo regolamento di attuazione: D.P.R. 394/1999).

2. Esso attesta l'idoneità dell'alloggio ad ospitare un certo numero di persone in rapporto al numero e alla superficie dei vani e la rispondenza dello stesso alloggio ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali di abitazione stabiliti dal Decreto del Ministero della Sanità del 5 luglio 1975 e non costituisce alcuna certificazione di conformità edilizia, urbanistica ed impiantistica.

3. Le modalità procedurali per il rilascio del certificato di idoneità abitativa dell'alloggio sono stabilite con Delibera di Giunta Comunale n. 280 del 01/03/2010.

4. L'istanza, debitamente compilata e completa di tutta la documentazione essenziale, deve essere presentata all'Ufficio protocollo dal soggetto interessato (extracomunitario) ovvero dal locatario o proprietario dell'immobile.

5. Alla istanza dovrà essere allegata la seguente documentazione essenziale, pena l'irricevibilità e improcedibilità dell'istruttoria:



- copia di un documento di riconoscimento del richiedente;
- nel caso in cui il richiedente sia il proprietario dell'immobile, copia dell'atto di proprietà con allegata dichiarazione di conformità della copia all'originale;
- nel caso in cui il richiedente sia il conduttore dell'immobile:
 - copia di contratto di locazione debitamente registrato presso l'Agenzia delle Entrate;
 - se il contratto di locazione è scaduto, dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà del proprietario sul rinnovo del contratto nonché copia conforme all'originale della ricevuta di pagamento dell'ultima annualità di registrazione;
 - atto di assenso del proprietario e/o dei comproprietari a che il conduttore conceda ospitalità nell'alloggio di sua proprietà.

Entro il termine di 30 giorni lo Sportello provvederà ad effettuare sopralluogo presso l'immobile al fine di accertarne la consistenza e ad emettere la richiesta certificazione.

ART. 11 – CERTIFICATO DI DESTINAZIONE D'USO

1. Il certificato attesta la destinazione d'uso dell'immobile richiamata nei titoli edilizi indicati dall'interessato. Per tale motivo non viene rilasciato per immobili legittimamente realizzati in assenza di titolo abilitativo edilizio poiché non necessario all'epoca di realizzazione.
2. L'istanza di certificato di destinazione d'uso può essere presentata da parte del proprietario dell'immobile o dall'avente titolo.
3. Nella richiesta di certificato di destinazione d'uso vanno chiaramente indicati i titoli edilizi che hanno interessato l'immobile oggetto di richiesta, pena l'irricevibilità e improcedibilità istruttoria.
4. Entro il termine di 30 giorni lo Sportello provvederà ad emettere la richiesta certificazione.

ART. 12 – PROROGA E RINNOVO DEI TITOLI ABILITATIVI

1. In conformità a quanto previsto dall' art. 15 del D.P.R. 380/0 e s.m.i. il termine per iniziare i lavori decorre dalla data di ritiro del permesso a costruire, che segna anche l'avvio del termine per la relativa ultimazione, spirato il quale esso permesso decade.
2. L'amministrazione dichiara la decadenza del titolo abilitativo edilizio quando:
 - i lavori non siano iniziati entro il termine perentorio di un anno dal rilascio del titolo, fatta salva la possibilità che, prima della scadenza del detto termine, il beneficiario richieda una proroga, per giustificati e comprovati motivi;
 - i lavori non siano ultimati entro il termine dei tre anni dall'inizio lavori ovvero entro l'ulteriore termine assegnato con il provvedimento di proroga.
3. Nel caso di decadenza del permesso di costruire, il soggetto che intenda realizzare l'intervento ha facoltà di richiederne il rinnovo, senza necessità di ripresentare la documentazione prevista qualora la disciplina urbanistico/edilizia non abbia subito modifiche rispetto al momento del rilascio del titolo edilizio; diversamente, la richiesta deve essere corredata con tutta la documentazione prescritta, in conformità alla sopravvenuta normativa.
4. Se per l'ultimazione dell'intervento è necessaria l'esecuzione di opere per le quali non è richiesto il preventivo rilascio del permesso di costruire, l'interessato ha facoltà di presentare il titolo edilizio all'uopo necessario.
5. Qualora vi sia sopravvenienza di normativa urbanistica contrastante con l'intervento assentito, il permesso di costruire già rilasciato decade se i lavori non abbiano avuto inizio entro il termine perentorio di un anno dal rilascio ovvero entro il termine prorogato.
6. La proroga del titolo abilitativo può essere accordata, con provvedimento motivato, per le seguenti ragioni:
 - particolare entità dell'opera da realizzare;
 - particolari caratteristiche tecnico-costruttive dell'opera;
 - difficoltà tecnico-esecutive emerse successivamente all'inizio dei lavori;
 - opere pubbliche, nel caso in cui il finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.
7. La proroga è sempre concessa qualora i lavori non possano essere iniziati o conclusi per iniziative dell'amministrazione o dell'autorità giudiziaria rivelatesi poi infondate.
8. Ove sussistano motivi indipendenti dalla volontà del beneficiario, l'efficacia del permesso a costruire, qualora la parte ne abbia fatto richiesta prima della scadenza, può essere prorogata se si versi in una delle seguenti ipotesi:
 - mancata o ritardata erogazione di mutui o finanziamenti necessari per l'esecuzione dell'opera, purché tempestivamente richiesti;



- indisponibilità, anche parziale, dell'immobile per mancato rilascio da parte del locatario e di ogni altro detentore, purché sia dimostrato l'avvio tempestivo delle procedure giudiziarie di sgombero;
- fallimento della ditta esecutrice dei lavori con la quale sia stato stipulato regolare contratto di appalto;
- decesso del concessionario;
- sospensione dei lavori per scavi e ricerche archeologiche disposte dall'autorità competente;
- verificarsi di calamità naturali che abbiano impedito l'attività di cantiere e/o arrecato gravi danni alle attrezzature;
- mancata o ritardata approvazione di variante al titolo edilizio da prorogare.

9. Non può essere considerato motivo indipendente dalla volontà del beneficiario il ritardo conseguente a provvedimenti di sospensione dei lavori o di sequestro disposti dall'Amministrazione Comunale o dall'Autorità Giudiziaria, comunque riferiti ad opere difformi da quelle autorizzate.

10. La proroga non può essere assentita, ai sensi dell'art. 15, comma 4, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, allorché entrino in vigore previsioni urbanistiche contrastanti: in tal caso, il permesso di costruire decade e l'opera non può essere ultimata, fatta salva l'ipotesi in cui sia stata già ultimata la struttura al "rustico", comprensiva delle tempagnature esterne, che realizzano in concreto i volumi, rendendoli individuabili ed esattamente calcolabili.

11. Il rinnovo del Permesso a costruire è assentito dal Responsabile dello SUE sulla base di certificazione del R.d.P. attestante l'attualità delle medesime prescrizioni, normative e tecniche, che avevano già legittimato il rilascio del precedente permesso a costruire; di tale certificazione è fatta menzione nel nuovo titolo, che può essere rilasciato soltanto a condizione che le opere occorrenti per l'ultimazione dell'intervento non rientrino tra quelle non abilitabili con SCIA non alternativa al permesso di costruire.

12. Il rinnovo equivale al rilascio di un nuovo permesso a costruire e, pertanto, è soggetto al pagamento del relativo contributo di costruzione sia per l'aliquota degli oneri di urbanizzazione che per il costo di costruzione, nella misura vigente al momento del nuovo rilascio, fatto salvo lo scomputo della somma già versata al momento del rilascio del titolo edilizio oggetto di rinnovo, in relazione alla sola parte delle opere non eseguite.

13. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche ai lavori introdotti con SCIA alternativa al permesso di costruire.

ART. 13 – SOSPENSIONE DELL'USO E DICHIARAZIONE DI INAGIBILITÀ

1. 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.

ART. 14 – CONTRIBUTO PER ONERI DI URBANIZZAZIONE E COSTO DI COSTRUZIONE

1. Il contributo di costruzione è determinato dall'incidenza degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione, fatte salve le ipotesi di esenzioni o riduzioni previste da vigenti disposizioni di legge e dal presente Regolamento; esso è dovuto in relazione agli interventi soggetti a Permesso di costruire o SCIA che comportino nuova edificazione o determinino incremento dei carichi urbanistici, in funzione di:

- aumento della consistenza volumetrica preesistente;
- mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili o di loro parti, anche in riferimento ad una sola unità immobiliare.

2. L'ammontare dovuto si determina sulla base dell'apposita delibera di Consiglio Comunale, adottata in riferimento alle tabelle parametriche fissate dalla Regione Campania.

3. In ipotesi di permesso di costruire, il contributo è quantificato dallo SUE, mentre deve essere autodeterminato dal progettista abilitato in ipotesi di intervento introdotto con SCIA.

4. Il pagamento del contributo di costruzione, in mancanza della richiesta di rateizzazione, deve avvenire integralmente entro 30 (trenta) giorni dalla comunicazione di rilascio, fatta salva in ogni caso la applicazione delle sanzioni di cui all'art. 42 del DPR n. 380/2001.

5. Il titolare del permesso di costruire e/o della SCIA possono richiedere il pagamento rateizzato per un massimo di sei rate semestrali, maggiorate degli interessi legali, versando la prima rata e presentando l'originale della garanzia fideiussoria a prima chiamata ogni eccezione rimossa e con esclusione del beneficio della preventiva escussione.

6. Tale garanzia fideiussoria deve essere prestata da primari istituti di credito, compagnie assicurative, intermediari finanziari iscritti nell'albo di cui all'art. 107 del D. Lgs. 385/1993 od intermediari finanziari iscritti all'albo di cui all'art. 106 del D. Lgs. 385/1993, all'apposita sezione "abilitati a prestare apposita garanzia nei confronti del Pubblico, ai



sensi dell'art. 11 del D. M. 29/2009⁴ che siano in possesso dei requisiti ivi prescritti. Nella polizza fideiussoria devono essere espressamente previste le seguenti clausole:

- esplicita rinuncia al beneficio di preventiva escussione del debitore principale;
- contestazione a tutti i titolari della pratica edilizia, solidalmente responsabili per i pagamenti;
- irrevocabilità senza il consenso del Comune e validità fino alla comunicazione di svincolo o liberatoria da parte del Comune medesimo;
- escutibilità della rata scaduta entro 30 (trenta) giorni mediante semplice richiesta scritta da parte del Comune, senza possibilità di eccezioni da parte del garante, con permanenza della garanzia per il pagamento delle rate ulteriori fino allo svincolo da parte del Comune.

7. In caso di variazione della titolarità della pratica edilizia, tutte le garanzie già prestate dovranno essere volturate a nome del nuovo titolare oppure, in alternativa, dovrà essere fornita una nuova garanzia; l'appendice di volturazione o le nuove garanzie dovranno essere presentate contestualmente alla denuncia di variazione della titolarità del titolo edilizio; dichiarazione notarile del procuratore della società assicuratrice che sottoscriverà la polizza stessa, circa il possesso della qualifica e poteri di firma ad impegnare la predetta società assicuratrice per il rilascio di polizze fideiussorie.

8. In assenza della consegna della appendice della garanzia prestata o di nuova garanzia il precedente intestatario del titolo edilizio rimarrà in ogni caso obbligato al pagamento degli importi garantiti.

9. In caso di ammissione al pagamento rateale, il 25% del contributo di costruzione dovrà essere versato prima o contestualmente al ritiro del permesso di costruire e comunque non oltre 30 giorni dalla data di notifica della avvenuta rateizzazione (mediante apposita determinazione del Responsabile del SUE) oppure, in caso di SCIA, contestualmente alla protocollazione della segnalazione; il restante 75% verrà invece frazionato fino ad un massimo di sei rate semestrali, di pari importo, da pagare alle scadenze indicate nella determinazione del Responsabile del SUE di accoglimento dell'istanza di rateizzazione.

10. Eventuali proroghe dell'ultimazione lavori non incidono sui termini di pagamento delle rate ancora dovute.

11. Le varianti in corso d'opera non modificano i termini della concessa rateizzazione, mentre per gli eventuali importi aggiuntivi è possibile avanzare ulteriore richiesta nel rispetto delle prescrizioni di cui al presente articolo.

12. Il versamento del saldo del contributo deve in ogni caso essere effettuato entro sessanta giorni dalla comunicazione di fine lavori, qualora antecedente alla scadenza dell'ultima rata: in mancanza, non potrà essere segnalata la certificazione di agibilità relativa all'immobile oggetto dell'intervento.

13. Con le stesse modalità e garanzie di cui al presente articolo può essere avanzata richiesta di rateizzazione anche per gli importi dovuti a titolo di monetizzazione degli standard urbanistici, di accertamento di conformità urbanistica.

14. L'istruttoria sull'istanza di rateizzazione deve concludersi entro il termine di 30 giorni; il provvedimento finale, come pure l'irrogazione delle eventuali sanzioni pecuniarie di cui al presente articolo, sono di competenza del Responsabile dello SUE, previa motivata istruttoria del Responsabile del Procedimento.

15. Nel caso in cui vengano eseguite opere di urbanizzazione a scomputo parziale o totale del contributo di costruzione dovuto per il rilascio del titolo edilizio, ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. n.380/2001 ed in relazione alle soglie di cui al D.Lgs. n. 50/2016 ss.mm.ii., ovvero, a far data dall'1.7.2023, di cui alla relativa disciplina contenuta nel D.lgs. n. 33 del 2023, il richiedente dovrà presentare un progetto preliminare delle opere che intende realizzare, corredato da un computo metrico estimativo della spesa elaborato utilizzando il prezzario regionale delle Opere Pubbliche vigente al momento della presentazione del progetto; il rilascio del titolo abilitativo, in tal caso, avverrà immediatamente dopo la sottoscrizione dell'apposita convenzione per la disciplina delle modalità realizzative delle opere da eseguire a scomputo, nel cui seno sarà rimessa all'Amministrazione comunale la nomina, a spese del privato, del collaudatore in corso d'opera e del collaudo finale.

16. Ferme restando diverse e ulteriori pattuizioni contenute nelle convenzioni urbanistiche ai sensi dell'art. 24, c. 4, del D.P.R. n. 380/2001, l'agibilità degli edifici per i quali è stato autorizzato lo scomputo del pagamento degli oneri dovuti è subordinato alla realizzazione di tutte le opere di sistemazione esterna e di urbanizzazione, comprese quelle realizzate a scomputo e, conseguentemente, alla dichiarazione di conformità delle predette opere rispetto al progetto approvato, salvo che non sia diversamente disposto nella specifica convenzione d'obbligo, da approvarsi in Consiglio Comunale.

17. Qualora il soggetto sottoscrittore della convenzione o suoi aventi causa non ottemperasse anche in parte agli adempimenti assunti, l'Amministrazione comunale sarà autorizzata a far eseguire le opere incompiute secondo il progetto approvato, nonché a ripristinare quelle non collaudabili, mediante escussione della polizza fideiussoria



prestata a garanzia, salvo il risarcimento dei danni per il ritardo nella consegna ed in caso di maggiori costi sostenuti, nonché ancora a disporre l'acquisizione coattiva nel caso di aree oggetto di cessione.

18. Ad ultimazione delle opere di urbanizzazione a scomputo, il soggetto attuatore dovrà produrre all'Amministrazione comunale anche gli elaborati grafici di rilievo delle opere eseguite, redatti in scala adeguata sia su supporto cartaceo che informatico, contenenti anche il piano per il futuro mantenimento.

19. A carico del soggetto attuatore ricadranno tutti gli oneri ed i costi per la stipula della convenzione, compresi quelli per il frazionamento ed accatastamento delle opere e/o aree da cedere al Comune.

ART. 15 – PARERI PREVENTIVI

1. Il soggetto interessato, prima della presentazione del progetto edilizio e dei progetti definitivi delle opere di urbanizzazione e attrezzature per servizi, nonché della definizione dell'atto d'obbligo o della convenzione, può presentare istanza agli uffici competenti per l'attivazione di un procedimento istruttorio preliminare che consenta l'individuazione delle linee fondamentali degli elementi caratterizzanti l'intervento e la fattibilità dello stesso (indicazioni per la scelta dei servizi, attrezzature e urbanizzazioni necessarie, gli indirizzi per la progettazione, le indicazioni e gli elementi per la definizione dell'atto d'obbligo o degli accordi convenzionali con l'Amministrazione) e/o la definizione di un progetto preliminare delle opere di urbanizzazione e delle attrezzature per servizi.

2. 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.

3. Deve inoltre essere allegata alla richiesta 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 coni visuali e relazione tecnica illustrativa.

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

5. Entro 90 giorni dalla richiesta, lo Sportello Unico dell'Edilizia si esprime con un parere di massima, in nessun modo vincolante i pareri o gli atti successivi.

ART. 16 – ORDINANZE, INTERVENTI URGENTI E POTERI ECCEZIONALI, IN MATERIA EDILIZIA

1. Nei casi in cui ricorrano condizioni di pericolo per la stabilità delle costruzioni, di parti di esse, inclusi gli impianti, o, comunque, si manifestino situazioni di emergenza con possibile compromissione per l'integrità del sito o dell'ambiente e rischio per l'incolumità delle persone, il proprietario degli immobili interessati deve procedere, nel rispetto delle normative vigenti, mediante un "intervento urgente" alle operazioni necessarie a rimuovere la situazione di pericolo, sotto personale responsabilità sia per quanto attiene la valutazione dello stato di pericolo sia per l'effettiva consistenza delle operazioni medesime.

2. L'ufficio comunale competente ne riconoscerà immediatamente lo stato dandone tempestiva comunicazione al Sindaco e contemporanea diffida al proprietario degli immobili interessati.

3. Se il pericolo è riconosciuto imminente e potenzialmente lesivo della sicurezza o della salubrità o dell'incolumità pubblica, il Sindaco intimerà, con apposita ordinanza, al proprietario di procedere senza indugio agli interventi urgenti necessari (sgombero, puntellamenti, riparazioni o demolizioni di edifici o parti di essi, ecc.) al fine di rimuovere la situazione di pericolo ai sensi dell'art. 54 del D.Lgs. 267/2000 e s.m.i..

4. Se il pericolo non fosse ritenuto imminente, l'Ufficio comunale competente, ai sensi dell'art. 107 del D.Lgs. 267/2000 e s.m.i., con apposita ordinanza, comunicherà al proprietario lo stato delle cose con l'ingiunzione ad eseguire i lavori necessari entro il termine individuato nel provvedimento stesso.

5. È comunque fatto obbligo al proprietario di dare immediata comunicazione dei lavori all'Autorità comunale, nonché agli eventuali organi di tutela, nel caso di edifici gravati da specifici vincoli, presentando nel minor tempo possibile, comunque non oltre 30 giorni, istanza per ottenere gli atti di assenso previsti nelle normali condizioni di intervento.

6. Ogni abuso in materia è sanzionato ai sensi del Titolo IV del presente Regolamento, fatto salvo l'eventuale accertamento di fatti e comportamenti penalmente rilevanti e perseguibili.

ART. 17 – MODALITÀ E STRUMENTI PER L'INFORMAZIONE E LA TRASPARENZA DEL PROCEDIMENTO EDILIZIO

1. Il Comune di Pomigliano d'Arco in materia di informazione e trasparenza del procedimento edilizio si attiene ai disposti della normativa in materia vigente.



2. In particolare per quanto concerne le modalità, il diritto di accesso si sostanzia nelle seguenti tre tipologie:

- Accesso ai documenti amministrativi, ai sensi del Capo V, legge 241/90 e s.m.i.;
- Accesso civico "semplice", ai sensi dell'art. 5, comma 1 e ss., decreto legislativo 33/2013 (cd. decreto trasparenza);
- Accesso civico "generalizzato", ai sensi dell'art. 5, comma 2 e ss., decreto legislativo 33/2013 come modificato dal decreto legislativo 97/2016 (cd. decreto del FOIA – Freedom Information of Act).

3. Per gli strumenti, invece, si rimanda alle pagine del Portale Istituzionale dell'Ente nella sezione "Amministrazione Trasparente" in cui sono pubblicati, raggruppati, documenti, informazioni e dati concernenti l'organizzazione dell'amministrazione, le attività e le sue modalità di realizzazione (tra cui quelle riguardanti il procedimento edilizio).

