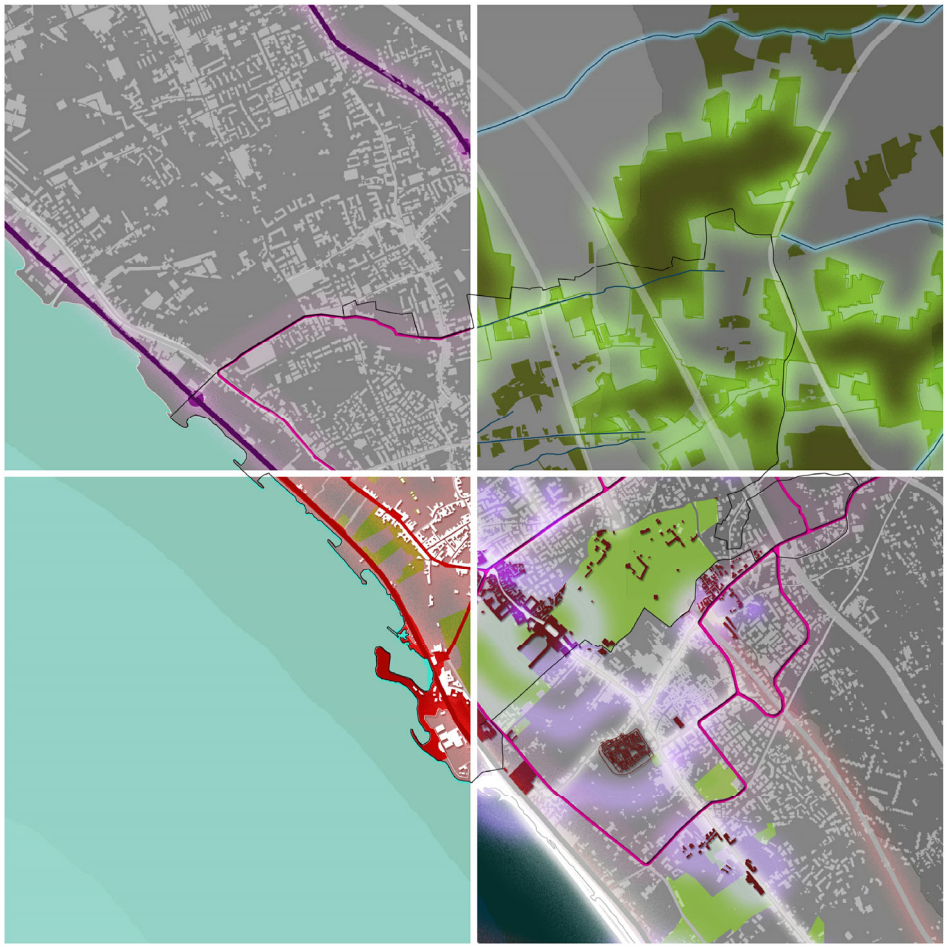
PUC

Piano Urbanistico Comunale

Comune di Portici

marzo 2021



Sindaco:
dott. Vincenzo Cuomo

Assessore alla Programmazione e Assetto del Territorio e Lavori Pubblici
dott. Giovanni Iacone

Dirigente Settore Urbanistica, Edilizia e Patrimonio Pubblico
arch. Gaetano Carlo Massimo Improta

Responsabile dell'Ufficio di Piano
arch. Gaetano Carlo Massimo Improta

Ufficio di Piano
geom. Luigi Marino
(responsabile area urbanistico-edilizia)
arch. Vittorio Marotta
(responsabile area paesaggistico-ambientale)
geom. Michele Nocerino
(responsabile area programmazione opere pubbliche)

Consulenti per la redazione del PUC
Consulenti e coordinatori dell'Ufficio di Piano
Raggruppamento Temporaneo di Professionisti
prof. arch. Carlo Gasparrini (capogruppo)
arch. Mirella Fiore
arch. Cinzia Panneri
con:
arch. Emanuela De Marco, arch. Luigi Innammorato, arch. Roberto Riccio

Aspetti della mobilità sostenibile e delle infrastrutture di trasporto
ing. Vincenzo Cerreta (D'Appolonia S.p.A.)