ART. 18 – COINVOLGIMENTO E PARTECIPAZIONE DEI CITTADINI, DEGLI ABITANTI E DEI PORTATORI DI INTERESSE

1. Fatte salve le forme di partecipazione al procedimento urbanistico ed edilizio previste dalla vigente normativa, il Comune può promuovere l'attivazione di ulteriori e idonee forme di coinvolgimento e partecipazione della cittadinanza per interventi edilizi comportanti un forte impatto con riguardo alla struttura urbana e alla qualità della vita della città.

ART. 19 – CONCORSI DI URBANISTICA E ARCHITETTURA

1. Il Comune di Pomigliano d'Arco promuove la procedura concorsuale per la redazione di piani e/o progetti edilizi, al fine di favorire il confronto tra diverse soluzioni, migliorare l'offerta qualitativa e per affermare il primato e la qualità del progetto.

2. Al tal fine il presente Regolamento riconosce le seguenti premialità:

- a) riduzione del 5% sul contributo di costruzione per gli interventi convenzionati e non convenzionati al netto di eventuali altri incentivi. In tal caso il progetto dovrà ricomprendere ogni opera oggetto del successivo titolo edilizio;
- b) riduzione del 8% sul contributo di costruzione, al netto di eventuali altri incentivi, nel caso di Concorso sul Masterplan da attuarsi mediante uno o più piani attuativi (PUA).

3. Per l'ottenimento delle premialità di cui al precedente comma, sono espressamente esclusi i concorsi con selezioni basate esclusivamente su curricula, esperienze precedenti o fatturato.

4. La procedura del Concorso dovrà essere gestita da un Responsabile Unico del Concorso (RUC) nominato dal proponente l'intervento. Il RUC dovrà, con uno specifico Documento di Concorso, fornire ai concorrenti:

- le condizioni, le procedure, le regole del Concorso e i criteri di valutazione delle proposte, raccolti nel bando di concorso elaborato sulla base di quanto concordato con il competente Ufficio comunale nonché le "linee guida" per lo sviluppo dell'idea progettuale;
- le regole urbanistico/edilizie vigenti e il quadro dei vincoli e dei condizionamenti eventualmente insistenti nell'area;

5. Il RUC acquisisce preventivamente il parere dei competenti Uffici comunali e della eventuale Soprintendenza e Commissione per il Paesaggio sulle "linee guida" del concorso da fornire ai concorrenti.

6. Il RUC dovrà garantire il corretto svolgimento del concorso e l'adeguata pubblicità dell'iniziativa e dei suoi esiti anche con la pubblicazione in un'apposita pagina del sito web del Comune di Pomigliano d'Arco.

7. La Giuria del Concorso sarà composta da un minimo di cinque componenti (architetti e/o ingegneri) tra i quali dovrà far parte il Dirigente del Settore tecnico, due componenti scelti dal proponente e due componenti scelti sulla base delle terne fornite su specifica richiesta dagli Ordini professionali degli architetti e degli ingegneri.

8. L'esito del Concorso sarà riportato su apposito verbale, sottoscritto da tutti i componenti la Giuria, da allegare alla pratica edilizia o agli elaborati di Convenzione nel quale sono esplicitati i fattori qualificanti del progetto che hanno motivato la scelta del vincitore.

9. L'esito del Concorso di progettazione non condiziona l'istruttoria del progetto da parte degli Uffici comunali, e/o degli altri Enti coinvolti.



TITOLO II – DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI

Capo I DESTINAZIONI D'USO E CATEGORIE DI INTERVENTO

ART. 20 – DESTINAZIONI FUNZIONALI

1. Il presente articolo definisce, raggruppandole omogeneamente, le destinazioni d'uso, esistenti e di progetto, per l'intero territorio comunale. A queste definizioni si farà riferimento, negli articoli successivi, al fine di disciplinare i mutamenti di destinazione d'uso e le destinazioni ammissibili nei vari ambiti.

2. Le attività esistenti o insediabili sull'intero territorio comunale debbono essere riferite, direttamente o per analogia, all'elenco di seguito riportato che raggruppa le destinazioni d'uso in categorie funzionali, definisce le categorie catastali e i corrispondenti usi come definiti nelle N.T.A. del PUC. In tali destinazioni funzionali sono compresi tutti gli spazi accessori e di servizio necessari allo svolgimento dell'attività principale nonché gli spazi per lo svolgimento di attività ad essa collegate e/o correlate.

CAT. FUNZIONALI DPR 380/01 ART. 23 TER	CAT. FUNZIONALI PREVISTE DAL PUC	CAT. CATASTALI	DESCRIZIONE	
RESIDENZIALE	RESIDENZIALE	A/1	abitazione signorile	
		A/2	abitazione civile	
		A/3	abitazione economica	
		A/4	abitazione popolare	
		A/5	abitazione ultrapopolare	
		A/6	abitazione rurale	
		A/7	abitazioni in villini	
		A/8	abitazioni in ville	
		A/9	castelli e palazzi eminenti	
		A/10	uffici e studi privati in fabbricati a prevalente destinazione residenziale	
		A/11	abitazioni tipiche dei luoghi	
TURISTICO RICETTIVA	TURISTICO RICETTIVA	B/1	collegi, convitti educandati ricoveri, orfanotrofi, ospizi conventi, seminari	
		D/2	alberghi, pensioni e residences	
		D/8	centri congressuali	
PRODUTTIVA DIREZIONALE	PRODUTTIVA	A/6	abitazione – turistico rurale	
		C/3	laboratori per arti e mestieri	
		D/1	Opifici	
		D/7	fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni	
	DIREZIONALE E DI SERVIZIO	DIREZIONALE E DI SERVIZIO	D/10	fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole
			A/10	uffici e studi privati in fabbricati a prevalente destinazione non residenziale
			B/4	uffici pubblici
			B/5	scuole e laboratori scientifici
			B/6	biblioteche, musei, gallerie, accademie, circoli ricreativi e culturali senza fine di lucro, che non hanno sede in edifici della categoria A/9
			D/4	case di cura e ospedali (con fine di lucro)
COMMERCIALE	COMMERCIALE	D/5	istituti di credito, cambio e assicurazione (con fine di lucro)	
		C/1	negozi e botteghe	
		C/4	fabbricati e locali per attività sportive (senza fine di lucro)	
		C/6	autosilos, autorimesse (non pertinenziali), parcheggi aperti al pubblico	
		D/4	case di cura e ospedali con fine di lucro	
		D/3	teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli e simili (arene, parchi-giochi)	
		D/6	fabbricati, locali ed aree attrezzate per esercizio sportivi con fine di lucro	
		D/7	stazioni di servizio e di distribuzione carburante	
RURALE	RURALE	D/8	fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni (depositi, magazzini sotterranei, ecc.)	
		D/10	fabbricati per funzioni connesse alle attività agricole (annessi rurali)	



3. I locali non pertinenti classificati nella categoria catastale "C2: Depositi e magazzini" sono considerati privi di "carico insediativo", e cioè non determinano alcun fabbisogno di correlati standard urbanistici. Essi quindi non sono inseriti in alcuna delle "categorie funzionali" previste dal presente RUEC. Conseguentemente, in caso di diverso utilizzo di tali locali (con o senza opere edilizie) tale da fare inquadrare detti locali in una delle categorie funzionali previste dal RUEC, il predetto diverso utilizzo determina, a condizione che sia urbanisticamente ammissibile, "mutamento di destinazione d'uso" con conseguente obbligo di corrispondere il contributo di costruzione e adempiere all'obbligo della dotazione di aree per opere pubbliche o di interesse pubblico o generale (c.d. standard) nella misura prescritta in relazione alla categoria funzionale di nuova classificazione dei locali.

4. La destinazione d'uso di un fabbricato o di una unità immobiliare è quella prevalente in termini di superficie utile.

5. La variazione di carico urbanistico indotto da qualsiasi mutamento di destinazione e la conseguente determinazione dei necessari standard urbanistici, farà riferimento alle dotazioni previste dal DM 1444/68 secondo lo schema sottostante:

- Residenziale: 0,66mq/1mq di SUL;
- Turistico-ricettiva, direzionale e di servizio, commerciale: 0,80mq/1mq di SUL;
- Produttivo 10%SF;
- Rurale 0,22mq/1mq di SUL.

ART. 21 – MONETIZZAZIONE DEGLI STANDARD URBANISTICI

1. Tutti gli interventi che comportano incremento di carico urbanistico, anche attraverso cambio di destinazione d'uso, sono subordinati alla verifica della dotazione degli standard come previsti dal D.M. 1444/68 e al rispetto di tutte le misure relative alle norme nazionali e regionali, nonché alla disciplina del PUC per quanto riguarda la dotazione minima di attrezzature. La L.R. n.14/82, a tal proposito, ammette l'istituto della monetizzazione del valore delle aree destinate alle urbanizzazioni nel caso in cui l'acquisizione delle stesse non sia ritenuta opportuna in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, istituto coerente con lo spirito del D.M. 1444/68 (di cui all'art. 8, legge 6 agosto 1967, n. 765) che, nel fissare i rapporti massimi tra gli spazi destinati ai nuovi insediamenti e gli spazi pubblici da destinare a standard, non ha inteso perseguire la mera acquisizione delle aree ma la effettiva realizzazione delle dotazioni pubbliche al fine di un corretto sviluppo del territorio.

2. La monetizzazione degli standard urbanistici è consentita in tutti gli ambiti del PUC ad eccezione degli ambiti di densificazione edilizia e degli ambiti di integrazione dei poli multifunzionali.

3. La disciplina di cui al presente articolo può essere applicata sia nei casi di cui agli art. 10 e 28bis del D.P.R. 380/2001, sia nei casi di cui all'art. 4 della L.R. n. 13/2022.

4. In particolare la monetizzazione degli standard può essere assentita, previa valutazione discrezionale, dall'amministrazione comunale qualora sia dimostrata e attestata dal progettista dell'opera l'oggettiva impossibilità di reperimento degli standard nel lotto d'intervento, per mancata disponibilità delle aree idonee all'insediamento delle funzioni previste ovvero per ragioni di rispetto ambientale e di salvaguardia delle caratteristiche, delle funzioni e della conformazione dell'area stessa; anche l'eccessiva onerosità per i futuri costi di gestione e di manutenzione ad opera dell'Amministrazione comunale costituisce presupposto per la monetizzazione degli standard urbanistici.

5. Per gli interventi che comportano il mutamento di destinazione d'uso rilevante, si potrà tenere conto delle quantità già eventualmente garantite dalla destinazione attuale del fabbricato.

6. Le condizioni per il ricorso all'istituto della monetizzazione devono essere sempre accertate dal Settore Tecnico che, verificata in sede istruttoria la sussistenza delle stesse, determina il corrispettivo dovuto sulla scorta della documentazione di cui ai seguenti commi. Non è ammessa la rateizzazione del corrispettivo calcolato.

7. È esclusa in ogni caso la monetizzazione delle superfici destinate a parcheggi privati, previste e rese obbligatorie dalle normative di settore nell'ambito del rilascio dei titoli edilizi.

8. La monetizzazione degli standard per opere di urbanizzazione deve essere pari all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione dell'area e pertanto pari al suo valore sommato al costo di realizzazione delle opere, ed è determinato in relazione ai valori delle aree interessate considerando l'incidenza suolo del 15% rispetto al valore della superficie utile massima insediabile, con la destinazione prevista in progetto, per il valore medio OMI relativo alla destinazione prevista.

9. Per le monetizzazioni degli standard per urbanizzazione primaria (verde e parcheggio) al valore determinato come al precedente comma 8 sarà aggiunto il costo di realizzazione delle opere determinato con riferimento ai costi rilevabili



dalla pubblicazione DEI "Tipologie edilizie" edita dalla Tipografia del Genio Civile, con riferimento rispettivamente alla tipologia del parcheggio a raso (attualmente in edizione 2019 pari a 50,00€/mq) e quella del giardino pubblico (attualmente in edizione 2019 pari a 36,00€/mq).

ART. 22 – DISCIPLINA DELLE CATEGORIE EDILIZIE ED URBANISTICHE DI INTERVENTO

1. Il presente Regolamento specifica, in conformità alla disciplina nazionale e regionale dettata dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, ss.mm. e dall'art. 2 della L.R. 10 agosto 2022, n.13 e nell'ambito del perimetro operativo contemplato dall'art. 12 bis, comma 5, della L.R. 28 dicembre 2009, n. 19 e, le categorie d'intervento edilizie ed urbanistiche nelle seguenti:

- ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA

Interventi di cui all'art. 6 comma 1, lett. a) del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. come elencate dal numero 1) al numero 25) del glossario di cui al Decreto Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 2 marzo 2018, pubblicato sulla G.U.R.I. n. 81 del 7 aprile 2018.

Per gli interventi relativi a immobili ubicati nella zona A del PUC che abbiano incidenza sui caratteri architettonici dell'edificio interessato, è tuttavia richiesta la produzione della documentazione all'uso prevista dal vigente Piano del Colore, al fine del relativo preventivo esame, anche avvalendosi, se del caso, del parere della Commissione Edilizia. L'inizio dei lavori, in questi casi, è condizionato al preventivo nulla osta dello Sportello.

- MANUTENZIONE ORDINARIA

Comprende gli interventi di cui all'art. 3, comma 1, lett. a), del DPR n. 380/2001, come elencate dal numero 1) al numero 25) del glossario di cui al Decreto Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 2 marzo 2018, pubblicato sulla G.U.R.I. n. 81 del 7 aprile 2018;

- MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Comprende gli interventi di cui all'art. 3, comma 1, lett. b) del DPR n. 380/2001;

- RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

Comprende gli interventi di cui all'art. 3, comma 1, lett. c) del DPR n. 380/2001;

- RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA COMPRESA LA DEMOLIZIONE CON FEDELE MEDESIMA RICOSTRUZIONE

Comprende gli interventi di cui all'art. 3, comma 1, lett. d) del DPR n. 380/2001.

Nell'ambito della città storica e delle masserie, la demolizione e ricostruzione di un edificio rientra nella definizione di ristrutturazione edilizia esclusivamente per interventi con la stessa volumetria, sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche di quello preesistente.

- INTERVENTI DI CONSERVAZIONE

Sono quelli definiti dall'art. 3-bis. DPR 380/01.

- NUOVA COSTRUZIONE

Nuova edificazione comprende gli interventi di cui all'art. 3, comma 1, lett. e) del DPR n. 380/2001.

ART. 23 – DISCIPLINA DEI TITOLI ABILITATIVI

1. Ai sensi del punto 4) dell'Allegato 1 al Regolamento Edilizio Tipo, pubblicato sulla G.U.R.I. n. 268 del 16 novembre 2016, la disciplina dei titoli abilitativi (permesso di costruire, SCIA e C.I.L.A.) è contenuta nelle norme statali e regionali regolanti la materia.

2. Rinviano a quanto dedotto nel DPR 380 del 2001, si riepilogano di seguito i titoli abilitativi l'attività edilizia:

- a. Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) disciplinata dall'art. 6 bis del D.P.R. 380/2001;
- b. SCIA, disciplinata dall' art. 22 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.;
- c. SCIA alternativa al permesso di costruire, disciplinata dall'art. 23 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.;
- d. Permesso di Costruire disciplinato dall'art. 10 del D.P.R. 380/2001.

ART. 24 – PROCEDIMENTI EDILIZI: DISPOSIZIONI

1. La presentazione delle istanze, segnalazioni e comunicazioni aventi ad oggetto l'attività edilizia avviene



esclusivamente per via telematica. Si considerano irricevibili le istanze, dichiarazioni, segnalazioni e comunicazioni prodotte in forma cartacea o mediante l'utilizzo di forme di trasmissione differenti da quella adottata.

2. I documenti di cui al comma 1 sono trasmessi in conformità agli standard previsti dalla piattaforma utilizzata per l'inoltro delle pratiche.

3. Nei procedimenti di particolare complessità, per i quali è comunque obbligatoria la gestione in modalità digitale, il Responsabile del procedimento può richiedere, in fase istruttoria, la produzione di una copia in forma cartacea degli elaborati grafici, conforme all'originale formato digitale.

4. I documenti di cui al comma 1 dovranno essere corredati da tutti gli allegati obbligatori in relazione alla specifica tipologia di pratica e di intervento, riportati nella vigente modulistica unificata e standardizzata.

5. È facoltà del SUE definire le specifiche tecniche dei documenti di cui ai precedenti commi, oltre a richiedere la produzione dei formulari relativi alla Rilevazioni statistiche ISTAT, all'aggiornamento delle cartografie comunali, del Quadro conoscitivo e del monitoraggio comunale.

6. Il termine per la presentazione della documentazione integrativa a seguito di richieste di conformazione delle SCIA è fissato dalla normativa sovraordinata. Eventuali proroghe nella presentazione della documentazione integrativa richiesta durante il procedimento edilizio, possono essere concesse, per motivate ragioni, dal Responsabile del Procedimento, nel rispetto dei principi di economicità e di non aggravamento del procedimento amministrativo.

7. Le tariffe dei diritti di segreteria sono approvate con Deliberazione di Giunta Comunale, aggiornati periodicamente anche in relazione all'indice ISTAT.

8. Preso atto che i titoli edilizi sono atti amministrativi che legittimano l'attività edilizia, gli stessi conseguono efficacia senza limitazione dei diritti dei terzi e non attribuiscono diritti soggettivi conseguenti all'attività stessa. L'amministrazione fa affidamento su quanto dichiarato dall'istante e/o dal professionista, data la natura puramente privatistica, che eventualmente potrà essere contestato in sede civile.

9. In caso di presentazione di pratiche mediante forme telematiche, alla domanda devono essere allegati, pena l'inammissibilità della stessa, almeno gli elaborati tecnici ed i documenti minimi nelle modalità di seguito indicate:

- a) i disegni relativi alle opere di cui ai punti 24.1 e seguenti;
- b) modulistica unificata debitamente compilata;
- c) deve essere presentata una planimetria della località, aggiornata alla data di presentazione del progetto, in scala non inferiore ad 1:2000 che comprenda punti di riferimento atti ad individuare con precisione la località ove si intenda eseguire l'opera o collocare il manufatto progettato. Devono inoltre essere rappresentati la destinazione e la normativa dell'area secondo il P.U.C., le servitù e i vincoli di qualsiasi genere relativo all'area in esame;
- d) per aree comprese in zone nelle quali è obbligatoria la preventiva approvazione di uno Strumento Urbanistico Attuativo i disegni devono riportarne uno stralcio planimetrico e normativo, e i progetti devono rispettarne le specifiche norme di attuazione.

24.1 Disposizioni procedurali in ordine alle istanze relative ad interventi di nuova costruzione anche con prefabbricati:

La documentazione da allegare alle istanze relative ad interventi di nuova costruzione deve contenere, pena improcedibilità della domanda:

- relazione sommaria;
- planimetria, in scala 1:500 rilevata topograficamente, con l'indicazione del lotto sul quale deve sorgere l'edificio, completo di tutte le quote orizzontali e verticali atte ad individuarne l'andamento planimetrico ed altimetrico prima e dopo la sistemazione delle aree, compresi i fabbricati esistenti nei lotti limitrofi con le relative altezze e distacchi, gli allineamenti stradali quotati, sia dei fabbricati che delle recinzioni, e la larghezza delle strade prospettanti il lotto; devono essere altresì riportate le indicazioni quotate della planivolumetria di progetto;
- planimetria, in scala 1:200, della sistemazione dell'area con particolare riferimento agli accessi pedonali e carrabili, agli spazi per il parcheggio e la manovra dei veicoli, alle aree a verde con le relative alberature, alle pavimentazioni, ed alla recinzione; per quest'ultima sono inoltre richiesti: sezione e prospetto tipo, in scala 1:20 con l'indicazione del materiale impiegato e sezione quotata in scala 1:100, dello spazio pubblico sul quale la recinzione prospetta;



- tutte le piante dei vari piani, quando non siano identiche tra loro, in scala non inferiore a 1:100, quotate e recanti la precisa indicazione della destinazione dei locali. Per i capannoni industriali, laboratori artigianali, magazzini, depositi, la specifica attività potrà essere indicata all'atto della richiesta del certificato di agibilità;
- piante in scala 1:100, della copertura, con l'indicazione dei volumi tecnici (torrette, vani scala, sovrastrutture varie, etc.); tutti i prospetti esterni, in scala 1:100, con l'indicazione dei volumi tecnici e dei colori previsti, estesi ai fabbricati adiacenti;
- adeguate sezioni verticali quotate in scala 1:100;
- planimetria del fabbricato in scala 1:100, con le indicazioni degli impianti relativi all'approvvigionamento idrico ed allo smaltimento delle acque usate e meteoriche, quotati ed estesi alle reti collettrici;
- i dati metrici relativi alla superficie fondiaria corrispondente alla superficie coperta, al volume, all'altezza del fabbricato, all'area destinata a parcheggio ed agli indici di fabbricazione verificati ai sensi delle norme di attuazione vigenti per le varie zone del P.U.C.;
- dichiarazione di conformità in merito alla normativa in materia di abbattimento delle barriere architettoniche;
- in caso di complessi edilizi di notevole estensione le piante dei vari piani, la pianta delle coperture, i prospetti, la sezione e la planimetria del fabbricato possono essere rappresentati in scala 1:200.