Aspetti socio-economici
prof. Ettore Cinque con dott. Andrea Mazzella

Valutazione Ambientale Strategica
Raggruppamento Temporaneo di Professionisti
prof. arch. Carlo Gasparrini (capogruppo)
arch. Mirella Fiore
arch. Cinzia Panneri

Consulenti per la VAS
prof.ssa arch. Maria Cerreta
prof. arch. Pasquale De Toro
arch. Saverio Parrella

Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (RUEC)

Adeguato al Regolamento Edilizio Tipo (RET) approvato in Conferenza unificata il 20 ottobre 2016 e recepito dalla Regione Campania con DGR 287/107

Comune di Portici
Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (RUEC)
Adeguato al Regolamento Edilizio Tipo (RET) approvato in Conferenza unificata il 20 ottobre 2016 e recepito dalla Regione Campania con DGR 287/107

INDICE

PRIMA PARTE - PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITA' EDILIZIA 4
Capo 1.Definizioni e classificazioni 4
art.1 - Parametri urbanistico-edilizi e termini specifici 4
art. 2 - Calcolo delle SUL corrispondenti al DEV in presenza di edifici esistenti 7
art. 3 - Categorie di intervento edilizio e urbanistico 8
art. 4 - Categorie di intervento ambientale 9
art. 5 - Destinazioni d'uso 10
art. 6 - Destinazioni d'uso temporanee e manufatti temporanei per calamità naturali 12
TITOLO 1 – DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI 14
Capo 1. SUE, SUAP e organismi consultivi 14
art. 7 - Sportello Unico per l'Edilizia (SUE) 14
art. 8 - Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) 14
art. 9 - Commissione Locale per il Paesaggio (CLP) 14
Capo 2. Altre procedure e adempimenti edilizi 17
Art. 10 - Interventi non soggetti al parere della Commissione paesaggistica 17
art. 11 - Autotutela e richiesta di riesame dei titoli abilitativi rilasciati o presentati 17
art. 12 - Certificato di destinazione urbanistica 17
art. 13 - Proroga e rinnovo dei titoli abilitativi 18
art. 14 - Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità 18
art. 15 - Contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione 19
art. 16 - Contributo per oneri straordinari di urbanizzazione 20
art. 17 - Pareri preventivi 20
art. 18 - Ordinanze, interventi urgenti e poteri eccezionali 20
art. 19 - Modalità e strumenti per l'informazione e la trasparenza del procedimento edilizio 21
art. 20 - Coinvolgimento e partecipazione degli abitanti 21
art 21 - Concorsi di architettura e urbanistica 22
TITOLO 2 – DISCIPLINA DELL'ESECUZIONE DEI LAVORI 23
Capo 1. Norme procedimentali sull'esecuzione dei lavori 23
art. 22 - Comunicazioni di inizio lavori 23
art. 23 - Comunicazioni di fine lavori 23
art. 24 - Occupazione di suolo pubblico 24
art. 25 - Comunicazioni di avvio delle opere relative a bonifica (amianto, ordigni bellici, ecc.) 24
art 26 - Ulteriori disposizioni per la salvaguardia dei ritrovamenti archeologici 25
Capo 2. Norme tecniche sull'esecuzione dei lavori 26
art 27 - Principi generali dell'esecuzione dei lavori 26
art 28 - Punti fissi di linea e di livello 26
art 29 - Conduzione del cantiere e recinzioni provvisorie 26
art 30 - Cartelli di cantiere 27
art 31 - Criteri da osservare per scavi e demolizioni 27
art. 32 - Misure di cantiere e eventuali tolleranze 27
art. 33 - Misure per la prevenzione dei rischi nelle fasi di realizzazione dell'opera 28
art. 34 - Ripristino del suolo e degli impianti pubblici a fine lavori 28
TITOLO 3 – DISPOSIZIONI PER LA QUALITA' URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI 29
Capo 1. Caratteristiche costruttive e funzionali degli edifici 29
art. 35 - Sistema strutturale 29
art. 36 - Sistema distributivo degli edifici 30
art. 37 - Facciate 30
art. 38 - Coperture 32