24.2 Disposizioni procedurali in ordine alle istanze relative ad interventi di trasformazione di edifici esistenti:

Oltre a quanto prescritto al successivo art. 24.3, grafici progettuali devono contenere la rappresentazione dello stato di fatto e dello stato di progetto; devono altresì, essere utilizzati colori diversi per le indicazioni dei manufatti da demolire (giallo) sullo stato di fatto, da costruire (rosso) sul progetto, e in sanatoria (blu).

24.3 Disposizioni procedurali in ordine alle istanze relative ad interventi di per gli interventi di risanamento, restauro e ristrutturazione edilizia:

La documentazione da allegare alle istanze relative ad interventi di risanamento, restauro e ristrutturazione, oltre alla documentazione di cui all'art. 24.2, deve contenere, pena improcedibilità della domanda:

- e) rilievo completo dello stato di fatto: piante, sezioni, prospetti, in funzione delle qualità architettoniche dell'edificio 1:50 o 1:100 con l'indicazione del tipo di materiali e dell'orditura delle strutture;
- f) rilievo della superficie utile per ciascuna unità immobiliare, per ciascun piano, e per tutto l'immobile con l'indicazione della destinazione d'uso in atto;
- g) rilievo in scala adeguata non inferiore 1:2000 delle aree di pertinenza, con l'indicazione delle colture in atto, piantumazioni, materiali, arredi e di ogni elemento qualificante;
- h) documentazione fotografica particolareggiata dello stato di fatto;
- i) dichiarazione di conformità in merito alla normativa in materia di abbattimento delle barriere architettoniche;
- j) planimetria con le indicazioni degli impianti relativi all'approvvigionamento idrico e allo smaltimento delle acque luride e meteoriche, estese alle reti collettrici.

Il progetto dovrà essere illustrato con una dettagliata relazione tecnica di approfondimento delle indicazioni delle tavole di P.U.C., e delle sue norme attuative, fornendo ogni elemento utile alla miglior lettura dell'organismo edilizio giustificando le scelte progettuali, che dovranno essere dettagliatamente illustrate anche per quanto riguarda gli aspetti statici, funzionali, tecnologici e distributivi.

Le tavole di progetto edilizio saranno in funzione delle qualità architettoniche degli edifici interessati alla scala minima di 1:50 oppure 1:100; esse dovranno indicare tutti gli elementi strutturali, distributivi e funzionali, le rifiniture interne ed esterne, le destinazioni d'uso, per la migliore comprensione delle opere proposte.

Le tavole di progetto dovranno prevedere anche il tipo ed i modi delle sistemazioni esterne: spazi lastricati e spazi verde. È necessaria anche la presentazione delle tavole - alla scala corrispondente e quella del progetto - di intervento edilizio nelle quali con colore rosso e giallo, saranno indicate rispettivamente le nuove costruzioni e le demolizioni.

24.4 Disposizioni procedurali in ordine alle istanze relative alla realizzazione delle recinzioni e loro modifiche:

La documentazione da allegare alle istanze relative alla realizzazione delle recinzioni e loro modifiche deve contenere, pena improcedibilità della domanda:



- planimetria, in scala 1:500, con l'andamento planimetrico della recinzione e tutte le quote orizzontali, riferite a capisaldi, necessarie per il tracciamento;
- sezione e prospetto tipo della recinzione in scala 1:100, 1:50, 1: 20;
- sezione quotata in scala 1:100 dello spazio pubblico sul quale la recinzione prospetta;
- l'indicazione dei materiali impiegati.

24.5 Disposizioni procedurali in ordine alle istanze relative alla demolizione di edifici

La documentazione da allegare alle istanze relative ad interventi di demolizione di edifici esistenti deve contenere, pena improcedibilità della domanda:

- piante ed almeno una sezione quotata in scala non inferiore a 1/200, dello stato attuale del fabbricato con l'indicazione in colore giallo delle parti da demolire.

24.6 Disposizioni procedurali in ordine alle istanze relative ai piani urbanistici attuativi:

La documentazione da allegare alle istanze relative a PUA deve contenere, pena improcedibilità della domanda:

- una cartografia in scala 1:2000 catastale, ed 1:500 riproducente lo stato di fatto e il perimetro dell'area dell'intervento da cui risultino tra l'altro:

- a. il rilievo del verde esistente con l'indicazione delle essenze arboree;
- b. le costruzioni e i manufatti di qualunque genere esistenti;
- c. il tracciato delle reti tecnologiche e delle relative servitù;
- d. la viabilità con la relativa toponomastica;
- e. eventuali vincoli;
- f. adeguata documentazione fotografica da più punti di vista;

- una cartografia di progetto in scala 1:500 riproducente il perimetro dell'intervento e contenente inoltre:

- a. il perimetro dell'intervento;
- b. le indicazioni del piano urbanistico generale relativamente all'area interessata al progetto;
- c. la rete viaria suddivisa in percorsi pedonali e carrabili con l'indicazione di principali dati altimetrici;
- d. la progettazione di massima delle reti tecnologiche e di ogni altra infrastruttura necessaria alla destinazione dell'insediamento;
- e. le aree da destinare all'assolvimento degli standards in base a quanto disposto dalla l.r. n. 14/1982;
- f. l'eventuale delimitazione degli ambiti territoriali dei comparti all'interno delle zone residenziali;
- g. le zone e gli edifici da destinare a svolgimento di attività pubbliche o di interesse pubblico;
- h. il progetto planivolumetrico delle masse e degli allineamenti delle stesse lungo gli spazi pubblici;

- bozza di convenzione attuativa del PUA.

24.7 Disposizioni procedurali in ordine alle istanze relative alla realizzazione di impianti sportivi all'aperto, la sistemazione di parchi e di aree aperte al pubblico, la costruzione di ponti e di accessi pedonali e carrabili, apertura di strade e la costruzione di manufatti stradali

La documentazione da allegare alle istanze relative alla realizzazione di impianti sportivi all'aperto, la sistemazione di parchi e di aree aperte al pubblico, la costruzione di ponti e di accessi pedonali e carrabili, apertura di strade e la costruzione di manufatti stradali, deve contenere, pena improcedibilità della domanda:

- planimetria, in scala 1:500 (qualora l'opera in progetto riguardi strade, canali, o altri manufatti di notevole estensione la planimetria potrà essere in scala 1:2000), quotata, dello stato attuale e della definitiva sistemazione di progetto, con l'indicazione delle sezioni stradali delle sezioni di scavo, dei rilevati, delle alberature da mettere a dimora o da abbattere e dei manufatti da costruire;

- piante prospetti sezioni dei manufatti, quotati in scala adeguata;

- planimetria con le indicazioni degli impianti relativi all'approvvigionamento idrico e allo smaltimento delle acque usate e meteoriche, estese alle reti collettive;

- dichiarazione di conformità in merito alla normativa in materia di abbattimento delle barriere architettoniche.



24.8 Disposizioni procedurali in ordine alle istanze relative ad interventi volti alla realizzazione e/o modificazione o rimozione di impianti tecnici a carattere pubblico

La documentazione da allegare alle istanze relative alla realizzazione di interventi volti alla realizzazione e/o modificazione o rimozione di impianti tecnici a carattere pubblico, deve contenere, pena improcedibilità della domanda:

- planimetrie e profilo in scala adeguata;
- piante prospetti e sezioni, quotati in scala adeguata dei manufatti.

24.9 Disposizioni procedurali in ordine alle istanze relative a varianti da apportare a progetti approvati:

La documentazione da allegare alle istanze relative a varianti da apportare a progetti approvati deve contenere, pena improcedibilità della domanda:

- progetto approvato con le modifiche richieste indicate in colore opportuno;
- documentazione fotografica dello stato attuale.

ART. 25 – CONTROLLI AMMINISTRATIVI

1. L'Amministrazione Comunale esercita le proprie funzioni di vigilanza sull'attività edilizia urbanistica nel territorio comunale, al fine di assicurarne la rispondenza alle norme di legge e del presente Regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità attuative stabilite dai titoli abilitativi o consentite per l'esercizio dell'attività edilizia.
2. L'Amministrazione, per l'esercizio di tale vigilanza, si avvale di funzionari e agenti comunali e può far procedere d'ufficio alla visita dei lavori edili per accertarne il regolare andamento e verificarne la conformità al progetto approvato.
3. Gli interventi di attività edilizia libera di cui all'art.6 del D.P.R. 380/2001, nonché quelli specificati nel presente Regolamento, non sono esenti dalla verifica dal preventivo ottenimento di altri atti di assenso presupposti, qualora gli stessi siano previsti dalle relative normative di settore; si fa riferimento in particolare all'Autorizzazione Paesaggistica di cui al D.lgs. 42/2004.
4. IL SUE effettua i controlli tecnici di competenza sull'attività urbanistico-edilizia nel rispetto del principio di responsabilità dei singoli operatori e col fine esclusivo di accertare la rispondenza dell'attività edilizia al progetto assentito. Gli atti o i fatti, anche di carattere procedurale, già acquisiti dal Responsabile del Procedimento e – più in generale – i presupposti sui quali si è formato il titolo edilizio, non costituiscono oggetto di accertamento o di valutazione da parte del controllo tecnico.
5. L'Amministrazione può disporre in ogni momento le verifiche ritenute necessarie, anche indipendentemente dalla presentazione di progetti di variante. Le unità organizzative competenti hanno l'obbligo di accertare l'eventuale realizzazione di opere edilizie in assenza di titolo, in difformità dal medesimo o con variazioni essenziali, ovvero in violazione delle disposizioni del Regolamento Edilizio, ogni qualvolta vengano a conoscenza di fatti o comportamenti a ciò finalizzati. Le segnalazioni e le denunce dei soggetti terzi e degli organi preposti devono in ogni caso prospettare in maniera circostanziata tutti gli elementi che facciano supporre l'avvenuta realizzazione di opere abusive.
6. Ove il controllo tecnico accertasse l'abusiva realizzazione di opere edilizie, deve essere immediatamente inoltrato rapporto dettagliato al Dirigente competente che provvede all'emissione dell'ordinanza di sospensione dei lavori e al contestuale avvio del procedimento sanzionatorio nei confronti dei responsabili.
7. I responsabili di abusi edilizi consistenti in opere realizzate in assenza di titolo, o in difformità dal medesimo, vengono tempestivamente avvisati dell'avvio del procedimento sanzionatorio nei loro confronti. A conclusione della fase istruttoria si determinerà il tipo di sanzione da applicare. Entro quarantacinque giorni dalla data di notifica dell'ordine di sospensione dei lavori dovrà essere irrogato il provvedimento definitivo a firma del Dirigente della competente unità organizzativa. Tale provvedimento, da notificarsi ai soggetti interessati, dovrà indicare:
 - i termini per l'adempimento, decorrenti dalla data di notifica;
 - l'indicazione delle opere abusive oggetto di sanzione;
 - l'identificazione degli immobili che saranno acquisiti di diritto in caso di inottemperanza all'ordine di demolizione nei casi previsti dalla legge.
8. I responsabili di abusi edilizi, realizzati in assenza di titolo, provvedono alla demolizione e/o al ripristino dello stato dei luoghi secondo le indicazioni della legge.
9. I responsabili degli abusi possono chiedere, nei termini previsti dalla legge, l'accertamento di conformità ed il conseguente il rilascio del permesso in sanatoria.



10. Il Dirigente quando accerti l'inizio o l'esecuzione di opere eseguite senza titolo su aree assoggettate, da leggi statali, regionali o da altre norme urbanistiche vigenti o adottate, a vincolo di inedificabilità, o destinate ad opere e spazi pubblici ovvero ad interventi di edilizia residenziale pubblica di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167, e successive modificazioni ed integrazioni, nonché in tutti i casi di difformità dalle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici avvia il procedimento finalizzato alla emissione di apposita ordinanza di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi.

11. Qualora si tratti di aree assoggettate a vincoli paesaggistici, culturali ed ambientali, il Dirigente provvede alla demolizione ed al ripristino dello stato dei luoghi, previa comunicazione alle amministrazioni competenti le quali possono eventualmente intervenire, ai fini della demolizione, anche di propria iniziativa. Per le opere abusivamente realizzate su immobili dichiarati monumento nazionale con provvedimenti aventi forza di legge o dichiarati di interesse particolarmente importante ai sensi degli articoli 13 e 14 del D.lgs. n. 42/2004 o su beni di interesse archeologico, nonché per le opere abusivamente realizzate su immobili soggetti a vincolo o di inedificabilità assoluta in applicazione delle disposizioni della Parte terza del D.lgs. n. 42/2004, il Soprintendente, su richiesta della Regione, del Comune o delle altre autorità preposte alla tutela, ovvero decorso il termine di 180 giorni dall'accertamento dell'illecito, procede alla demolizione, anche avvalendosi delle modalità operative di cui ai commi 55 e 56 dell'articolo 2 della legge 23 dicembre 1996, n. 662.



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

CAPO I – DISCIPLINA DELL'OGGETTO EDILIZIO

ART. 26 – CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FUNZIONALI DEGLI EDIFICI

26.1 - Caratteristiche dei locali

1. Ogni alloggio deve essere idoneo ad assicurare lo svolgimento delle attività proprie al nucleo familiare e i locali in cui esse si effettuano devono essere raggiungibili internamente all'alloggio o perlomeno attraverso passaggi coperti e protetti lateralmente.

2. Deve essere prevista la possibilità di isolare in modo conveniente le aree destinate ai servizi igienico – sanitari e anche le aree destinate al dormire se l'alloggio prevede più di un letto, mentre tutte le altre aree, e in particolare quelle destinate a cucina, devono essere dotate di accorgimenti atti a garantire lo smaltimento dei sottoprodotti e dei reflui delle attività che si svolgono.

3. In base alla previsione di una permanenza di tipo continuativo o limitata nel tempo e dedicata a ben definibili operazioni, in ogni alloggio si distinguono:

a) Spazi di abitazione (locali di abitazione): camere da letto, sale soggiorno, cucine, sale da pranzo, locali studio;

b) Spazi accessori (locali integrativi): sottotetti, verande, bagni, lavanderia, spogliatoi, guardaroba, corridoi, angoli cottura ecc.;

c) Spazi di servizio (locali di servizio): depositi, ripostigli, centrali termiche, magazzini, garage, ecc.

4. I requisiti di cui al presente capo, salvo quanto previsto dal Dlgs 81/2011, si applicano anche per uffici, negozi, studi professionali e laboratori intendendosi gli spazi ove si svolge l'attività, assimilabili agli spazi di abitazione.

5. L'ambiente contenente il w.c. non può essere in comunicazione con il locale cucina o il locale soggiorno, ma deve essere disimpegnato, anche mediante serramenti, da apposito vano (antibagno, corridoio o altro); il lavabo e la doccia/vasca, possono essere collocati nell'antibagno: in questo caso la superficie dell'antibagno concorre a formare la superficie del servizio igienico;

26.2 - Altezze minime

1. Fatte salve le previsioni normative del Piano dei Centri Storici, nei locali di abitazione devono essere garantite le misure dal D.M. del 05.07.1975 e ss.mm.ii. con le seguenti precisazioni:

a) l'altezza media interna è fissata in un minimo di:

- ml 2,70 per gli spazi ad uso abitativo di cui al precedente comma 3 lett. a) dell'art. 26.1;

- ml 2,40 per gli spazi accessori di cui al precedente comma 3 lett. b) dell'art. 26.1;

- ml 2,20 per gli spazi di servizio, di cui al precedente comma 3 lett. c) dell'art. 26.1;

- non sono previste altezze minime per i locali cantina;

b) in caso di soffitto non orizzontale l'altezza media è data dalla media aritmetica tra le altezze misurate dal pavimento all'intradosso del solaio, il punto più basso non deve essere inferiore a ml 1,80 per gli spazi di abitazione; in caso di solaio con travetti l'intradosso è riferito all'assito qualora l'interasse tra le travi sia uguale o maggiore a cm 80.

c) per i locali con soffitti a volte, l'altezza media è considerata come la media aritmetica tra la saetta o quella del colmo della volta stessa misurata dal pavimento al loro intradosso.

2. Fatto salvo il rispetto di normative speciali i locali destinati ad attività ed usi collettivi avranno un'altezza utile minima di ml 3,00 (negozi, uffici pubblici e aperti al pubblico, ristoranti, banche, ecc.), riducibili a ml. 2,70 in presenza di cantinato o di intercapedine aerata salvo i locali accessori (WC, disimpegni, magazzini, ripostigli, ecc.) la cui altezza utile può essere ridotta fino a ml 2,40.

3. Negli interventi di cui all'art. 3 comma 1 lett. a, b, c, d del D.P.R. 380/2001, su edifici realizzati anteriormente al 05/07/1975, nella città storica e negli edifici rurali, l'altezza interna è ammissibile, per motivate ragioni, con un minimo di 2,40 m per i locali di abitazione/produttivo e di 2,20 m per i locali accessori.

4. Nel caso di interventi su edifici soggetti a restauro, qualora non si raggiungano le altezze minime sopra prescritte, è consentito il mantenimento delle altezze esistenti, con un minimo di 2,20 m per tutti i locali, previa apposita relazione asseverata del professionista che attesti la legittimità.

5. Le autorimesse con le caratteristiche di cui al DM del 1.2.1986 e ss.mm.ii. possono avere altezza minima ulteriormente ridotta a ml. 2,00.

26.3 - Superfici minime

1. I locali di abitazione devono avere le caratteristiche minime fissate dal D.M. del 5.7.1975.



26.4 - Dotazione degli alloggi

1. Tutti gli alloggi oggetto di ristrutturazione edilizia o di nuova edificazione devono essere dotati dei seguenti locali:
 - a. stanza di soggiorno di mq 14,00. Il "posto di cottura", eventualmente annesso al locale di soggiorno, deve comunicare ampiamente con quest'ultimo e deve essere adeguatamente munito di impianto di aspirazione forzata sui fornelli o carboni attivi.
 - b. camera da letto di almeno mq 9,00 se per una persona e mq 14,00 se per due persone;
 - c. un locale servizio igienico areato e illuminato direttamente di almeno mq 4,00 dotato di un vaso, un bidet, un lavabo, una doccia o vasca da bagno.
2. L'eventuale cucina in vano separato dal soggiorno deve avere una superficie minima di mq 9,00.
3. Sono ammessi i soppalchi purché la loro superficie non superi il 40% della superficie totale del locale.
4. I locali abitabili devono essere dotati di illuminazione diretta, secondo i seguenti criteri:
 - a. nelle nuove costruzioni e nelle ristrutturazioni di cui all'art.10 del D.P.R. 380/2001, la superficie finestrata deve assicurare un fattore medio di luce diurna non inferiore allo 0,02, misurato nel punto di utilizzazione più sfavorevole del locale ad un'altezza di 0,90 m dal pavimento. Tale requisito si ritiene soddisfatto qualora la superficie finestrata verticale utile non sia inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento dello spazio abitativo utile. Nei soggiorni ubicati nel piano sottotetto il rapporto illuminante deve essere garantito in misura non inferiore al 50% da aperture in facciata verticale;
 - b. nei locali che si affacciano su porticati e terrazze coperte con profondità superiore a 2,00 m il rapporto illuminante minimo è elevato ad 1/6;
 - c. nel caso di interventi su edifici realizzati prima del 05/07/1975 in cui non si raggiunga il rapporto illuminante sopra prescritto, è consentito il mantenimento del rapporto esistente.
 - d. il rapporto illuminante va calcolato sulla superficie lorda del foro murario, fatti salvi casi particolari nei quali siano presenti porzioni cieche delle specchiature; in tali casi il rapporto va calcolato sulla sola superficie trasparente del serramento.
6. Non può essere imputato come illuminazione la fascia compresa tra quota 0 (zero) e quota+ 30 cm. dal pavimento.
7. Possono essere concesse deroghe negli edifici del centro storico sottoposti a disciplina di restauro o di ristrutturazione con vincolo conservativo; inoltre possono essere concesse deroghe agli edifici a destinazione speciale quando l'impianto di illuminazione artificiale consenta un illuminamento medio di 300 lux ad un metro dal pavimento.
8. Gli accessi, le rampe esterne, gli spazi comuni di circolazione, devono essere serviti di adeguato impianto di illuminazione notturna anche temporizzato.
9. Il controsoffitto è un elemento d'arredo e qualora esteso oltre la metà della superficie del soffitto dovrà rispettare le altezze dell'art. 26.2.