art. 39 - Impianti tecnologici degli edifici 33
art. 40 - Spazi aperti pertinenziali 34
art. 41 - Aree marittime e strutture balneari 35
art. 42 - Sale da gioco 36
Capo 2. Requisiti igienico sanitari dei locali 37
art. 43 - Classificazione dei locali degli edifici 37
art. 44 - Caratteristiche dei locali, dei servizi e degli alloggi 37
art. 45 - Sottotetti 39
art. 46 - Soppalchi 39
art. 47 - Piani seminterrati 40
art. 48 - Piani interrati 40
art. 49 - Scale 40
Capo 3. Infrastrutture per la mobilità 41
art. 50 - Strade 41
art. 51 - Rotatorie, svincoli e altri elementi di separazione del traffico 42
art. 52 - Parcheggi di destinazione e di interscambio 42
art. 53 - Parcheggi pertinenziali 44
art. 54 - Percorsi ciclopedonali 45
Capo 4. Spazi aperti urbani e interfacce tra edifici e spazio pubblico 45
art. 55 - Piazze, slarghi, aree pedonali 45
art. 56 - Attrezzature sportive scoperte 46
art. 57 - Chioschi, dehors, altri manufatti temporanei o stagionali 46
art. 58 - Ingressi pedonali, passi carrabili, androni 47
art. 59 - Porticati 47
art. 60 - Elementi di delimitazione 47
art. 61 - Tende aggettanti, tettoie e pensiline 48
art. 62 - Vetrine, bacheche, insegne 48
art. 63 - Targhe, numeri civici, lapidi, mostre 49
Capo 5. Spazi aperti a verde, agricoli e altre componenti ambientali 49
art. 64 Parchi e giardini 49
TITOLO 5 – VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO 51
art. 65 - Esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo delle trasformazioni e usi del territorio 51
art. 66 - Vigilanza durante l'esecuzione dei lavori 51
art. 67 - Sanzioni per violazioni delle norme regolamentari 52
TITOLO 6 – INTERVENTI EDILIZI E URBANISTICI 54
Capo 1. Titoli abilitativi 54
art. 68 - Opere non soggette ad alcun provvedimento abilitativo 54
art. 69 - Segnalazione certificata di inizio attività 55
art. 70 - Opere e lavori subordinati alla Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA) 55
art. 71 - SCIA E CILA: aspetti procedurali 56
art. 72 - Cambio di destinazione d'uso 56
art. 73 - Opere pubbliche 56
art. 74 - Monetizzazione degli standard urbanistici 57
art. 75 - Contributo per il rilascio del permesso di costruire 57
art. 76 - Segnalazione certificata di agibilità 58
art. 77 - Permesso di costruire (PDC) 58
art. 78 - Attività edilizia delle pubbliche amministrazioni 59
art. 79 - Domanda di permesso di costruire e relativi allegati 60
art. 80 - Procedimento per il rilascio del permesso di costruire 62
art. 81 - Caratteristiche formali del permesso di costruire 62
art. 82 - Decadenza, rinnovo, annullamento, trasferimento del permesso di costruire 63
art. 83 - Deroghe 64
art. 84 - Varianti al Permesso di Costruire 64
art. 85 - Permesso di costruire in sanatoria in vigenza della L.R. 21/2003 65
Capo 2. Attuazione del PUC 66
art. 86 - Interventi di recupero nella Città storica 66
art. 87 - Attivazione degli interventi di recupero in Città storica 66
art. 88 - Criteri di perimetrazione delle aree di maggior degrado da assoggettare a programmi di recupero 67

art. 89 - Registro dei crediti edilizi 67
TITOLO 7 – NORME TRANSITORIE 69
art. 90 - Aggiornamento del regolamento edilizio 69
art. 91 - Disposizioni transitorie 69
ALLEGATO 1 - REQUISITI PRESTAZIONALI DEGLI EDIFICI IN MATERIA ENERGETICO – AMBIENTALE 70
art. A1 Generalità 71
art. A2 - Conformità delle pratiche edilizie alla normativa energetico – ambientale 71
art. A3 - Efficienza energetica 71
art. A4 - Compatibilità ambientale 72
art. A5 - Contenimento dei consumi idrici 72
art. A6 - Utilizzo di fonti rinnovabili 73
art. A7 - Produzione di energie da fonti rinnovabili, da cogenerazione e reti di teleriscaldamento 73
art. A8 - Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici 74
art. A9 - Isolamento termico dell'involucro degli edifici 74
art. A10 - Impiantistica termica 75
art. A11 - Prestazioni dei serramenti 76
art. A12 - Impianti centralizzati di riscaldamento e/o condizionamento e criteri di sicurezza 77
art. A13 - Utilizzo di materiali ecocompatibili 78
art. A14 - Riduzione delle emissioni inquinanti o clima alteranti 78
art. A15 - Riduzione dei rifiuti 78
art. A16 - Riduzione del consumo di suolo permeabile 78
art. A17 - Prescrizioni inquinamento acustico 78
art. A18 - Prescrizioni costruttive per l'adozione di misure di prevenzione del rischio gas radon 78
art. A19 - Ricarica dei veicoli elettrici 79
ALLEGATO 2 – SCHEMI ESEMPLIFICATIVI DEI MECCANISMI PEREQUATIVI 80

Capo 1. Definizioni e classificazioni

art.1 Parametri urbanistico-edilizi e termini specifici

1. Il presente articolo riporta il quadro delle definizioni uniformi dei parametri urbanistici ed edilizi contenuto nell'Allegato A dell'Intesa del 20 ottobre 2016, stipulata ai sensi dell'articolo 8, comma 6, della legge 5 giugno 2003, n. 131, tra il Governo, le Regioni e i Comuni concernente l'adozione del regolamento edilizio-tipo di cui all'articolo 4, comma 1-sexies del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.
2. Ai fini dell'applicazione delle previsioni del Piano Urbanistico Comunale, le definizioni di cui al primo comma, in alcuni casi, sono state oggetto di precisazioni e/o chiarimenti, riportati in corsivo.
3. **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. *Al fine dell'attuazione degli Ambiti di Riqualificazione individuati dal PUC, alla Superficie territoriale si applicano gli Indici edificatori definiti dal piano (art. 45 e seguenti delle NTA) e riportati ai successivi commi 6, 7 e 8.*
4. **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.
5. **Indice di edificabilità territoriale (IT):** Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente. *Al fine dell'attuazione degli Ambiti di Riqualificazione individuati dal PUC, si definisce l'Indice edificatorio di utilizzazione territoriale della trasformazione (Iut), espresso in mq di Superficie Utile Lorda (SUL), definita al successivo comma 8 per mq di ST che si articola in: valore*
6. ***Indice edificatorio di utilizzazione territoriale di base (Iub)**: esprime il valore parametrico dell'edificazione connaturata con i suoli trasformabili ed è espresso in mq di SUL per mq di ST. Ad esso corrisponde il Diritto Edificatorio di base (Deb), ottenuto come prodotto tra l'Iub e la ST del suolo posseduto, quantificato in SUL ed espresso in metri quadrati.*
7. ***Indice edificatorio di utilizzazione territoriale di riserva pubblica (Iurp)**: esprime il valore parametrico dell'edificazione di riserva pubblica attribuibile ai suoli trasformabili ed è espresso in mq di SUL per mq di ST. Ad esso corrisponde il Diritto edificatorio di riserva pubblica (Derp), ottenuto come prodotto tra l'Iurp e la ST del suolo posseduto, quantificato in SUL ed espresso in metri quadrati.*
8. ***Indice edificatorio di utilizzazione territoriale della trasformazione (Iut):** esprime il valore parametrico dell'edificazione complessiva attribuita ai suoli trasformabili come somma dell'Indice edificatorio di utilizzazione territoriale di base (Iub) e dell'Indice edificatorio di utilizzazione territoriale di riserva pubblica (Iurp) di cui ai precedenti commi 6 e 7, quantificato in SUL ed espresso in mq.*
9. **Indice di edificabilità fondiaria (IF):** Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.
10. **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. *Ai fini dell'applicazione del PUC, valgono le specifiche di cui all'art. 5.*
11. **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.
12. **Sedime**: Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.
13. **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.
14. **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.