26.5 - Ventilazione ed areazione

1. Oltre alle norme generali (UNI-CIG di cui alla L. 6.12.1971, n. 1083 e D.M.7.6.1973 e ogni successiva modifica ed integrazione) in particolare si dovrà assicurare anche il rispetto delle norme che seguono.
2. La superficie di aerazione viene computata in base al serramento apribile.
3. I volumi minimi dei locali devono essere verificati in base alla quantità di sostanze inquinanti e di vapore acqueo prodotte dalle persone, alle concentrazioni ammissibili alla portata di aria necessaria per l'alimentazione di eventuali modesti processi di combustione ai ricambi d'aria effettivamente realizzabili.
4. I ricambi d'aria negli ambienti non dotati di impianti di condizionamento o ventilazione meccanica permanente devono essere ottenuti mediante aperture dei serramenti, di parti di questi o da altri dispositivi.
5. In ogni caso deve poter essere garantito un costante e continuo ricambio dell'aria interna senza causare molestia agli occupanti. Sono pertanto vietati tutti i sistemi di chiusura mediante infissi assolutamente e totalmente ermetici che non consentano una aerazione del locale, ancorché minima.
6. I locali che la normativa assimila alla residenza quali, a titolo esemplificativo, destinati ad uffici, attività commerciali, culturali e ricreative nei quali non sia possibile effettuare una adeguata ventilazione naturale devono essere condizionati o ventilati a seconda delle caratteristiche morfologiche delle attività previste.
7. La stanza da bagno deve essere fornita di finestra apribile della misura non inferiore a mq 0,60 per il ricambio dell'aria.
8. Nel caso di bagni ciechi, l'aspirazione forzata deve essere tale da assicurare un coefficiente di ricambio minimo di 6 volumi/ora se in espulsione continua ovvero di 12 volumi/ora se in aspirazione forzata intermittente.



9. Gli spazi di servizio che non abbiano idonea finestratura dovranno essere serviti di idonea canna di ventilazione atta ad assicurare il ricambio d'aria necessario in relazione all'uso cui lo spazio è destinato.

10. Si definiscono canne di ventilazione quelle impiegate per l'immissione e l'estrazione di aria negli ambienti. Dette canne possono funzionare in aspirazione forzata ovvero in aspirazione naturale.

11. Per tutte le unità immobiliari deve essere garantito il riscontro d'aria effettivo, attraverso aperture su pareti contrapposte o perpendicolari tra loro, anche affaccianti su cortili, chiostrine, patii, o anche con aperture in copertura (si veda art. 67: strade e passaggi privati e cortili). Il riscontro d'aria si intende garantito anche qualora sia presente un sistema di ventilazione meccanica controllata (V.M.C.).

12. Le unità immobiliari di superficie utile di pavimento inferiore a 60 mq potranno essere monoaffaccio anche senza la presenza di un sistema di ventilazione meccanica controllata.

26.6 - Piani seminterrati e interrati

1. I locali seminterrati non possono essere adibiti ad abitazione ma solo ad usi che non comportino la permanenza di persone quali ad esempio depositi o locali tecnici. Nei locali seminterrati adibiti ad usi che comportano la presenza temporanea di persone (ad esempio negozi o uffici, laboratori, mense etc.) devono essere garantiti 5 ricambi l'ora anche con areazione meccanica, purché siano rispettate le altezze previste per tali usi nei locali dei piani in elevazione.

2. I vani seminterrati ed interrati devono essere ventilati ed illuminati a mezzo di fori aperti su spazi liberi, di conseguenza essi dovranno essere muniti di drenaggi sufficienti e dovranno essere realizzati mediante l'impiego di materiale idrofugo, ricorrendo alla formazione di opportune intercapedini.

3. Tutti i pavimenti dei locali a contatto con il terreno devono avere il piano di calpestio isolato con vespai areati, anche mediante sistemi tipo "igloo" o equivalente, efficacemente aerato e ventilato.

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

ART. 27 – STRADE

1. Le presenti norme sulla progettazione, realizzazione, manutenzione e trasformazione degli spazi aperti pubblici e di uso pubblico si rivolgono sia ai soggetti pubblici, quando operano direttamente, sia ai soggetti privati, quando operano su spazi aperti pubblici o di uso pubblico.

2. Gli interventi devono essere coerenti con gli indirizzi e le prescrizioni della componente strutturale del PUC.

3. Le fasce di rispetto stradali sono determinate dalle disposizioni del vigente Codice della Strada e del relativo Regolamento di attuazione, cui si rimanda; in particolare, al loro interno non possono consentirsi nuove costruzioni residenziali, produttive, commerciali, agricole, mentre sono ammessi strade, parcheggi, percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, nonché la prosecuzione delle attività agricole e la realizzazione di impianti per la distribuzione del carburante; è altresì consentita la esecuzione di interventi sugli edifici esistenti finalizzati al mutamento di destinazione d'uso coerente con le funzioni consentite dal PUC per le singole zone omogenee.

4. Negli interventi di nuova costruzione e/o di riqualificazione di strade di tipo locale per renderne più sicuro l'attraversamento è necessario:

- impiegare soluzioni efficaci di moderazione del traffico;
- utilizzare pavimentazioni coerenti con le caratteristiche dei contesti urbani attraversati;
- prevedere una forte integrazione tra le diverse componenti stradali (carreggiate, intersezioni, spazi per la sosta, percorsi pedonali e ciclabili, elementi di arredo e di verde attrezzato).

5. Negli interventi di nuova costruzione e/o di riqualificazione di strade interne ai centri storici (Zona "A"), le pavimentazioni originarie vanno conservate e restaurate. Gli eventuali rifacimenti, laddove non sia possibile recuperare e/o documentarne i materiali originari, devono essere realizzati con materiali adeguati al contesto urbano.

ART. 28 – PORTICI

1. Le realizzazioni di portici e degli altri spazi di passaggio pubblico devono avere dimensioni adeguate alla funzione di percorso pubblico, devono essere lastricati con materiale antiscivolo, ed illuminati nelle ore notturne con sistemi di illuminazione adeguati a non creare zone d'ombra. Nel caso di nuove realizzazioni di portici in continuità a quelli esistenti è d'obbligo prestare particolare attenzione ai punti di raccordo tra gli stessi, oltre all'utilizzo di materiali idonei al fine di evitare discontinuità di pavimentazioni e finiture.

2. Negli interventi di ristrutturazione e/o riqualificazione di portici esistenti è obbligatorio rispettare le prescrizioni di cui sopra, oltre all'eliminazione di eventuali cause di alterazione della pavimentazione esistente, quali rigonfiamenti, discontinuità, lesioni, avvallamenti, ed ogni altro elemento che pregiudichi la fruibilità e la sicurezza dei pedoni.

ART. 29 – PISTE CICLABILI

1. Le piste ciclabili dovranno essere realizzate in conformità al Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici 30 novembre



1999, n. 557, al Codice della Strada, al D. Lgs 30/04/92 n°285 e ss. mm. ii., ed al relativo Regolamento di esecuzione, D.P.R. 16/12/1992 n°495 e ss. mm. e ii.

2. I tracciati per le piste ciclabili dovranno avere, salvo diversa e motivata indicazione da parte del Responsabile del Procedimento, le seguenti caratteristiche:

- nastro continuo con sezione minima per corsia pari a m. 1,00;
- separazione dal piano viabile mediante elementi divisorii non valicabili dalle autovetture, possibilmente di natura vegetale;
- pavimentazione realizzata con l'impiego di materiale antisdrucchiolevole, compatto ed omogeneo, contraddistinta con colori diversi dalle contigue sedi destinate ai veicoli e ai pedoni. In mancanza di tale diversificazione, la pista dovrà essere provvista di appositi simboli e scritte orizzontali che ne distinguano l'uso specialistico.

3. In area urbana, le piste ciclabili devono essere in continuità della rete stradale ed integrate alle fermate del trasporto pubblico; in area extraurbana, devono essere strumento di riqualificazione e fruizione dell'ambiente naturale. A tal fine, la progettazione e la realizzazione dovranno individuare itinerari significativi, anche utilizzando strade poderali o tracciati dismessi e prevedere, ove possibile, spazi attrezzati per la sosta e il ristoro.

4. La realizzazione di tali interventi dovrà essere compatibile con il programma per la realizzazione, l'ampliamento, la ristrutturazione e il completamento di itinerari ciclabili o pedonali esistenti nel territorio comunale. In sede di progettazione degli interventi, devono essere previste aree di servizio attrezzate alla sosta delle biciclette lungo i percorsi ciclabili ed in corrispondenza di particolari punti nodali a cui attribuire la funzione di scambiatore di traffico. I nuovi percorsi dovranno mettere in relazione il maggior numero possibile di luoghi generatori di interessi, collegando, in un modo continuo tra loro, le diverse parti del territorio comunale.

ART. 30 – AREE PER PARCHEGGIO

1. Per incentivare una politica finalizzata a soddisfare la domanda di sosta dei residenti e, contemporaneamente, di creare un'offerta in grado di ridurre la sosta e la connessa occupazione di spazio lungo le strade, così recuperando gli spazi necessari alla mobilità ciclopedonale ed al miglioramento dell'accessibilità alla città storica e consolidata, è consentita la realizzazione di spazi di parcheggio a rotazione anche da parte di privati, previo convenzionamento con il Comune per la disciplina dell'uso e della relativa tariffazione da applicare agli utenti.

2. Le aree di parcheggio possono essere scoperte a raso e/o con strutture edificate, realizzate in interrato od in elevazione.

3. Per i parcheggi a raso, ogni volta che le dimensioni lo consentano, è prescritta l'alberatura con specie autoctone a fogliame permanente caratterizzate, resistenti agli inquinamenti, poco attrattive per gli uccelli, con ramificazione ascendente e che non producano frutti pesanti o sostanze imbrattanti, poste in maniera da garantire l'ombreggiamento delle aree di sosta durante la stagione estiva e messi a dimora in modo tale che non interferiscano con gli spazi necessari per la manovra, la sosta e l'uso delle automobili.

4. Per il corretto dimensionamento del parcheggio, fatto salvo diversa e motivata indicazione del Responsabile del Procedimento e sempre nel rispetto della normativa tecnica di settore, la superficie minima prescritta per il singolo posto auto, comprensiva dello stallo e delle necessarie superfici complementari di accesso, di manovra e di servizio, è di 30 mq.

5. Per i parcheggi interrati, realizzati nel rispetto della normativa tecnica di settore, ove ne sia possibile la realizzazione, la copertura deve essere progettata come superficie praticabile e spazio d'uso pubblico, ovvero provvista di un franco di terreno vegetale per la realizzazione di aree pubbliche di verde attrezzato.

6. Nei parcheggi di uso pubblico sono richiesti stalli per diversamente abili, in proporzione di 1 a 20, e in ogni caso con il minimo di uno, ed inoltre al fine di diminuire l'emissione di agenti inquinanti e migliorare la qualità ambientale, deve essere prevista l'installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli, idonee a permettere la connessione delle vetture.

ART. 31 – PIAZZE E AREE PEDONALIZZATE

1. Le piazze e le aree pedonalizzate sono quelle esistenti o da realizzare e destinare alla sosta e all'aggregazione sociale.

2. La pavimentazione dovrà essere coerente con le caratteristiche dei contesti urbani, con i materiali e i colori delle facciate degli edifici prospicienti e dovrà essere realizzata con l'impiego di materiale antisdrucchiolevole, compatto ed omogeneo, così come le vernici da utilizzare per la segnaletica orizzontale, facendo particolare attenzione alla durabilità degli stessi.

3. Le superfici di calpestio devono essere sagomate in modo da favorire il deflusso, il convogliamento ed il percolamento delle acque meteoriche al fine di evitare possibili ristagni; le fessure in griglie ed altri manufatti devono avere dimensioni tali da evitare di essere di ostacolo o pericolo al transito dei pedoni.



4. La realizzazione di nuovi tratti e/o la riqualificazione di quelli esistenti deve avvenire nel rispetto delle norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche e, quindi, avendo quale obiettivo primario la massima accessibilità degli spazi, con la realizzazione di scivoli di pendenza adeguata alle specifiche prescrizioni tecniche.
5. I pali della pubblica illuminazione, le alberature e qualsiasi altro elemento di arredo urbano dovrà essere collocato in modo da non creare intralcio al transito dei pedoni e nel rispetto delle prescrizioni tecniche vigenti.
6. In caso di necessario attraversamento di strade veicolari o di vie dedicate al trasporto pubblico, queste dovranno essere adeguatamente segnalate e protette.

ART. 32 – PASSAGGI PEDONALI E MARCIAPIEDI

1. I percorsi pedonali, prossimi od interni ad aree di verde attrezzato, devono essere pavimentati con materiali idonei a consentire la permeabilità alle acque piovane e l'inerbimento negli spazi dei fori.
2. I nuovi percorsi pedonali adiacenti alle sedi stradali dovranno preferibilmente essere realizzati con marciapiedi rialzati da ubicarsi all'esterno delle banchine ed eventuali piste ciclabili ed avere, compatibilmente con il contesto zonale, una larghezza minima di mt. 1,50; quando sia oggettivamente impedita la possibilità di conseguire la realizzazione di una tale larghezza, in tal caso gli Uffici Tecnici dei Settori comunali, di concerto con il Comando di Polizia Locale, elaboreranno proposte alternative in grado comunque di consentire il superamento della barriera architettonica.
3. Ogni volta che il percorso pedonale sia raccordato con il livello stradale od interrotto da un passo carrabile, le rampe devono avere una pendenza contenuta e devono essere raccordate in maniera continua con il piano carrabile, in modo da consentire il passaggio della carrozzella/sedia a ruote. L'abbattimento della barriera architettonica deve garantire uno spazio di manovra a raso possibilmente non inferiore a mt. 1,50 ed assicurare la separazione visiva degli spazi, tra il marciapiedi e la carreggiata stradale, mediante la continuità del bordo di contenimento sia sulle rampe che nella parte a raso. Quando il percorso pedonale si raccorda con il livello stradale o è interrotto da un passo carrabile, il dislivello da superare senza rampa non può essere superiore a cm. 1,5; qualora occorra la realizzazione di una rampa, in deroga a quanto disposto dal D.M. 236/1989 che ne ammette la realizzazione con pendenza non superiore al 15% per un dislivello massimo di 15 cm, è prescritta, al fine di agevolare la circolazione dei disabili, la realizzazione di tali manufatti con pendenza max dell'8%. Il raccordo tra i piani dovrà essere in ogni caso arrotondato o smussato.
4. La pendenza trasversale dei marciapiedi, in funzione del contesto particolare ed al fine di garantire il miglior deflusso delle acque meteoriche per evitare fastidiosi ristagni, dovrà essere compresa tra l'1% ed il 2% massimo.
5. Nelle zone residenziali deve essere garantito l'incremento della illuminazione serale per i passaggi individuati come preferenziali, con attraversamenti della viabilità stradale realizzati alle quote del marciapiede e raccordati con rampe al piano stradale.
6. I proprietari devono sostenere la spesa di prima sistemazione e relativa pavimentazione dei marciapiedi fronteggianti le rispettive proprietà, con quota imputata per le parti di essi in fregio a spazi o costruzioni attraverso i quali sono accessibili immobili interni; il Comune provvederà, comunque, alla sistemazione e manutenzione dei marciapiedi di uso pubblico, oltre che di quelli insistenti su spazi pubblici.
7. I pali della pubblica illuminazione, le alberature e qualsiasi altro elemento di arredo urbano dovrà essere collocato in modo da non creare intralcio al transito dei pedoni e nel rispetto delle prescrizioni tecniche vigenti, assicurando comunque che rimanga uno spazio utile di percorso di larghezza non inferiore ad 1.00 mt. in maniera da non creare una barriera architettonica.
8. Per ovviare ai casi in cui non sia possibile o conveniente la realizzazione di un marciapiedi, la viabilità pedonale da quella carrabile può essere separata attraverso cordoli od altri elementi idonei alla creazione e/o delimitazione di un percorso pedonale protetto; tutti tali strumenti (cordoli od altro) devono essere posati senza creare spigoli vivi od ostacoli od impedimenti potenzialmente pericolosi.

ART. 33 – PASSI CARRAI ED USCITE PER AUTORIMESSE

1. Le caratteristiche e le tipologie degli accessi carrai sono disciplinate dal vigente Codice della Strada e dalle norme di rango locale, oltre che da regolamentazione di enti competenti e gerarchicamente sovraordinati.
2. L'accesso dei veicoli dagli spazi pubblici agli spazi di pertinenza delle costruzioni è consentito tramite passi carrabili, intendendosi per tali l'insieme delle opere e degli apprestamenti atti a collegare un'area privata laterale, fisicamente delimitata ed idonea allo stazionamento o alla circolazione dei veicoli, ad una strada comunale o ad un'area aperta all'uso pubblico; è altresì passo carrabile anche l'accesso a raso, senza opere, sempre che colleghi un'area privata laterale, fisicamente delimitata ed idonea allo stazionamento o alla circolazione dei veicoli, nonché gli accessi ad aree destinate all'esposizione, vendita, manutenzione dei veicoli. Se la costruzione fronteggia più spazi pubblici, l'accesso è consentito da quello di minor traffico.



3. È concessa, a spese del richiedente e previa autorizzazione del Comando di Polizia Locale, di concerto con lo SUE per la valutazione di conformità alla normativa vigente ed alla sicurezza del traffico, l'apertura nella cordatura del marciapiede di passi carrabili per l'accesso dei veicoli agli spazi privati.
4. La distanza del passo carrabile dallo spigolo della costruzione in angolo fra due spazi pubblici, percorsi da traffico veicolare, non sia inferiore a m. 12, fatti salvi i casi di comprovata impossibilità attestata dal progettista e assentita dal settore competente.
5. L'accesso agli spazi interrati o seminterrati destinati al ricovero delle vetture deve essere assicurato tramite:
 - rampe antidrucciolevoli di idoneo tracciato con pendenza massima del 20% e larghezza non inferiore a m 3,00 se rettilinee e a m 3,50 negli altri casi. Tale larghezza deve essere aumentata rispettivamente fino a m 4,50 per le autorimesse di grandi dimensioni, se previste per doppio senso di marcia, salve diverse disposizioni emanate di concerto con gli enti preposti;
 - percorsi pedonali larghi almeno m. 0.60 adiacenti alle rampe, scalinati o dentati per il transito dei pedoni; è possibile non assicurare tale requisito: (i) quando esista un percorso di scale o di ascensori alternativi posti nelle adiacenze; (ii) in caso di comprovata impossibilità nel recupero di organismi edilizi esistenti;
 - rampe e percorsi destinati ai pedoni nonché tratti piani di collegamento protetti da opportuni ripari verticali;
 - tratti di piano, da ricavare sullo spazio privato per il collegamento di detto spazio privato con quello pubblico e con altro spazio riservato ai pedoni.
6. Per evitare interferenze con il normale deflusso della circolazione stradale le chiusure dei passi carrai devono essere arretrate dal filo stradale in misura non inferiore a ml. 3,50; compatibilmente con lo stato dei luoghi in deroga a tale arretramento potranno essere realizzate chiusure munite di sistemi automatici di apertura e chiusura, previo parere vincolante del Comando di Polizia Locale in riferimento al rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 22 del Codice della Strada e art. 46 del relativo Regolamento di Attuazione.