15. **Indice di permeabilità (IPT/ IPF):** Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).
16. **Indice di copertura (IC) *o Rapporto di copertura (Rc)*:** Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.
17. **Superficie totale (STot):** Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati e interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio. *Per distinguere l'acronimo da quello di superficie territoriale, si introduce per tale superficie l'acronimo STot.*
18. **Superficie lorda (SL):** Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie. *Ai fini dell'applicazione delle previsioni del PUC, tale definizione coincide, specificandola, con la Superficie Utile Lorda (SUL) di cui all'art. 45 delle NTA.*
19. **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.
20. **Superficie accessoria (SA):** Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.
    La superficie accessoria ricomprende:
    - i portici, i "piani pilotis" e le gallerie pedonali;
    - i ballatoi, le logge, i balconi, le terrazze e le serre solari finalizzate alla captazione diretta dell'energia solare e all'esclusivo miglioramento dei livelli di isolamento termico, ai sensi della normativa vigente;
    - le cantine e i relativi corridoi di servizio;
    - i sottotetti per la porzione avente altezza pari o inferiore a m. 1,80;
    - i sottotetti con altezza media interna inferiore a m 2,40, escludendo dal conteggio la porzione inferiore a m 1,80;
    - i volumi tecnici, i cavedi, e le relative parti comuni;
    - gli 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 in genere, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come androni, corridoi e disimpegni, i vani scala e i vani degli ascensori, i depositi.
21. **Superficie complessiva (SCom):** Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria (SCom = SU + 60%SA). Per distinguere l'acronimo da quello di superficie coperta, si introduce per tale superficie l'acronimo SCom.
22. **Superficie calpestabile:** Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA) di pavimento.
23. **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 1,5 m. Negli edifici esistenti, oggetto di interventi volti al miglioramento della resistenza alle sollecitazioni sismiche, la sagoma si calcola al netto dei maggiori spessori da aggiungere, sino ad un massimo di 25 cm, a quelli rilevati ed asseverati dal progettista, compatibilmente con la salvaguardia di facciate, murature ed altri elementi costruttivi e decorativi di pregio storico ed artistico, nonché con la necessità estetica di garantire gli allineamenti o le conformazioni diverse, orizzontali, verticali e delle falde dei tetti che caratterizzano le cortine di edifici urbani e rurali di antica formazione.
24. **Volume totale o volumetria complessiva (V**): Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.
25. **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.
26. **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.
27. **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.
28. **Sottotetto:** Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.
29. **Soppalco:** Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.

30. **Numero dei piani:** E' il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).
31. **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.
32. **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.
33. **Altezza dell'edificio (H):** Altezza massima tra quella dei vari fronti. Ai fini dell'applicazione delle previsioni del PUC, ove non espressamente specificato, l'altezza massima delle NTA coincide con l'altezza dell'edificio.
34. **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.
35. **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.
36. **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.). Nei volumi tecnici rientrano anche torrini delle scale, camini, torri di esalazione, ciminiere, antenne, impianti per l'utilizzo di fonti energetiche alternative, opere e manufatti utili a prevenire le cadute dall'alto.
37. **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.
38. **Edificio Unifamiliare:** Per edificio unifamiliare si intende quello riferito a 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.
39. **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.
40. **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.
41. **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.
42. **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.
43. **Pensilina:** Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.
44. **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.
45. **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.
46. **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.
47. **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. *Non è considerata veranda lo spazio chiuso da tende apribili, fioriere e zanzariere. La veranda si differenzia dalla serra solare, in quanto la seconda è finalizzata alla captazione diretta dell'energia solare e all'esclusivo miglioramento dei livelli di isolamento termico ai sensi della normativa vigente.*
48. Nei commi seguenti si riportano ulteriori definizioni ai fini del presente Regolamento e per l'applicazione delle previsioni del Piano Urbanistico Comunale:
49. **Indice di copertura vegetale (Icv):** Esprime il numero di alberi e il numero di arbusti da mettere a dimora per ogni ettaro di ST o SF.