ART. 34 – CHIOSCHI/DEHORS SU SUOLO PUBBLICO

1. I chioschi devono corrispondere a criteri di decoro urbano ed inserirsi armonicamente con l'ambiente circostante. I chioschi possono svolgere l'attività di vendita direttamente all'esterno o all'interno nel qual caso devono essere corredati di uno scivolo adeguatamente posizionato da non interferire con il pubblico passaggio. In ogni caso l'area antistante il chiosco dovrà avere larghezza nel senso della circolazione ciclo pedonale pari ad almeno mt. 2,00, fatta salva l'eventuale deroga rilasciata dal Comando di Polizia Locale.
2. La forma dei chioschi, i modi costruttivi e gli arredi devono essere, per materiale e colore, coerenti con il contesto in cui si inseriscono. Essi devono essere semplicemente appoggiati al terreno e di palese amovibilità nel rispetto delle norme di sicurezza, impatto acustico e luminoso.
3. Gli elementi tecnici, come per esempio i condizionatori, devono essere inseriti in modo tale da non arrecare disturbo o impatto visivo anche mediante schermature.
4. Nei chioschi esistenti, qualora non sia tecnicamente possibile l'inserimento degli elementi tecnici al loro interno, questi ultimi possono essere installati all'esterno a condizione di ridurre al minimo l'impatto visivo, anche mediante schermature.
5. La superficie dei chioschi non dovrà avere di norma una superficie superiore a 15 mq, comprensiva di eventuali portici, oggetti ed apparecchiature tecniche.
6. La collocazione dovrà avvenire nel rispetto delle distanze da incroci, innesti stradali, curve, dossi, biforcazioni, fermate di autobus previste dal Codice della Strada, e comunque non inferiore a mt. 15,00 fatta salva l'eventuale deroga rilasciata dal Comando di Polizia Locale.

ART. 35 – SERVITÙ PUBBLICHE DI PASSAGGIO SUI FRONTI DELLE COSTRUZIONI E PER CHIOSCHI/GAZEBI/DEHORS POSIZIONATI SU SUOLO PUBBLICO E PRIVATO

1. La costituzione e l'esercizio delle servitù pubbliche di passaggio sui fronti delle costruzioni e per chioschi/gazebi/dehors posizionati su suolo pubblico e privato è disciplinata dallo specifico Regolamento comunale, cui si rinvia.

ART. 36 – RECINZIONI

1. Per le recinzioni delle aree private valgono le seguenti prescrizioni:
 - entro i limiti delle zone residenziali:
le recinzioni delle aree private possono essere realizzate con siepi, cancellate, muri, grigliati, etc. e non superare l'altezza di ml. 2,00 di cui la parte cieca non deve essere superiore a 0,80 misurata dalla quota media del piano stradale prospettante, e dal piano di campagna per i confini interni, con la sola eccezione delle parti destinate ad accogliere apparecchiature varie quali: contatori, citofoni, allarmi etc., limitatamente



alle zone d'accesso pedonale che possono essere coperte con pensilina/tettoia inserite in modo funzionale ed armonico nella recinzione.

Le recinzioni interne di nuova costruzione devono rispettare le prescrizioni tipologiche di cui sopra con particolare attenzione alla parte costituita da inferriata metallica che deve essere costituita da elementi verticali in ferro, distanziati tra loro almeno di cm. 10, onde consentire il passaggio di luce e di aria.

- entro i limiti delle zone destinate a impianti industriali o ad esse assimilati:
 - valgono le norme di cui sopra al comma precedente, è consentita tuttavia l'altezza massima di ml. 3,00 e la recinzione può essere completamente cieca.
- 2. Nella zona "A", salvo le prescrizioni del Piano Colore, le recinzioni devono essere realizzate con materiali congrui al tessuto storico urbano. È comunque vietato l'uso di materiali quali alluminio anodizzato di colore oro e/o argento, materiale plastico, e pannelli stampati e/o prefabbricati in qualsiasi materiale. Sono altresì vietati nella zona "A", l'utilizzo di rivestimenti e copertine in: gres e/o piastrelle, porfido o altro materiale ad eccezione della pietra lavica naturale. In caso di recinzioni intonacate, le tinteggiature devono essere di colore congruo all'edificio di pertinenza.
- 3. Possono essere mantenute le soluzioni legittimamente preesistenti.
- 4. I piani attuativi possono stabilire in funzione dei materiali previsti prescrizioni in tutto od in parte in deroga dalla presente norma.
- 5. Le recinzioni devono in ogni caso garantire la visibilità delle intersezioni stradali, anche qualora realizzate in siepi.

ART. 37 – NUMERAZIONE CIVICA

1. Il Comune, attraverso l'Ufficio competente, assegna ad ogni nuovo accesso diretto di fabbricato il numero civico ed i relativi subalterni alle unità immobiliari, facendo apporre l'indicatore del numero assegnato a propria cura e spese sulla parte laterale destra dell'ingresso dell'edificio, in posizione visibile guardando dallo spazio pubblico, ad un'altezza variabile da 2 ml a 3 ml, e deve essere mantenuto nella medesima posizione a cura del proprietario.

2. In caso di demolizione dell'edificio, di soppressione di varchi di accesso, di sostituzione o di variazione della numerazione civica, il proprietario restituisce allo SUE, nel termine di 15 giorni, gli indicatori assegnatigli.

In tutte le zone, ad esclusione della zona "A", in luogo del numero civico assegnato dallo SUE, è ammessa, a cure e spese della proprietà, l'apposizione di indicatore limitatamente alla indicazione numerica comunque assegnata d'Ufficio.

CAPO III TUTELA DEGLI SPAZI VERDI E DELL'AMBIENTE CONTENENTE DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI RIGUARDANTI LE REGOLE TECNICHE E I REQUISITI QUALITATIVI PER LA REALIZZAZIONE E LA SALVAGUARDIA DEL VERDE URBANO.

ART. 38 – AREE VERDI

1. L'Amministrazione Comunale riconosce il verde come elemento qualificante del contesto urbano. Il verde favorisce il miglioramento della qualità urbana, attraverso i benefici che le specie vegetali arboree apportano al microclima, alla qualità dell'aria, al ciclo delle acque, e contribuisce alla salvaguardia della biodiversità.

2. Il presente articolo si applica a tutto il patrimonio arboreo, arbustivo ed erbaceo presente nelle proprietà pubbliche o di uso pubblico e nelle aree private sistemate a verde; sono esclusi dalla tutela, indipendentemente dalla loro ubicazione, gli alberi da frutto e gli alberi costituenti colture arboree specializzate con finalità produttive.

3. Per accrescere le potenzialità naturalistiche ed ecologiche del territorio comunale, gli interventi di nuova realizzazione e di riqualificazione devono assicurare la continuità con altre aree verdi, privilegiando la messa a dimora di nuove essenze ed impianti arborei e floreali autoctoni ed appartenenti alla fascia fitoclimatica di riferimento e tenendo conto delle peculiarità e delle caratteristiche naturali delle aree interessate.

4. Le specie da impiantare negli spazi liberi dell'edificato, in giardini e parcheggi alberati, dovranno avere specifiche qualità di tipo estetico-ornamentale, con un basso potere allergizzante, e dovranno essere posizionate nel rispetto delle distanze prescritte dal Codice civile agli artt. 892 e seguenti.

5. L'indice di permeabilità delle aree verdi deve essere superiore al 65%.

6. All'interno delle aree pubbliche è ammessa la realizzazione di chioschi e gazebo per la somministrazione di alimenti e bevande, la cui gestione deve essere concessa mediante apposita convenzione all'esito di apposita procedura ad evidenza pubblica per la scelta del contraente, che preveda, tra gli altri obblighi gestori del concessionario, quello di provvedere alla manutenzione e la custodia del verde.

7. La gestione del verde di proprietà pubblica, comprendente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, è affidata al competente Ufficio Comunale, analogamente alla sua progettazione e costruzione; la verifica sulla progettazione e corretta esecuzione delle opere di gestione e conservazione del verde di proprietà privata è affidata invece al Settore comunale "Edilizia Privata", di concerto con il Comando di Polizia Locale.



8. Le aree verdi esistenti all'interno del centro abitato devono rispettare il decoro urbano, per cui il proprietario è obbligato ad assumersi tutti gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria ed è tenuto ad eseguire, su spazi ad uso pubblico quali strade e marciapiedi, il taglio dei rami delle piante e/o delle siepi che si protendono oltre il confine della proprietà, in modo da evitare sia impedimenti alla circolazione pedonale che veicolare, alla visibilità della segnaletica stradale e ad altri danni di varia natura. Il proprietario è altresì obbligato ad evitare la diffusione delle principali malattie e dei parassiti animali e vegetali, mantenendo l'area verde pulita e ordinata, provvedendo periodicamente al taglio e alla raccolta di erbacce, rovi e cespugli: in mancanza, il competente Servizio comunale imporrà la manutenzione ed il ripristino del verde, con la rimozione di oggetti, depositi, materiali e quanto altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per la pubblica incolumità.

9. I giardini pubblici e di uso pubblico devono essere resi accessibili e funzionali mediante l'installazione di impianto di illuminazione, servizi igienici, fontanelle di acqua potabile, panchine, rastrelliere per biciclette, cestini portarifiuti, giochi per bimbi, spazi riservati per gli animali; le aree dedicate ai bambini dovranno essere attrezzate con panchine e rastrelliere per biciclette di ridotte dimensioni, nonché cestini portarifiuti a minore altezza da terra, con interdizione, in tali aree, della presenza di animali.

10. L'abbattimento di alberi od altre essenze vegetali, previa apposita istruttoria per l'acquisizione dei prescritti pareri tecnici, è consentito per ragioni di pubblica incolumità, cattive condizioni fitosanitarie od esaurimento del ciclo vitale, nonché quando l'apparato radicale sia causa di dissesti a pavimentazioni di marciapiedi, sedi stradali od opere murarie. Gli alberi rimossi dovranno essere sostituiti con essenze arboree di specie appartenenti alla flora tipica locale, da reimpiantare anche in posizione diversa dall'originale conformemente alle prescrizioni dettate dal Codice della strada o da altre norme di sicurezza di settore, così come il loro posizionamento lungo i percorsi viari e pedonali. Qualora si proceda alla messa a dimora di piante ad alto fusto a carattere ornamentale, la scelta delle essenze dovrà essere fatta nel rispetto delle caratteristiche morfologiche e delle condizioni ecologiche locali.

ART. 39 – PARCHI URBANI E GIARDINI DI INTERESSE STORICO DOCUMENTALE

1. Le aree verdi urbane definibili "parchi e giardini di interesse storico e documentale" sono identificate nelle cartografie del Piano Urbanistico Comunale quali spazi aperti e/o chiusi che per impianto, composizione vegetale e presenza di manufatti architettonici ed artistici sono detentori di particolare valore per la città.

2. Il presente Regolamento, attraverso le prescrizioni d'uso e tutela di cui al precedente articolo, persegue l'obiettivo di garantirne la permanenza e di implementarne lo sviluppo e la conservazione con particolare riferimento:

- allo schema e disegno originario di impianto dell'area verde;
- al corteggio di specie originariamente presenti;
- agli alberi di alto fusto e agli altri elementi vegetali di particolare valore storico-testimoniale.

ART. 40 – ORTI URBANI

1. Per garantire ancor più il presidio ecologico/ambientale del territorio e costituire una valida occasione ed opportunità di socializzazione, nonché la promozione e valorizzazione del consumo e/o autoconsumo di prodotti (biologici) a filiera corta, migliorando altresì il decoro urbano, è promossa la formazione degli orti urbani, intendendosi per tali gli appezzamenti di terra per la coltivazione ad uso domestico, presenti all'interno di aree verdi ovvero, alternativamente, essi stessi area verde monofunzionale su terreni pubblici o privati.

2. Per aversi un orto urbano l'appezzamento coltivato deve avere un'estensione minima di 20 mq; qualora vi siano, contigui fra loro, almeno 10 appezzamenti coltivati, si costituisce una "colonia", con possibilità di individuare aree comuni per accessi, percorsi di distribuzione, manufatti di servizio, recinzioni e cancellate e/o siepi/arbusti di confine, piazzole di parcheggio e di carico/scarico, impianti di irrigazione e/o contenitori per la raccolta dell'acqua, arredi e materiali complementari.

3. La disciplina per la formazione degli orti e gli incentivi è contenuta nel Regolamento comunale per la formazione degli orti urbani, cui integralmente si rinvia.

ART. 41 – SENTIERI

1. I sentieri, percorsi a fondo naturale riconoscibili e permanenti formati per effetto del calpestio continuo e prolungato da parte dell'uomo o degli animali, ovvero artificialmente a seguito di uno specifico progetto, sono una caratteristica peculiare degli ambiti di paesaggio di cui al precedente articolo, da valorizzare in connessione con le aree verdi, i parchi, i giardini e le zone agricole.

ART. 42 – TUTELA DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO

1. La verifica dello stato di qualità del suolo e sottosuolo è richiesta per interventi privati relativi ad aree e/o immobili precedentemente adibiti ad attività industriali, artigianali od a deposito, commercio ed utilizzo di sostanze pericolose, tra cui i distributori di carburanti; analogamente si procede per le aree oggetto di Piani Urbanistici Attuativi, permessi



di costruire convenzionati e/o strumenti di programmazione negoziata, qualora le medesime debbano essere cedute al Comune o comunque destinate ad usi collettivi.

2. La verifica deve essere effettuata a cura e spese del proponente o del responsabile della contaminazione, se diverso dal proprietario e, in tal caso, munito del suo assenso, mediante dichiarazione sostitutiva di atto notorio, accompagnata da relazione illustrativa sottoscritta da un tecnico che ne certifichi la validità e la rispondenza allo schema tipico legale; tale indagine non è necessaria qualora il proponente possa esibire un precedente certificato di verifica, con allegata dichiarazione sostitutiva di atto notorio circa la non compromissione dello stato di qualità delle matrici ambientali nel tempo intercorso dalla già avvenuta bonifica.

3. Gli esiti dell'indagine devono essere depositati presso lo SUE, che ne invierà le copie ai competenti organi ed Enti sovracomunali.

4. Il procedimento di bonifica deve essere obbligatoriamente avviato qualora i risultati dell'indagine evidenzino potenziali contaminazioni a carico delle matrici ambientali: dall'avvio del procedimento e sino al provvedimento di autorizzazione dell'intervento di bonifica restano sospesi i termini per il rilascio del titolo edilizio o per l'approvazione del piano e dell'intervento, proseguendo però il corso istruttorio dell'esame del progetto.

5. In ogni caso l'avvio dei lavori edilizi è subordinato alla conclusione del procedimento di bonifica ed al rilascio delle relative certificazioni, o di atto equipollente nel caso di procedura di bonifica semplificata, salvo che per le demolizioni e per le altre opere strettamente propedeutiche agli interventi per le quali il responsabile del procedimento di bonifica abbia espresso specifico nulla osta; qualora il progetto di bonifica preveda la suddivisione in lotti, le opere edilizie possono essere avviate sulle porzioni di terreno che non devono essere assoggettate a bonifica, anche in contemporanea alle opere (di bonifica) che invece devono essere realizzate sulle altre porzioni.

6. Qualora gli organi ed Enti sovracomunali comunichino di dover acquisire integrazioni e approfondimenti, il Responsabile dello SUE interrompe il procedimento di rilascio del titolo o di approvazione del piano o sospende l'efficacia del titolo eventualmente già rilasciato, sino alla definitiva definizione del procedimento di bonifica.

7. I risultati dell'indagine e/o il certificato di avvenuta bonifica devono essere allegati a tutte le richieste di titoli edilizi o comunicazioni di effetto analogo, anche in caso di modifica della destinazione d'uso senza opere.

8. In presenza di serbatoi interrati di qualsiasi natura e tipologia, gli stessi devono essere asportati in via preliminare alla suddetta indagine, salvo i casi di comprovata impossibilità tecnica di rimozione.

9. Sono in ogni caso fatte salve le volumetrie legittimamente edificate oggetto di demolizione nell'ambito di procedimenti volti alla bonifica dei suoli.

CAPO IV - INFRASTRUTTURE E RETI TECNOLOGICHE

ART. 43 – APPROVVIGIONAMENTO IDRICO

1. Gli edifici a qualsiasi uso adibiti devono essere dotati di idoneo impianto idrico interno. L'acqua destinata al consumo umano deve essere conforme ai requisiti fissati dalle vigenti norme. In caso di allacciamento all'acquedotto pubblico, si dovranno rispettare le norme previste dall'ente erogatore. In materia si fa pertanto espresso rinvio alla regolamentazione del soggetto gestore individuato dall'Ambito Territoriale Ottimale dell'Ente Idrico Campano, proprietario degli impianti e delle opere che alimentano la rete d'acquedotto per l'acqua potabile, necessari alla captazione, potabilizzazione, adduzione, distribuzione e allacciamento all'utenza.

2. Chiunque intende realizzare un pozzo per l'emungimento dal sottosuolo, deve richiederne autorizzazione alla competente Direzione della Città Metropolitana di Napoli.

3. Qualora l'approvvigionamento idrico derivante da un pozzo privato che venga dismesso, il pozzo dovrà essere messo in sicurezza attraverso il riempimento, con idoneo materiale, fino al livello del piano di campagna.

ART. 44 – DEPURAZIONE E SMALTIMENTO DELLE ACQUE

1. È obbligatorio l'allacciamento alla rete fognaria pubblica di tutti gli edifici ed installazioni ubicati in aree servite da rete fognaria, come individuate dal Regolamento del Servizio idrico integrato; deroghe all'obbligo di allacciamento possono essere previste in relazione a particolari condizioni tecniche, ambientali ed economiche, che rendessero particolarmente difficoltosa la realizzazione dell'opera.

2. Gli allacciamenti delle utenze alle reti comunali di fognatura sono concessi nell'osservanza delle norme contenute negli appositi regolamenti degli Enti gestori dei servizi, che prescrivono dimensioni, modalità costruttive, tipi e qualità dei manufatti.

3. In assenza di una rete di fognatura idonea, o nel caso di distanza superiore a quella prevista per l'obbligo di allacciamento, tutte le acque usate, sia domestiche che industriali, devono essere depurate e smaltite secondo le prescrizioni di cui al D.Lgs. 152/06 e s.m.i. ed al *Regolamento Regionale Per La Disciplina Delle Autorizzazioni Allo Scarico Di Acque Reflue In Pubblica Fognatura* approvato con Deliberazione del Comitato Esecutivo n. 3 del 9 gennaio 2019 pubblicato sul BURC N.24 del 6 Maggio 2019.



4. Nella costruzione di nuovi edifici con copertura avente superficie superiore a 150mq con aree verdi irrigabili pertinenti all'edificio aventi superficie superiore a duecento metri quadrati, è obbligatorio il recupero delle acque piovane provenienti dalle coperture degli edifici, tramite la realizzazione di appositi sistemi di raccolta, filtraggio ed erogazione.
5. L'accumulo deve avere una capacità totale non inferiore a trenta litri per metro quadrato di dette coperture, con un minimo di tremila litri.
6. L'acqua piovana raccolta è riutilizzata, tra l'altro, per i seguenti scopi:
 - manutenzione delle aree verdi pubbliche o private;
 - alimentazione integrativa delle reti antincendio;
 - autolavaggi, intesi sia come attività economica che per uso privato.

ART. 45 – DISTRIBUZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA

1. Gli edifici devono essere dotati delle canalizzazioni interne per il servizio di distribuzione dell'energia elettrica e devono essere allacciati alla relativa rete secondo la vigente disciplina e le prescrizioni degli enti gestori; le dotazioni e gli allacciamenti necessari per la realizzazione delle reti interne sono a totale carico dei richiedenti.
2. La realizzazione delle dotazioni impiantistiche e degli allacciamenti alla rete devono essere indicate nei progetti edilizi, con asseverazione della esistenza ed idoneità da parte del tecnico incaricato all'atto della presentazione del progetto; in caso di carenza della infrastruttura di base, la relativa realizzazione dovrà essere prevista contestualmente all'intervento edilizio, previa costituzione di idonee cauzioni.
3. Negli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione edilizia, anche con demolizione e ricostruzione, dovranno essere previste apposite nicchie nella struttura di facciata per l'eventuale alloggiamento di armadietti contenenti apparati di linee elettriche e di telecomunicazioni ovvero per l'alloggiamento dei contatori dell'acqua potabile, o del gas metano, secondo le norme tecniche di settore vigenti e da definirsi con le Società erogatrici dei relativi servizi; tali nicchie, ove possibile, dovranno essere ricavate anche nelle ipotesi di interventi minori interessanti la facciata verso strada degli edifici.
4. Le cabine secondarie di trasformazione devono essere collocate in aree in cui non è prevista la permanenza prolungata di persone, nell'ambito di una fascia di rispetto individuata a cura del gestore ed adeguata a garantire il rispetto dei limiti fissati dalla legge per le emissioni elettromagnetiche; in casi particolari, adeguatamente motivati, dette cabine potranno essere collocate all'interno di edifici residenziali o adibiti a uso con permanenza prolungata di persone, con schermature idonee a garantire il rispetto dei limiti di esposizione.
5. La realizzazione delle cabine secondarie di trasformazione e degli impianti per la derivazione d'utenza è sempre consentita in tutti gli ambiti di cui al P.U.C., anche mediante nuova costruzione dimensionata sulle esigenze da soddisfare.