50. **Area o spazio di pertinenza:** Indica la superficie fondiaria, catastalmente o progettualmente connessa ad un edificio generato dalla sua potenzialità edificatoria e dunque generalmente proporzionata alla consistenza - legittimata o legittimabile – dell'edificio stesso, in applicazione dei parametri urbanistici vigenti al momento della costruzione.
51. **Pergolato:** Indica una struttura, generalmente in legno, priva di fondazioni e di copertura, formata da montanti verticali e da sovrastanti traversi orizzontali o curvi, a sostegno di piante rampicanti.
52. **Gazebo:** Indica una struttura da giardino o da terrazzo priva di fondazioni, smontabile, formata da struttura verticale astiforme con copertura in tela o materiale plastico, eventualmente protetta da elementi di chiusura laterale rimovibili.
53. **Chiosco:** Indica un manufatto isolato e indipendente di dimensioni contenute, prefabbricato o realizzato in opera, generalmente destinato alla vendita di generi diversi e alla somministrazione al pubblico di alimenti e bevande su suolo pubblico o di uso pubblico.
54. **Dehors:** Indica l'insieme degli elementi mobili (tavoli, sedute, ombrelloni e tende o altre coperture, recinzioni e paraventi, pedane, fioriere, …) posti temporaneamente sullo spazio pubblico o d'uso pubblico, che costituisce, delimita ed arreda lo spazio per il ristoro all'aperto annesso ai pubblici esercizi e/o agli esercizi di vicinato ed alle imprese artigiane di produzione e trasformazione alimentare che effettuano la vendita diretta al pubblico per il consumo immediato.
55. **Manufatti temporanei.** Indicano i manufatti facilmente amovibili, oggetto di interventi reversibili, con carattere di provvisorietà e installati per esigenze stagionali (manufatti stagionali) o momentanee, come ad esempio chioschi, gazebo, teli e membrane per fiere, mercati, mostre, spettacoli e manifestazioni, cabine e camminamenti in legno a servizio di stabilimenti balneari o elioterapici. La permanenza è specificata da apposita concessione di occupazione di suolo pubblico, da autorizzazione per lo svolgimento di manifestazioni temporanee o da altra autorizzazione amministrativa.
56. **Edifici crollati o demoliti** rientranti nell'art. 3 comma 1 lettera d) del D.P.R. 380/2001. Gli edifici per i quali è possibile applicare la categoria edilizia della Ristrutturazione Edilizia ai sensi del citato articolo sono quelli ove è leggibile in sito la sagoma, e l'altezza ed è possibile per le parti dirute accertare la "preesistente consistenza", dimostrandola tramite apposita documentazione storica o eventuali titoli abilitativi pregressi.

art. 2 Calcolo delle SUL corrispondenti al DEV in presenza di edifici esistenti

1. In presenza di edifici esistenti di cui si prevede la demolizione o la conservazione, la SUL corrispondente al Deb, definito al comma 6 del precedente art. 1, va così calcolata:
   a) calcolare la SUL esistente legittimamente realizzata, al netto di manufatti diruti non rientranti nella definizione di cui al comma 56 dell'art. 1, baracche, tettoie e volumi tecnici,
   b) calcolare l'entità della *Superficie Territoriale (ST)* utile detraendo dalla ST dell'Ambito di trasformazione la somma delle aree di pertinenza e/o di relazione funzionale asservite agli edifici esistenti legittimamente realizzati,
   c) ricavare la SUL da Deb spettante moltiplicando l'Ieb (Indice edificatorio di base) per la superficie della ST utile calcolata come descritto alla lettera b),
   d) sommare la SUL da Deb di cui alla lettera c) alla SUL esistente di cui alla lettera a).