ART. 46 – DISTRIBUZIONE DEL GAS

1. Il sistema di distribuzione del gas, composto dalle condotte di distribuzione, dalle cabine di prelievo del gas, dalle cabine di riduzione di distretto e dagli impianti per la derivazione d'utenza, è di competenza del soggetto gestore, che può richiedere interventi specifici a carico dei soggetti attuatori di interventi urbanistici, funzionali per l'adeguamento della rete e degli impianti esistenti all'interno o all'esterno dell'area interessata dall'intervento.
2. Per ridurre il consumo di suolo, è fatto obbligo al soggetto gestore di effettuare eventuali estensioni della rete e/o sostituzione di porzioni esistenti operando all'interno delle fasce di rispetto delle infrastrutture esistenti, fatta salva eventuale normativa tecnica inderogabile.
3. Per quanto riguarda gli alloggiamenti dei misuratori, di norma il contatore dovrà essere installato in posizione accessibile esternamente al fabbricato, all'interno di appositi alloggiamenti, possibilmente al confine tra la proprietà privata e il suolo pubblico; tale posizionamento andrà eseguito ogni qual volta sia possibile in occasione di interventi edilizi sul patrimonio esistente, mentre è obbligatorio per l'ipotesi di interventi di nuova costruzione o di sostituzione edilizia (demolizione e ricostruzione).

ART. 47 – RICARICA DEI VEICOLI ELETTRICI

1. Ai fini del conseguimento del titolo edilizio, per gli edifici di nuova costruzione ad uso diverso da quello residenziale con superficie utile superiore a 500 metri quadrati e per gli edifici residenziali di nuova costruzione con almeno 10 unità abitative, e relativi interventi di ristrutturazione edilizia, è obbligatoria la previsione di installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli.
2. Al fine di incrementare il numero di connessioni contemporanee, è prescritto l'utilizzo di totem multipresa.

ART. 48 – PRODUZIONE DI ENERGIE DA FONTI RINNOVABILI, DA COGENERAZIONE E RETI DI TELERISCALDAMENTO

1. Nel caso di edifici di nuova costruzione o di interventi di ristrutturazione edilizia rilevanti o di ampliamenti l'impianto



termico e/o l'impianto tecnologico idrico-sanitario deve essere progettato e realizzato in modo da garantire il contemporaneo rispetto della copertura, tramite il ricorso ad energia prodotta da impianti alimentati da fonti rinnovabili, del 50% dei consumi previsti per l'acqua calda sanitaria, il riscaldamento ed il raffrescamento; deve essere altresì assicurato l'utilizzo delle fonti rinnovabili a copertura di quota parte anche dei consumi di energia elettrica dell'edificio attraverso l'installazione di impianti fotovoltaici e/o minieolici, compatibilmente con la realizzabilità tecnica dell'intervento, in maniera da garantire che la potenza elettrica "P" installata non sia inferiore a:

- 1 Kw per unità abitativa;
 - 5 Kw per fabbricati produttivi di estensione superficiale non inferiore a 100 mq, da incrementare, per superfici superiori a 500 mq, in ragione di 10 W per ogni ulteriore mq di superficie;
 - per tutte le altre destinazioni soggette a presenza continuativa di persone ed attività, di estensione superficiale complessiva a livello di edificio superiore a 100 mq, la produzione energetica è di 10 W/mq.
2. Tali percentuali possono essere ridotte del 50% per gli edifici situati nella "Città Storica", mentre vanno incrementate del 25% per gli edifici ed aree pubblici o destinati ad usi pubblici.
3. Gli impianti devono essere installati facendo ricorso a soluzioni architettonicamente che si inseriscano e siano compatibili con le prescrizioni di tutela paesistica.
4. In ogni caso, sono da preferire soluzioni a circolazione forzata dell'acqua nelle quali i serbatoi di accumulo siano collocati all'interno dell'edificio o comunque alloggiati in apposito volume tecnico individuato nel contesto progettuale e, in caso di utilizzo di pannelli solari fotovoltaici disposti sui tetti degli edifici, la relativa posa deve avvenire in aderenza o con integrazione nei tetti medesimi, con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda.
5. Devono in ogni caso essere rispettati i parametri di efficienza energetica di cui al D.lgs. n. 28/2011 e del D.lgs. n. 199/2021.

ART. 49 – TELECOMUNICAZIONI

1. Il sistema delle telecomunicazioni si compone degli impianti per la telefonia mobile o stazioni radio base (Srb), degli impianti di diffusione radiotelevisiva per i sistemi analogici, radio digitale o Dab e per la televisione digitale terrestre o Dvb, dei ponti radio di collegamento per telefonia fissa e mobile e impianti radiotelevisivi, delle reti per la telefonia fissa e delle reti a fibre ottiche.
2. Al fine di limitare le emissioni del campo elettromagnetico e di garantire la massima integrazione tra il tessuto urbano e tali infrastrutture devono osservarsi le seguenti prescrizioni:
- la localizzazione degli impianti in via preferenziale deve escludere le aree interessate da abitazioni e, ove ciò non sia possibile, avvenire preferibilmente:
 - a) su edifici, purché questi siano di altezza superiore a quella dei circostanti in un raggio di 50,00 m;
 - b) su strutture di illuminazione preesistenti, se di altezza superiore a quella degli edifici circostanti in un raggio di 50,00 m;
3. La progettazione di tali impianti deve comunque rispettare, a salvaguardia della funzione residenziale, il valore di attenzione limite fissato dalla vigente normativa statale e regionale, da verificarsi tramite apposito accesso dell'ARPAC prima dell'attivazione: in mancanza di tale accesso od in caso di esito negativo è vietata la messa in esercizio dell'impianto medesimo.
4. La collocazione di impianti di potenza ridotta, quali a esempio le microcelle, deve avvenire preferibilmente in corrispondenza degli impianti della pubblica illuminazione o di altri supporti, quali cabine telefoniche, insegne pubblicitarie, impianti a muro, fatta sempre salva la verifica del livello di emissione da parte dell'ARPAC anteriormente all'attivazione.
5. Per minimizzare l'impatto paesaggistico, devono essere considerate le seguenti prescrizioni:
- riduzione massima della volumetria dell'impianto radiante, mediante avvicinamento dei pannelli all'asse del palo o della palina portante;
 - aumento della compostezza dei pannelli radianti;
 - riduzione del numero dei pannelli radianti, in modo che per ogni settore di irradiazione ogni gestore disponga di un solo pannello radiante;
 - integrazione dei colori della pannellatura e della palina con la facciata dell'edificio o con la struttura di illuminazione preesistente;
 - uso minimo di tiranti;
6. in caso di nuovo impianto in aggiunta ad altro preesistente, integrazione tra le strutture dei diversi gestori, uniformando le dimensioni delle strutture radianti e l'altezza delle paline rispetto al piano campagna.
7. È in ogni caso vietata sull'intero territorio comunale l'installazione di torri c.d. "faro" di altezza superiore a mt. 7.50.



CAPO V RECUPERO URBANO, QUALITA' ARCHITETTONICA E INSERIMENTO PAESAGGISTICO

ART. 50 – PUBBLICO DECORO, MANUTENZIONE E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI E DEI LUOGHI

1. Gli spazi con destinazione urbanistica diversa da quella agricola devono rispettare nel loro aspetto il decoro urbano; devono pertanto avere una specifica destinazione, essere convenientemente sistemati e recintati e, ove possibili arborati. È vietato procurarne o consentirne lo stato di abbandono ed è altresì vietato l'accumulo e l'abbruciamento di materiali o di rifiuti. I proprietari sono responsabili ad ogni effetto degli scarichi e degli accumuli di materiali avvenuti nei loro fondi anche senza il loro consenso.

2. L'Amministrazione ha la facoltà di imporre, in sede di procedimenti edilizi, la conservazione su aree di proprietà privata di essenze vegetali arboree o arbustive di pregio e di alberature salvaguardate secondo le prescrizioni di cui alle norme per il verde.

3. È ammessa l'affissione di manifesti e cartelli pubblicitari unicamente negli spazi indicati dal Comune nel rispetto delle caratteristiche ambientali.

4. Ove le condizioni delle costruzioni e delle singole parti delle stesse o lo stato delle aree di pertinenza o inedificate siano degradati tanto da arrecare pregiudizio all'ambiente, all'immagine del sito o alla sicurezza ed alla salute delle persone, l'Autorità comunale ha facoltà di ingiungere, entro un termine prestabilito, al proprietario o al possessore dell'immobile l'esecuzione dei lavori necessari per rimuovere ogni inconveniente; in caso di inottemperanza, totale o parziale, l'Autorità comunale può disporre l'esecuzione d'ufficio a spese dell'inadempiente; tali spese devono essere rimborsate entro quindici giorni dalla richiesta; in difetto, salve restando eventuali disposizioni speciali di legge, esse sono rimosse coattivamente con la procedura di cui al R.D. 14 aprile 1910, n. 639.

5. Tutte le costruzioni devono essere inserite armonicamente nel contesto ambientale.

ART. 51 – MANUTENZIONE DELLE AREE

1. Tutte le aree destinate all'edificazione ed ai servizi dallo strumento urbanistico e non ancora utilizzate, e quello di pertinenza degli edifici esistenti, debbono essere mantenute in condizioni tali da assicurare il decoro, l'igiene e la sicurezza pubblica. Il Sindaco potrà emanare i provvedimenti necessari per assicurare il rispetto di tali condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

Si riportano di seguito alcune specifiche prescrizioni di manutenzione:

A) FACCIATE DEGLI EDIFICI ED ELEMENTI ARCHITETTONICI DI PREGIO

È prescritta la conservazione degli elementi architettonici aventi caratteristiche storico-artistiche di pregio, nonché interesse di testimonianza storica, quali fontane, lapidi, bassorilievi, edicole votive, antiche targhe e simili nonché degli elementi di pregio rilevati dal catalogo dei beni culturali architettonici redatto ai sensi della L. R. 26/2002 ed eventuali ss.mm.ii..

Il proprietario ha l'obbligo di eseguire i lavori di manutenzione, di riparazione e di ripristino necessari, nonché quelli di intonacatura e ritinteggiatura delle costruzioni deterioratesi.

I prospetti architettonicamente unitari debbono essere tinteggiati in modo omogeneo; detta omogeneità va mantenuta anche se gli interventi di tinteggiatura avvengono in tempi diversi e riguardano proprietà diverse.

La scelta del colore della tinteggiatura di edifici o l'inserimento (o l'eliminazione) di qualsiasi decoro, ivi compresa l'apposizione di stemmi o insegne pubblicitarie, visibile da spazio pubblico, è sottoposta all'approvazione degli uffici comunali competenti presso i quali deve essere esibita e depositata specifica campionatura; gli uffici comunali approvano con riferimento sia alle indicazioni di cui al regolamento specifico per la cartellonistica e sistemi pubblicitari che alle Norme relative al Piano del Colore per l'edilizia storica (ex L.R. 26/2002) per gli interventi sugli edifici ricadenti all'interno del perimetro della ZTO A del vigente P.R.G..

B) ELEMENTI AGGETTANTI DELLE FACCIATE, PARAPETTI E DAVANZALI

Gli aggetti delle facciate degli edifici e dei muri fronteggianti spazi pubblici non devono costituire pericolo per le persone o le cose.

Le facciate su spazi aperti al pubblico, devono:

- a) presentare, caratteristiche di resistenza all'usura ed all'umidità, ottenibili attraverso zoccolature in pietra o altri materiali, ove ammessi dalle norme per il colore per l'edilizia storica di Pomigliano d'Arco;
- b) essere sgombre di tubazioni per il gas e l'acqua o canne fumarie (fatta salva la sola mitigazione nel caso di documentata impossibilità tecnica al loro spostamento o inserimento sotto traccia) e rispettare, in caso di intervento su edifici rientranti nel perimetro del centro storico, le altre prescrizioni di cui alle norme de Piano del Colore vigente e ss.mm.ii..

Gli aggetti su spazi aperti al pubblico sono regolamentati nel modo seguente:

- a) fino a m. 4,00 di altezza sono ammessi solo in corrispondenza dei marciapiedi, per sporgenze non superiori a cm. 20;



- b) oltre i m. 4,00 di altezza sono consentiti, anche in mancanza di marciapiedi, a condizione che la sporgenza non superi il 10% della larghezza media dello spazio prospettante.
- c) La collocazione di tende parasole aggettanti su aree pubbliche può essere vietata dall'Autorità comunale per motivi di inserimento ambientale e decoro urbano.

ART. 52 – PIANO DEL COLORE

1. Si rimanda ad apposito vigente "Piano del colore per l'edilizia storica " (ex L.R. 26/2002) approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n°37 del 12/07/04.

ART. 53 – COPERTURE DEGLI EDIFICI

A) TETTI A FALDE

1. Le coperture dei tetti a falde inclinate non possono, di norma, superare un'inclinazione maggiore di 35° rispetto al piano orizzontale, salvo casi in cui, per particolari forme dell'edificio si rendano necessarie pendenze diverse e per le quali il progettista dovrà fornire opportuna giustificazione tecnica
2. Ove compatibile con gli aspetti paesaggistici, al fine di un miglioramento delle prestazioni energetiche dell'edificio, il manto di copertura può essere realizzato con elementi fotovoltaici.
3. Comunque nessun tipo di emergenza è consentito, ad eccezione di camini, muri d'attico e altane di tipo tradizionale, canne di ventilazione, antenne, lucernari; parafulmini, pannelli solari (termici e fotovoltaici), purché giustificati da validi criteri funzionali, abbiano soluzione architettonica congruente alle caratteristiche della copertura e siano di limitate dimensioni.

B) COPERTURE PIANE

1. Le coperture piane devono essere realizzate con caratteristiche, materiali e finiture tali da non contrastare con i caratteri dell'edificio e in modo da ridurre l'impatto sul paesaggio
2. L'inserimento di coperture a verde pensile, l'introduzione di sistemi per fonti di energie rinnovabili (pannelli solari, fotovoltaici, mini-eolico) sono consentiti sempreché sia garantito il corretto inserimento rispetto ai caratteri architettonici dell'edificio.
3. Al di sopra della copertura a terrazzo non è consentita alcuna costruzione, ad eccezione delle seguenti:
 - a) una difesa costituita da parapetti, balaustre o ringhiere di altezza non superiore a 100 cm sul piano del terrazzo; in casi particolari, tali difese potranno essere sostituite da sistemi di ancoraggio idonei a consentire la manutenzione;
 - b) camini, canne di ventilazione e simili;
 - c) parafulmini, antenne;
 - d) lucernari per l'illuminazione delle scale, accessi coperti al terrazzo, locale macchine dell'ascensore;
 - e) eventuali altre sovrastrutture destinate a impianti tecnici, trattamento aria, serbatoi idrici, sempreché di minimo ingombro, ubicate possibilmente nella parte centrale del terrazzo e opportunamente schermate.
4. Sulle coperture a terrazza praticabili, oltre a quanto consentito ai precedenti commi, sono altresì ammesse strutture leggere di arredo esclusivamente limitate a pergolati, pergotende, gazebo e tettoie (di superficie non superiore a quanto già stabilito nelle definizioni di ciascuno).

ART. 54 – ILLUMINAZIONE PUBBLICA

1. Tutti gli spazi pubblici e di uso pubblico devono essere dotati di adeguati impianti di pubblica illuminazione: tali impianti devono essere realizzati nel rispetto delle norme di sicurezza CEI e della normativa sull'inquinamento luminoso.
2. Negli impianti di nuova costruzione devono essere applicate tecnologie che favoriscono il risparmio energetico e la flessibilità dell'impianto per eventuali modificazioni dello stesso.
3. La progettazione dei nuovi impianti di pubblica illuminazione e il rinnovo di quelli esistenti deve prevedere, oltre all'illuminazione stradale, l'illuminazione dei percorsi pedonali, coperti e non, dei percorsi ciclabili, degli incroci, degli attraversamenti, dei viali ed organizzare in funzione scenografica l'illuminazione degli edifici monumentali, dei prospetti e paramenti a forte carattere di tutte le forme architettoniche e degli elementi decorativi.
4. La progettazione deve prevedere il calcolo e la quantificazione dell'efficienza luminosa, della forma del diagramma fotometrico, della luminosità e, nelle zone a verde e negli ambiti di valore artistico o ambientale, dovrà essere posta particolare attenzione alla resa cromatica dei corpi illuminanti.
5. I progetti di intervento negli ambiti di particolare interesse monumentale ed artistico debbono essere corredati da una relazione descrittiva di sperimentazioni in loco eseguite nella fase di progettazione.
6. I supporti per l'illuminazione a stelo ed a mensola devono essere di tipo e forma normalizzata: i corpi illuminanti che aggettano su percorsi carrabili, sia su stelo a braccio che a mensola a muro, devono essere posizionati ad



un'altezza minima dal suolo di m. 5,10; sui percorsi pedonali e ciclabili i corpi illuminanti possono essere posizionati ad un'altezza inferiore.

7. Sulle strade di scorrimento veloce gli incroci devono essere segnalati anche dalla diversa colorazione ed intensità delle fonti luminose.

ART. 55 – GRIGLIE ED INTERCAPEDINI

1. Ai fini del presente articolo è definito "intercapedine" il vano situato sotto il livello del suolo e compreso tra il muro perimetrale di una costruzione ed i muri di sostegno del terreno circostante, appositamente realizzati; l'intercapedine ha la finalità di consentire l'illuminazione indiretta, l'aerazione e la protezione dall'umidità dei locali interrati, nonché la possibilità di accedere a condutture e canalizzazioni di impianti eventualmente in essa contenute.

2. I locali, classificati, nel precedente articolo, come A1 e S1 devono avere, indipendentemente dalla quota del pavimento nei confronti del terreno a sistemazione avvenuta, il piano di calpestio isolato mediante solaio distaccato dal terreno stesso a mezzo di intercapedine aerata.

3. Nel caso di locali classificati, nel precedente articolo 81 come A2 è sufficiente che il piano di calpestio poggi su vespaio aerato dello spessore minimo pari a cm. 30 indipendentemente dalla quota del pavimento nei confronti del terreno circostante a sistemazione avvenuta.

4. In entrambi i casi, qualora i suddetti locali (A1, A2 e S1) risultino anche parzialmente al di sotto della quota del terreno circostante, a sistemazione avvenuta, deve essere prevista una efficiente intercapedine aerata che circonda i predetti locali per la parte interrata.

5. La realizzazione di griglie e/o intercapedini interessanti il suolo pubblico deve essere preceduta da apposita convenzione regolante i rapporti tra il richiedente e l'ente pubblico.

6. 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, secondo progetti di opera pubblica, ancorché predisposti dai privati proponenti, che devono essere preventivamente approvati dalla giunta comunale.

7. Nella realizzazione di intercapedini poste fra i muri perimetrali delle costruzioni e i muri di sostegno del terreno circostante aventi funzione di servizio, necessarie all'illuminazione indiretta, all'aerazione e protezione dall'umidità dei locali interrati, nonché a favorire l'accesso a condutture e canalizzazioni in esse inserite, le griglie di ventilazione devono essere correttamente inserite nelle finiture della pavimentazione degli spazi pubblici su cui si aprono.

8. In corrispondenza dei profili esterni dei fabbricati prospicienti marciapiedi, strade e spazi pubblici e nel sottosuolo pubblico, i proprietari frontisti possono, previo atto autorizzativo, realizzare intercapedini di servizio o di isolamento ispezionabili dotate di cunetta e scarico per il deflusso delle acque meteoriche e di quelle utilizzate per la pulizia. Le intercapedini devono essere protette da griglie di copertura praticabili e antisdrucchiolevoli. La costruzione e i successivi interventi di manutenzione sono a totale carico dei proprietari.

ART. 56 – ANTENNE ED IMPIANTI DI CONDIZIONAMENTO A SERVIZIO DEGLI EDIFICI ED ALTRI IMPIANTI TECNICI

1. Sono impianti posti al servizio degli edifici, indipendentemente dalla destinazione d'uso, collocati all'interno degli stessi o delle relative pertinenze:

- impianti di produzione, trasformazione, trasporto, distribuzione, utilizzazione dell'energia elettrica, impianti di protezione contro le scariche atmosferiche, nonché gli impianti per l'automazione di porte, cancelli e barriere;
- impianti radiotelevisivi, le antenne e gli impianti elettronici in genere;
- impianti di riscaldamento, di climatizzazione, di condizionamento e di refrigerazione di qualsiasi natura o specie, comprese le opere di evacuazione dei prodotti della combustione e delle condense e di ventilazione ed aerazione dei locali;
- impianti idrici e sanitari di qualsiasi natura o specie;
- impianti per la distribuzione e l'utilizzazione di gas di qualsiasi tipo, comprese le opere di evacuazione dei prodotti della combustione e ventilazione ed aerazione dei locali;
- impianti di sollevamento di persone o di cose per mezzo di ascensori, di montacarichi, di scale mobili e simili;
- impianti di protezione antincendio.

2. Per l'installazione, la trasformazione e l'ampliamento degli impianti suddetti è redatto un progetto (anche in forma semplificata ove previsto) che è eseguito da impresa in possesso dei requisiti di legge.

3. Al termine dei lavori, previa effettuazione delle verifiche previste dalla normativa vigente, comprese quelle di funzionalità dell'impianto, l'impresa installatrice rilascia al committente la dichiarazione di conformità degli impianti.

4. La previa acquisizione della dichiarazione di conformità ovvero del certificato di collaudo degli impianti installati, ove previsto dalle norme vigenti, costituisce il presupposto all'acquisizione dell'agibilità dell'immobile.



5. Per gli interventi su immobili ricadenti in zona omogenea A deve anche essere rispettato il vigente "Piano del colore per l'edilizia storica" (ex L.R. 26/2002) approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n°37 del 12/07/04 e ss.mm.ii..

ART. 57 – SERRAMENTI ESTERNI DEGLI EDIFICI

1. 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.

2. I serramenti, insieme agli infissi devono essere in grado di:

- isolare l'interno dell'edificio dall'ambiente esterno;
- regolare il passaggio della luce naturale;
- fornire un isolamento termoacustico;
- evitare la formazione di condensa;
- proteggere la privacy;
- aumentare la sicurezza.

3. Per gli interventi su immobili ricadenti in zona omogenea A deve anche essere rispettato il vigente "Piano del colore per l'edilizia storica" (ex L.R. 26/2002) approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n°37 del 12/07/04 e ss.mm.ii..

ART. 58 – INSEGNE COMMERCIALI, MOSTRE, VETRINE, TENDE, TARGHE

1. Le insegne, i cartelli pubblicitari, le vetrine, le mostre, le tende e tutti gli altri oggetti che a scopo pubblicitario o per qualsiasi altro scopo si intenda apporre su suolo pubblico dovranno essere in armonia con il fabbricato e il suo intorno e posti in opera a regola d'arte.

2. Per gli interventi su immobili ricadenti in zona omogenea A deve inoltre essere rispettato il vigente "Piano del colore per l'edilizia storica" (ex L.R. 26/2002) approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n°37 del 12/07/04 e ss.mm.ii..

3. Le opere sopraelencate, e quant'altro di similare come tipologia, non si configurano come interventi edilizi in senso stretto e non sono soggette a titolo abilitativo di carattere edilizio bensì ad autorizzazione amministrativa così come disciplinato dallo specifico Regolamento comunale "Per la collocazione, a carattere provvisorio o permanente, di elementi di arredo urbano, vetrine, tende, cartelli, insegne di esercizio e mezzi pubblicitari" approvato con Delibera di Consiglio Comunale n°28 del 24/02/00 e ss.mm.ii..

ART. 59 – CARTELLI PUBBLICITARI

1. L'installazione di insegne, mezzi pubblicitari, nelle aree adiacenti alla viabilità non dovrà essere in contrasto con le norme del Nuovo Codice della Strada e del Regolamento Comunale "Per la collocazione, a carattere provvisorio o permanente, di elementi di arredo urbano, vetrine, tende, cartelli, insegne di esercizio e mezzi pubblicitari" approvato con Delibera di Consiglio Comunale n°28 del 24/02/00 e ss.mm.ii..

2. I cartelli pubblicitari installati nelle aree adiacenti alla viabilità non devono costituire intralcio alla circolazione, ostacolo alla visibilità, ed impedire la corretta visione della segnaletica stradale e degli impianti semaforici.

ART. 60 – BENI CULTURALI ED EDIFICI STORICI

1. Per gli edifici storici e beni culturali si rimanda al Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio" e ss.mm.ii..

ART. 61 – CIMITERI MONUMENTALI E STORICI

1. I cimiteri sono area di demanio comunale indisponibile e, di conseguenza, tutte le opere architettoniche e realizzazioni artistiche realizzate in tali aree risentono di tale ordinamento giuridico del suolo.

2. Gli interventi edilizi nelle aree cimiteriali devono essere eseguiti nel rispetto delle Norme Tecniche di Attuazione del PUA.

ART. 62 – PROGETTAZIONE DEI REQUISITI DI SICUREZZA PER I LUOGHI PUBBLICI URBANI

1. La progettazione degli spazi pubblici deve essere ispirata ai seguenti principi.

ACCESSIBILITÀ E CONNETTIVITÀ

L'accessibilità deve essere estesa dalla scala urbana a quella del dettaglio, dall'interazione tra spazi all'interazione tra materiali.

Lo spazio pubblico deve essere facilmente accessibile a tutti senza differenze di genere e di età. Dovranno quindi essere evitate soluzioni che limitino al massimo 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.

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 durevoli, facilmente gestibili e manutenibili e che permettano di favorire l'uso differenziato dei luoghi.

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 che hanno caratteristiche prevalentemente di spazi minerali.

Il progetto deve indagare 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.

Spazi pubblici: percorsi e pavimentazioni

Spesso le pavimentazioni prevedono l'interazione di diverse modalità d'uso e pertanto anche in aree pedonali è buona regola presumere il passaggio di autoveicoli (per esempio per emergenza o scarico merci).

Gli spessori della pavimentazione dipendono dalle caratteristiche dei materiali scelti dai progettisti 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.

ATTREZZATURE E ARREDI

Gli arredi dovranno essere integrati nel disegno dello spazio pubblico prevedendo la possibilità degli 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 confort 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, con apposito impianto di riciclo dell'acqua e beverini collegati alla rete dell'acqua potabile;
- Cigliature e pavimentazioni dovranno indicare caratteristiche di durevolezza 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, utilizzati nei calpestii, debbono avere maglie con vuoti non attraversabili da una sfera di diametro uguale o superiore a 2 cm;

AREE VERDI IN AMBITO URBANO

Negli spazi pedonali a forte valenza urbana è auspicabile l'inserimento 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.



VIVIBILITÀ E SICUREZZA

Lo spazio pubblico deve essere attrattore di funzioni comuni e fare in modo di offrire gli spazi per 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.

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 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.

CAPO VI -ELEMENTI COSTRUTTIVI

ART. 63 – SUPERAMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE E RAMPE E ALTRE MISURE PER L'ABBATTIMENTO DI BARRIERE ARCHITETTONICHE

1. Sono interventi di eliminazione delle barriere architettoniche, all'interno ed all'esterno degli edifici, quelli che comportano la realizzazione di opere indispensabili per ottemperare a quanto disposto dalla L.118/1971 e s.m.i., dal D.P.R. 503/1996 e s.m.i. e dalle Linee guida per il superamento delle barriere architettoniche nei luoghi di interesse culturale (G.U. n. 114 del 16/05/2008) per gli edifici pubblici, dalla L. 13/1989 e s.m.i. e D.M. 14/06/1989 n. 236 e s.m.i. per gli edifici privati, e dalla L.104/1992 per gli edifici privati aperti al pubblico, nonché dai relativi Regolamenti d'attuazione.

2. Nei Luoghi d'interesse culturale gli interventi sono disciplinati dal D.M. 28 marzo 2008, n.114 – Linee guida per il superamento delle barriere architettoniche nei luoghi di interesse culturale.

3. Tutte le attività di tipo commerciale, ricettivo - turistiche, culturale, sportivo e per lo spettacolo, aperte al pubblico che non presentino un ingresso accessibile sono tenute, entro 12 mesi dall'entrata in vigore del presente regolamento, a dotarsi di una soluzione provvisoria, per garantire l'accesso alle persone con disabilità, con scivoli mobili o altra soluzione messa a disposizione dalla tecnologia (adozione BAT, ex art.19 legge 13/89 e DPR 503/96) con esclusione del sistema del campanello di chiamata evitando così di porre in una condizione di disagio i diversamente abili.

4. Le barriere architettoniche sono normate dalla Legge n. 13 del 09 gennaio 1989 - "*Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati.*" e definite dall'articolo 2 del D.M. n. 236 del 14 giugno 1989 – (Regolamento di attuazione) "Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche" e sono riconducibili a tre categorie:

- gli ostacoli fisici che sono fonte di disagio per la mobilità di chiunque ed in particolare di coloro che, per qualsiasi causa, hanno una capacità motoria ridotta o impedita in forma permanente o temporanea;
- gli ostacoli che limitano o impediscono a chiunque la comoda e sicura utilizzazione di spazi, attrezzature o componenti;
- la mancanza di accorgimenti e segnalazioni che permettono l'orientamento e la riconoscibilità dei luoghi e delle fonti di pericolo per chiunque e in particolare per i non vedenti, per gli ipovedenti e per i sordi.

5. La costruzione di nuovi edifici, ovvero la ristrutturazione di edifici esistenti, ivi compresi quelli di edilizia residenziale pubblica, sovvenzionata ed agevolata, deve assicurare le prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visibilità degli edifici.



6. Per accessibilità si intende la possibilità per persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale di raggiungere l'edificio e le sue singole unità immobiliari e ambientali, di entrarvi agevolmente e di fruire di spazi ed attrezzature in condizioni di adeguata sicurezza e autonomia.

7. Per visibilità si intende la possibilità anche da parte di persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale, di accedere agli spazi di relazione e ad almeno un servizio igienico di ogni unità immobiliare. Per spazi di relazione s'intende gli spazi di soggiorno o pranzo dell'alloggio privato e quelli corrispondenti del luogo di lavoro, servizio e incontro. In altre parole, la persona può accedere in maniera limitata alla struttura, ma comunque le consente ogni tipo di relazione fondamentale.

8. Per adattabilità si intende la possibilità di modificare nel tempo lo spazio costruito, intervenendo senza costi eccessivi, per rendere completamente e agevolmente fruibile lo stabile o una parte di esso anche da parte di persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale. E' raccomandata l'applicazione dei criteri di Progettazione Universale di cui alla convenzione ONU ratificata con Legge n. 18 del 3 marzo 2009.

La progettazione deve comunque prevedere:

- accorgimenti tecnici idonei alla installazione di meccanismi per l'accesso ai piani superiori, ivi compresi i servoscala);
- idonei accessi alle parti comuni degli edifici e alle singole unità immobiliari;
- almeno un accesso in piano, rampe prive di gradini o idonei mezzi di sollevamento;
- l'installazione, nel caso di immobili con più di tre livelli fuori terra, di un ascensore per ogni scala principale raggiungibile mediante rampe prive di gradini.

9. E' fatto obbligo di allegare al progetto la dichiarazione del professionista abilitato di conformità del progetto alle disposizioni adottate ai sensi del presente articolo.

10. I progetti che riguardano immobili vincolati ai sensi del decreto legislativo n. 42/2004, devono essere approvati dalla competente autorità di tutela.

11. Il presente regolamento rinvia alle disposizioni di cui alla Parte II, Capo III, del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. sia per quanto concerne le disposizioni volte alla eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati (Sezione I) sia per quelle volte alla eliminazione o superamento delle barriere architettoniche negli edifici pubblici e privati aperti al pubblico (Sezione II).

12. Le norme di cui al presente articolo si applicano fatte salve le esigenze di conservazione dettate da vincoli storici o monumentali (con riguardo alle quali dovranno essere individuate e proposte, a cura degli interessati, le soluzioni possibili in relazione alle caratteristiche tutelate dal vincolo) nonché quelle di fruizione degli spazi pubblici, così che sono da considerarsi in genere non consentiti interventi che prevedano rampe su marciapiedi e/o spazi pubblici.

13. Il Comune promuove la sicurezza ed accessibilità dei luoghi e percorsi pubblici attraverso il Piano per l'Eliminazione delle Barriere Architettoniche (P.E.B.A.) e Piano dell'accessibilità urbana (P.A.U) in fase di redazione del Comune di Pomigliano d'Arco in fase di elaborazione.

ART. 64 – SERRE BIOCLIMATICHE

1. La serra bioclimatica (altrimenti detta serra captante) rappresenta un semplice sistema di risparmio energetico nell'edilizia, ottenibile anche, nel caso di recupero edilizio, attraverso la chiusura di balconi, terrazze, logge, altane e simili. Il suo funzionamento è dato da ampie superfici vetrate, che consentono ai raggi solari di penetrare all'interno del volume e di ottenere così un aumento del calore e dell'illuminazione naturale.

2. Una serra bioclimatica, per essere considerata tale, deve essere realizzata principalmente con superfici vetrate e avere una copertura che favorisce, ancor più delle pareti vetrate, lo sfruttamento dell'energia solare. Una serra solare deve comunque rispettare le vigenti norme edilizie ed urbanistiche per quanto riguarda le altezze, le distanze dai confini e dai fabbricati, etc. Per gli immobili ricadenti nelle aree sottoposte a tutela ai sensi della Parte Terza e Quarta del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. la realizzazione resta subordinata al conseguimento dell'autorizzazione ex art. 146 del medesimo D.L.gs. 42/2004.

3. I sistemi bioclimatici passivi, come le serre bioclimatiche/captanti, nonché altri spazi strettamente funzionali al risparmio energetico per la captazione e lo sfruttamento dell'energia solare e il guadagno termico solare negli edifici, non sono computati nel calcolo dei volumi e delle S.U.L. ammissibili purché rispettino le seguenti condizioni:

- dimostrino, attraverso calcoli energetici che il progettista dovrà allegare al progetto, la loro funzione di riduzione del fabbisogno di energia primaria per la climatizzazione invernale di una quantità pari ad almeno il 10%, attraverso lo sfruttamento passivo e/o attivo dell'energia solare;
- le dimensioni in pianta non siano superiori al 15% della superficie utile dell'unità immobiliare connessa o dell'unità edilizia oggetto dell'intervento;
- Le serre solari si considerano volumi tecnici ogni qualvolta rispettino integralmente le condizioni di cui al comma precedente.



- la formazione della serra non deve determinare nuovi locali riscaldati o comunque locali idonei a consentire la presenza continuativa di persone (locali di abitazione permanente o non permanente, luoghi di lavoro, ecc.);
- i locali retrostanti mantengano il prescritto rapporto di illuminazione e aerazione naturale diretta;
- se dotati di superfici vetrate siano provvisti di opportune schermature e/o dispositivi mobili e rimovibili, per evitare il surriscaldamento estivo;
- il progetto deve valutare il guadagno energetico, tenuto conto dell'irraggiamento solare, calcolato secondo la normativa UNI, su tutta la stagione di riscaldamento. Come guadagno si intende la differenza tra energia dispersa in assenza del sistema bioclimatico e quella dispersa in presenza del sistema stesso;
- nel caso di serre solari, queste devono essere integrate prioritariamente nella facciata esposta nell'angolo compreso tra sud/est e sud/ovest.
- La realizzazione di serre solari -in quanto volumi tecnici- è ammissibile in ogni parte del territorio comunale quando conformi alle prescrizioni del presente Regolamento e non in contrasto con le norme di P.U.C. in relazione alla classificazione dei singoli edifici.

ART. 65 – IMPIANTI PER LA PRODUZIONE DI ENERGIA DA FONTI RINNOVABILI A SERVIZIO DEGLI EDIFICI

1. Si intendono per fonti energetiche rinnovabili quelle di origine non fossile quali, ad esempio, l'energia eolica, solare, idroelettrica, geotermica, le biomasse.

IMPIANTI FOTOVOLTAICI E SOLARI TERMICI

Gli impianti fotovoltaici sono ammessi sugli edifici esistenti di norma sulle coperture o a terra sulle aree di loro pertinenza, ferma restando l'osservanza della normativa di tutela degli edifici e delle norme di sicurezza antisismica. Per gli impianti posti sugli edifici di pregio storico architettonici o sulle pertinenze degli stessi sono ammessi quando non visibili dalla pubblica via.

Gli impianti ubicati al suolo su aree libere (non pertinenziali) non sono ammessi nelle aree libere ricadenti all'interno dei centri abitati, sono altresì vietati gli impianti a terra su suolo agricolo.

Quanto previsto per gli impianti fotovoltaici vale anche per impianti solari termici privi di serbatoio di accumulo in copertura.

ALTRE FONTI DI ENERGIA RINNOVABILI

È possibile lo sfruttamento di altre fonti di energia rinnovabile o assimilabili ad esse, presenti anche in prossimità dell'area di intervento, per la copertura totale o parziale del fabbisogno energetico dell'edificio tra le quali si citano, a titolo esemplificativo:

- energia eolica;
- energia idraulica;
- biomasse e biogas;
- sistemi di microcogenerazione e teleriscaldamento;
- pompe di calore con sonde geotermiche o alimentate a gas;
- sistemi solari passivi.

L'utilizzo di tali fonti alternative, sia nel caso di nuove costruzioni, sia nel caso di interventi su edifici esistenti, dovrà essere supportata da idonee scelte progettuali, nel rispetto delle vigenti normative in materia di energia, di urbanistica - edilizia e di paesaggio.

Nel caso di edifici nuovi o edifici sottoposti a ristrutturazioni rilevanti è necessario rispettare i requisiti minimi e le decorrenze riportati nell'Allegato 3 del D.Lgs n. 28 del 03.03.2011 e s.m.i...

Il rispetto delle disposizioni cogenti deve essere certificato da apposita relazione tecnica di fabbisogno energetico, integrata nelle parti inerenti gli impianti, redatta da tecnico abilitato e asseverata dal Direttore Lavori.

Negli edifici esistenti o di nuova costruzione e in quelli soggetti a ristrutturazione importante mediante demolizione ricostruzione, sono ammesse iniziative di autoconsumo collettivo dell'energia elettrica e le comunità energetiche che utilizzano fonti di energia rinnovabile così come definite dalla Legge n. 8 del 28 febbraio 2020, recante Conversione in Legge, con modificazioni, del Decreto Legge 30 dicembre 2019 n. 162 di primo recepimento dell'articolo 21 (autoconsumo collettivo) e dell'articolo 22 (comunità energetiche) della Direttiva UE 2018/2001.

ART. 66 – COPERTURE, CANALI DI GRONDA E PLUVIALI

1. Le coperture costituiscono elementi di rilevante interesse figurativo; esse devono, pertanto, essere concepite in relazione alle caratteristiche dell'ambiente circostante e, sia essa realizzata con tetto piano e con tetto a falda, deve essere sempre eseguita in modo da avere un adeguato grado di coibenza termica.

2. Le coperture e gli eventuali elementi da esse sporgenti (comignoli, antenne, mensole, 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.

3. Tutte le coperture devono essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso i cortili e altri spazi coperti, di canali sufficientemente ampi per ricevere e condurre le acque pluviali ai tubi di scarico. I condotti di scarico delle acque dei tetti devono essere indipendenti e in numero sufficiente, del diametro interno non inferiore a cm. 8, da applicarsi esternamente ai muri perimetrali.

4. Le condotte di cui sopra, non devono avere aperture e interruzioni di sorta nel loro percorso e devono essere abboccati in alto alle docce orizzontali delle diverse spiovenze dei tetti. Le giunzioni dei tubi debbono essere a perfetta tenuta. Possono permanere situazioni di scarico in giardini o in cisterne.

5. Nei canali di gronda e nei pluviali è vietato immettere acque luride domestiche.

6. 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 in materiale indeformabile nella parte basamentale.

7. È fatto obbligo prevedere, nell'ambito degli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione degli edifici esistenti di cui alle lettere e) ed f) del comma 1 dell'articolo 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), l'utilizzo delle acque piovane per gli usi compatibili tramite la realizzazione di appositi sistemi di raccolta, filtraggio ed erogazione integrativi. I sistemi di raccolta potranno essere rappresentati da cisterne collocate prioritariamente entro-terra o in appositi volumi tecnici disposti fuori-terra, questi ultimi da collocare solo all'interno del sedime del fabbricato.

ART. 67 – STRADE E PASSAGGI PRIVATI E CORTILI

A) STRADE PRIVATE

Al fini della applicazione delle norme di cui al presente articolo, si definisce "strada privata" lo spazio di collegamento che consente l'accesso a più fondi contermini, altrimenti interclusi.

La costruzione ed apertura al privato e/o pubblico transito di strade, di passaggi privati è soggetta all'autorizzazione dell'Autorità competente che ha facoltà di concedere o negare tal autorizzazione, in relazione alle esigenze del traffico e del luogo, nonché alla situazione ambientale. Sulla scorta di tali elementi saranno definite anche le caratteristiche dell'opera.

Gli enti o i soggetti proprietari delle strade debbono provvedere: alla pavimentazione ed illuminazione delle stesse; alla manutenzione ordinaria e pulizia della carreggiata, dei marciapiedi e delle alberature presenti; alla manutenzione straordinaria volta a garantire la piena efficienza delle aree di sedime e del manto stradale; all'apposizione e manutenzione della segnaletica prescritta; alla realizzazione e manutenzione delle opere di raccolta e scarico delle acque meteoriche, fino alla loro immissione nei collettori comunali.

E' vietato il deflusso delle acque piovane verso la carreggiata stradale, se non adeguatamente regimato nel rispetto della relativa autorizzazione da rilasciarsi a cura dell'Autorità competente.

Le strade private devono consentire il transito dei veicoli di soccorso e di pubblica sicurezza per le persone astanti.

Le strade private devono essere contraddistinte da apposito segnale. Il Comune può richiedere ai proprietari di installare sbarre apribili o sistemi simili per la chiusura al traffico di tali strade.

B) CORTILI

Ai fini del presente Regolamento si definisce come cortile lo spazio scoperto delimitato su almeno tre lati dalle pareti di uno o più edifici e sul quale possono essere aperte finestre di ogni tipo di locale, ivi compresi quelli destinati alla presenza continuativa di persone.

Negli interventi di nuova costruzione e in tutti i casi in cui si modifichi l'ingombro fisico dei fabbricati o la sagoma è sempre obbligatoria la distanza minima assoluta di almeno m. 10 tra pareti finestrate e antistanti poste all'interno del medesimo cortile.

Nei cortili su cui si aprono finestre di locali abitabili è vietato aprire finestre o bocche d'aria di locali in cui vengono esercitate attività che possono essere causa di insalubrità.

Negli edifici di nuova costruzione, ricadenti in aree nelle quali è consentita la realizzazione di cortili, la superficie utile minima dei cortili stessi non dovrà essere inferiore alla quinta parte della superficie complessiva dei muri che la recingono; la luce libera davanti ad ogni finestra, misurata ortogonalmente ad essa, non dovrà, in nessun caso, essere inferiore a m. 10.

Per i cortili da costruire in confine con le altre proprietà debbono essere soddisfatte le condizioni di area minima o di minima distanza fra due muri opposti, di cui al comma precedente, supponendo costruito sui lati del confine un muro di altezza pari a quella massima consentita dalle norme di zona e in caso di fabbricati esistenti di maggiore altezza, si valuterà nel computo tale altezza effettiva. È concesso lo sfruttamento entro terra dell'area dei cortili per la realizzazione di locali deposito, autorimesse, ecc. con tassativa esclusione di locali ad uso abitazioni.

I locali sottostanti dovranno risultare adeguatamente illuminati ed aerati in relazione alla destinazione.



La copertura non potrà elevarsi oltre il piano di campagna e dovrà essere sistemata a verde.

Al livello del piano terra delle facciate prospicienti cortili o comunque spazi privati comuni e/o di uso o passaggio comune non è consentito posizionare unità esterne relative ad impianti di raffrescamento e di climatizzazione invernale, o comunque apparati tecnologici, se non previa nulla osta degli aventi diritto all'uso e/o al passaggio nel cortile.

Gli interventi su cortili esistenti che siano in contrasto con il presente Regolamento dovranno prevedere il miglioramento dei parametri dimensionali di cui ai commi precedenti; quando il miglioramento non risulti possibile, gli interventi sui locali che prospettano sul cortile irregolare saranno assentibili solo ove non comportino peggioramento della situazione igienico sanitaria in atto; ai fini del presente comma si precisa che (ferme restando le prescrizioni del presente Regolamento in materia di rapporti aeroilluminanti) è peggioramento il passaggio da un uso che non prevede la presenza continuativa di persone ad altro uso che invece preveda la presenza continuativa, è invece sempre ammesso sia il passaggio inverso che quello tra usi che comunque già prevedano presenza continuativa di persone (locali di abitazione permanente, ambienti di lavoro, ambienti di ufficio, ecc.).

ART. 68 – CORTILI SECONDARI, CAVEDI, POZZI LUCE E CHIOSTRINE

1. Si intendono per spazi interni le aree scoperte circondate da edifici essi possono essere così classificati:

A) CORTILE SECONDARIO.

Si intende per cortile secondario uno spazio interno nel quale la normale libera davanti ad ogni finestra e/o apertura è pari o superiore a m 5,00 e la superficie del pavimento superiore a 1/8 di quella delle pareti che la circondano.

B) CHIOSTRINA.

Si intende per chiostrina, detta anche pozzo luce, uno spazio interno di superficie minima superiore a 1/12 di quella delle pareti circostanti, le quali non abbiano altezza superiore a m. 20,00 e con una normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a m 3,00.

C) CAVEDIO.

Si intende per cavedio uno spazio interno, per la ventilazione e aerazione dei bagni o locali di servizio ed il passaggio delle canalizzazioni interne, di superficie non superiore a mq. 1,50 e sulla quale non si aprono finestre. Tale spazio deve avere aerazione naturale. I cavedi debbono essere facilmente accessibili per le operazioni di pulizia e bonifica. L'accesso deve avvenire solo dai locali comuni situati a livello del pavimento. Nei cavedi, pozzi, luce e chiostrine non sono permessi oggetti.

2. All'interno dei cortili primari, dei cortili secondari possono affacciare, quando la normale libera davanti ad ogni finestra o apertura è pari o superiore a m 10,00, i seguenti tipi di locali:

- locali, soggiorni, sale da pranzo, cucine e camere da letto posti in edifici di abitazione sia individuale che collettiva;
- alloggi monostanza;
- uffici, studi professionali, sale di lettura, gabinetti medici.

3. La costruzione di chiostrine o cavedi è consentita unicamente allo scopo di dare aria e luce a locali quali:

- servizi igienici, gli spogliatoi e i bagni degli edifici di abitazione individuale o collettiva,
- dei complessi scolastici e di lavoro.
- corridoi e disimpegni comunicanti quando superano i 12 mq di superficie o gli 8 m di lunghezza;
- magazzini e depositi in genere;
- autorimesse di solo posteggio;
- locali di macchinari che necessitano di solo avviamento o di scarsa sorveglianza;
- lavanderia e stenditoi;
- stalle e locali con analoghe destinazioni d'uso.
- disimpegni inferiori a mq 12;
- ripostigli o magazzini inferiori a mq 5;
- vani scale
- locali macchine con funzionamento automatico.

4. Cortili e cavedi, chiostrine debbono essere pavimentati o sistemati a giardino privato e comunque provvisti di scarico delle acque meteoriche realizzato in modo da evitare ristagni: è vietato, in detto scarico, versare acque nere o materiale di rifiuto.

5. È vietato ricoprire con vetrate o con altro materiale anche in precario cortili al di sopra di aperture praticate per aerare ambienti che non hanno altra diretta comunicazione con l'esterno.



6. La chiostrina e il cavedio possono essere protetti con vetro o altro materiale traslucido, non combustibile, purché sia sempre garantita una aerazione pari o superiore alla superficie in pianta degli stessi ed il suo eventuale sporto non deve superare la meta dell'altezza arieggiante.

ART. 69 – MATERIALI, TECNICHE COSTRUTTIVE DEGLI EDIFICI

1. Relativamente ad ogni costruzione devono essere osservate le norme e prescrizioni fissate dalla legislazione vigente in materia di stabilità delle fondazioni e delle costruzioni, nonché di sicurezza degli impianti tecnologici e le prescrizioni specifiche della normativa antisismica.

2. Per ridurre i costi energetici ed ambientali, oltre che per adattare al meglio l'edificio alle condizioni climatiche del luogo è preferibile che i materiali scelti siano presenti in abbondanza nella zona di costruzione. Nella scelta della tecnica costruttiva si terrà presente l'utilizzo dell'edificio, il grado di flessibilità richiesto nella disposizione degli spazi interni ed il periodo in cui esso verrà utilizzato.

3. Le strutture pesanti (muratura, mattoni, laterizio, pietra, terra cruda) sono legate a performance termiche più stabili ed economiche oltre a permettere uno sfruttamento energetico ottimale e hanno caratteristiche microclimatiche più salubri.

4. Le strutture puntiformi (legno, acciaio, calcestruzzo armato) garantiscono una maggiore flessibilità planimetrica e sono legate alla realizzazione delle cosiddette "case passive", che sfruttano in maniera più attiva l'energia latente degli edifici.

5. La scelta della tecnologia costruttiva e dei materiali utilizzati deve tendere all'utilizzo di sistemi ecocompatibili a basso consumo di energia - dalla fase di produzione, a quella di esercizio, fino alla dismissione dell'opera - per contenere l'uso delle risorse e aumentare il benessere dei fruitori, particolare riguardo deve essere posto alla scelta dei serramenti esterni che svolgono una molteplicità di funzioni oltre a caratterizzare in modo determinante la qualità dell'edificio e quella urbana.

6. I sistemi costruttivi, da scegliersi tra quelli più congrui rispetto allo stato dei luoghi e alle destinazioni d'uso delle opere, devono essere conformi alle norme tecniche prescritte in rapporto alla tipologia della stessa opera.

7. La loro scelta e le loro caratteristiche devono essere esplicitate, in modo esauriente, negli atti tecnici del progetto dell'intervento.

8. Il progetto strutturale, da elaborare secondo i principi della scienza e della tecnica delle costruzioni, devono essere eseguiti in conformità alle disposizioni delle normative vigenti.

9. I paramenti esterni devono essere realizzati con materiali e rivestimenti di qualità idonei a resistere alle intemperie e agli agenti corrosivi connessi all'inquinamento atmosferico.

ART. 70 – DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE AREE DI PERTINENZA

1. Si intende area di pertinenza del fabbricato quella che è destinata effettivamente e concretamente a servizio o ornamento dell'edificio.

2. Le aree di pertinenza delle unità edilizie devono essere oggetto di progettazione unitaria in sede di presentazione di titolo abilitativo edilizio. Sono consentite sistemazioni esterne che modifichino le caratteristiche morfologiche del lotto di pertinenza e la disposizione degli accessi.

3. Nelle zone verdi e giardini privati è fatto obbligo ai proprietari di conservare la vegetazione esistente, mediante continui interventi manutenzione, con particolare attenzione per gli alberi di alto e medio fusto.

4. La vegetazione non può, di regola, oltrepassare il limite fra la proprietà privata ed il sedime stradale. È fatto obbligo ai proprietari di alberi o di altra vegetazione adiacente alla via pubblica, di effettuare i tagli necessari affinché non sia intralciata la viabilità veicolare e pedonale o compromessa la leggibilità della segnaletica.

5. Qualora, per qualsiasi causa, cadano sul piano stradale, alberi, arbusti o ramaglie afferenti a terreni privati, il proprietario dei medesimi ha l'obbligo di rimuoverli il più presto possibile.

6. Qualora, per l'esecuzione di lavori o per qualunque altro motivo, sia necessario abbattere alberi di alto o medio fusto, è obbligatorio provvedere nell'ambito delle aree di pertinenza alla messa a dimora di altrettanti alberi, possibilmente della stessa specie e comunque della medesima classe di grandezza.

7. Le alberature di alto e medio fusto sono da conservare e da proteggere.

8. È vietato procedere all'abbattimento di alberi d'alto fusto e di pregio ambientale senza la preventiva autorizzazione da conseguirsi con provvedimento formale espresso. L'abbattimento di alberi è consentito, di norma, in caso di stretta necessità (malattia, pericolo o per prevalenti ed inderogabili interessi pubblici) Si applicano le distanze dettate dall'art. 892 del Codice Civile.

9. In deroga alle disposizioni del codice civile, la distanza dal confine deve essere però di un metro, qualora le siepi siano di ontano, di castagno o di altre piante simili che si recidono periodicamente vicino al ceppo, e di due metri per le siepi di robinie.



10. La distanza si misura dalla linea del confine alla base esterna del tronco dell'albero nel tempo della piantagione, o dalla linea stessa al luogo dove fu fatta la semina.

11. Le distanze anzidette non si devono osservare se sul confine esiste un muro divisorio, proprio o comune, purché le piante siano tenute ad altezza che non ecceda la sommità del muro.

12. Per le case isolate ancora utilizzate a fini agricoli, e per quelle recuperate come civili abitazioni, sono consentite sistemazioni dell'intorno ambientale che modifichino l'attuale stato dei luoghi, purché non sia in alcun modo suddiviso lo spazio anteriore comune a più unità.

ART. 71 – PISCINE

1. Costituisce intervento di trasformazione urbanistico-edilizia che incide sulle risorse essenziali del territorio la costruzione di piscine a corredo degli edifici comportanti la trasformazione in via permanente del suolo inedificato.

2. Si definisce piscina una costruzione interrata o sopra terra che può essere di varie tipologie e dimensioni, a seconda che sia usata per fare il bagno o per nuotare, per relax o scopi agonistici. Le piscine possono essere costituite da elementi prefabbricati o possono essere vasche in cemento rivestite in teli in plastica o altro, ricavate con scavo dell'area scoperta di pertinenza dell'edificio o semplicemente appoggiate sul piano giardino o su pavimentazioni allo scopo costruite. La realizzazione delle piscine interrate deve rispettare le distanze dai confini imposte dal Codice Civile

3. La realizzazione delle piscine fuori terra deve rispettare le distanze dai confini e/o dai fabbricati secondo

4. È considerata piscina anche la vasca sprovvista degli impianti necessari al trattamento e al ricircolo dell'acqua, purché abbia la idoneità a essere attrezzata ed utilizzata per la balneazione; l'utilizzazione per la balneazione è consentita solo in presenza dell'impianto di riciclo dell'acqua.

5. La piscina deve avere una profondità minima dell'acqua non inferiore a cm. 50.

6. Le piscine, in base alla loro destinazione, si distinguono nelle seguenti categorie:

1. piscine, di proprietà pubblica o privata, destinate ad un'utenza pubblica, a loro volta si distinguono in:

a) piscine pubbliche o private aperte al pubblico;

b) piscine private ad uso collettivo: sono quelle inserite in strutture adibite, in via principale, ad altre attività ricettive come alberghi, campeggi, strutture agrituristiche e simili, nonché quelle al servizio di collettività, palestre o simili, accessibili ai soli ospiti, clienti, soci della struttura stessa;

c) impianti finalizzati al gioco acquatico.

2. piscine facenti parte di edificio privato o, edificio o complesso condominiale, e destinate esclusivamente all'uso privato degli aventi titolo e dei loro ospiti.

7. Le piscine di cui al punto 1 del precedente comma, ad eccezione di quelle di cui al sottopunto b), possono essere assentite nel rispetto delle norme igienico sanitarie vigenti, sempreché nella Z.T.O. di interesse le N.T.A. del Piano Urbanistico non ne prescrivano il divieto.

ART. 72 – ALTRE OPERE A CORREDO DEGLI EDIFICI

1. Per pertinenze comuni degli organismi edilizi o delle singole unità immobiliari che ne sono parte si intendono gli spazi aperti ed edificati – di accessorio, attrezzatura e/o infrastruttura – comunque esterni alle unità immobiliari, che costituiscono complemento dell'unità edilizia o immobiliare in quanto integrati e coinvolti nell'uso degli stessi.

2. Sono definite pertinenze quelle opere edilizie legate 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 rispetto all'immobile principale.

3. Le pertinenze devono presentare i seguenti requisiti:

a) modesta dimensione planivolumetrica rispetto al manufatto principale;

b) ubicazione nel medesimo lotto del fabbricato principale;

c) assenza di carico urbanistico;

d) caratteristiche tipologiche che ne garantiscano il requisito di accessoria;

e) non suscettibilità di utilizzo separato ed indipendente;

f) incapacità di produrre reddito proprio.

4. I requisiti di cui sopra devono essere coesistenti.

5. Rientrano nella nozione di pertinenza le opere aventi la sola funzione di accrescere il valore e l'utilità del bene principale, in quanto non suscettibili di produrre un proprio reddito senza subire modificazioni fisiche.

6. Le caratteristiche tipologiche del manufatto devono essere tali da garantire l'utilizzo del bene stesso al servizio durevole del bene principale.

7. Si intendono pertinenze, ad esempio:

- orti urbani e giardini;
- legnaie;
- ripostigli;



- tettoie;
- gazebo;
- pergolati;
- autorimesse pertinenziali;
- balconi e logge;
- pensiline;
- recinzioni e muri di contenimento;
- impianti tecnologici.

8. Non sono comunque pertinenze i manufatti che ai sensi delle presenti norme costituiscono superficie lorda (SL), unità immobiliari autonome o che abbiano cubatura superiore al 20% del volume dell'edificio principale con un massimo di 300 mc.

9. Sono considerate sempre pertinenze le autorimesse di cui all'art. 2 della L. 122/1989.

10. In ogni caso è fatto divieto d'intervenire con ampliamento e cambio di destinazione d'uso su per dette pertinenze.

ART. 73 – SANZIONI PER LA VIOLAZIONE DELLE NORME REGOLAMENTARI

1. Il mancato rispetto degli obblighi previsti dal Regolamento Edilizio e le contravvenzioni ai provvedimenti ed ordinanze in esso previste, comporta l'applicazione, da parte del Dirigente dell'Area Urbanistica, mediante specifico provvedimento da notificarsi al responsabile della violazione, previa eliminazione, ove occorra, del motivo che ha dato luogo all'infrazione, delle sanzioni amministrative e penali derivanti dalla vigente legislazione urbanistica ed edilizia. Le sanzioni pecuniarie dovranno essere versate entro 90 giorni dalla notificazione del provvedimento di irrogazione. La inosservanza alle norme igienico-sanitarie è punibile con le sanzioni stabilite dalla specifica normativa in materia. Si applicano inoltre in ogni caso le specifiche sanzioni per violazioni alle norme di settore.

TITOLO V – NORME TRANSITORIE

ART. 74 – AGGIORNAMENTO REGOLAMENTO EDILIZIO

2. Le varianti e gli aggiornamenti al RUEC sono sottoposti al procedimento di formazione di cui all'art. 11, comma 1, del Regolamento Regionale N.5/2011 in materia di governo del territorio. In particolare le varianti e/o gli aggiornamenti sono approvati dal Consiglio Comunale, salvo diversa previsione dello statuto comunale vigente, ed entrano in vigore dopo la loro pubblicazione. Le stesse sono depositate per quindici giorni presso la sede del Comune e ne è data notizia sul sito web del Comune. Ulteriori forme di pubblicità possono essere determinate dagli statuti comunali.

Il RUEC deve essere periodicamente aggiornato alle normative emanate dopo la sua approvazione, con particolare riguardo alla sostenibilità ambientale nell'edilizia degli interventi.

ART. 75 – DISPOSIZIONI TRANSITORIE

1. A decorrere dalla data di entrata in vigore, il presente RUEC assume efficacia nei confronti di ogni trasformazione fisica e funzionale degli immobili sull'intero territorio comunale e sostituisce integralmente il Regolamento edilizio e le norme previgenti. Gli interventi edilizi muniti di titolo edilizio efficace e i piani urbanistici attuativi approvati entro la data di approvazione e pubblicazione del presente regolamento restano disciplinati dalla previgente normativa.