   La superficie delle aree di pertinenza degli edifici esistenti di cui alla lettera b) deve risultare dai titoli abilitativi o da procedure di condono edilizio. Qualora la individuazione della pertinenzialità non fosse certificabile attraverso questi atti, essa deve scaturire da una verifica documentata dell'assetto proprietario, della documentazione catastale, delle attività e degli usi presenti nei suoli liberi scoperti e interrati riconducibili agli edifici in questione (giardini, parcheggi, box auto, altri locali pertinenziali e altre attività ad essi connesse) e delle eventuali autorizzazioni amministrative all'esercizio di tali attività, fermo restando che la dimensione dei suoli liberi di pertinenza da detrarre per il calcolo della ST sulla quale applicare l'Ieb non potrà essere inferiore a quello dell'area di sedime degli edifici esistenti.
2. Il calcolo della SUL sulla base dei criteri di cui al comma 1. può comportare variazione in riduzione o in incremento della SUL spettante e quindi dell'Ieb effettivo. Tale calcolo e la corrispondente variazione del Deb e dell'Ieb in funzione della consistenza effettiva degli immobili vanno effettuati in fase attuativa con il Piano operativo e gli Atti di Programmazione di cui all'art. 61 delle NTA, che attribuiscono i diritti edificatori in via definitiva.

art. 3 Categorie di intervento edilizio e urbanistico

1. Le categorie d'intervento edilizio – urbanistico ammissibili previste dal PUC in conformità all'art. 3 del DPR 380/01 sono le seguenti:
   Recupero edilizio:
   a) Manutenzione ordinaria (Mo)
   b) Manutenzione straordinaria (Ms)
   c) Restauro e risanamento conservativo (Rc)
   d) Ristrutturazione edilizia, articolata nelle sottocategorie: Opere interne (Re1), Demolizione con fedele ricostruzione (Re2)
   e) Demolizione senza ricostruzione (D)

   Nuova costruzione:
   a) Demolizione con ricostruzione (non rientrante in Re2 e Nc4) (Nc1).
   b) Ampliamento (Nc2).
   c) Nuova edificazione (Nc3).
   d) Demolizione e ricostruzione con riduzione della volumetria e parziale trasferimento (Nc4)

   Trasformazione urbanistica:
   a) Ristrutturazione urbanistica (Ru).

2. Al solo scopo di agevolare la lettura della norma si riporta di seguito il testo dell'art. 3 comma 1 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.e ii. relativo ai contenuti delle categorie d'intervento:
   a) "interventi di manutenzione ordinaria", gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
   b) "interventi di manutenzione straordinaria", le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni di uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono comprese anche le modifiche ai prospetti degli edifici legittimamente realizzati necessarie per mantenere o acquisire l'agibilità dell'edificio ovvero per l'accesso allo stesso, che non pregiudichino il decoro architettonico dell'edificio, purché l'intervento risulti conforme alla vigente disciplina urbanistica ed edilizia e non abbia ad oggetto immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42;
   c) "interventi di restauro e di risanamento conservativo", gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano anche il mutamento delle destinazioni d'uso purché con tali elementi compatibili, nonché conformi a quelle previste dallo strumento urbanistico generale e dai relativi piani attuativi. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;
   d) "interventi di ristrutturazione edilizia", gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e

ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente.
Gli interventi di ristrutturazione edilizia su immobili antecedenti il 1945 che non risultino soggetti a vincolo puntuale, sono ammessi previo assenzo da parte della Soprintendenza Archeologica, Belle arti e Paesaggio, sentito il parere della commissione per il Paesaggio, della non sussistenza di valori residui da tutelare o la compatibilità dell'intervento proposto con gli eventuali valori da tutelare.

e) "interventi di nuova costruzione", quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:
e.1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera e.6);
e.2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
e.3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
e.4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
e.5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulottes, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, ad eccezione di quelli che siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee o siano ricompresi in strutture ricettive all'aperto per la sosta e il soggiorno dei turisti, previamente autorizzate sotto il profilo urbanistico, edilizio e, ove previsto, paesaggistico, in conformità alle normative regionali di settore
e.6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
e.7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;

f) gli "interventi di ristrutturazione urbanistica", quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

3. In ogni caso di intervento che preveda la demolizione e ricostruzione di edifici, anche qualora le dimensioni del lotto di pertinenza non consentano la modifica dell'area di sedime ai fini del rispetto delle distanze minime tra gli edifici e dai confini, la ricostruzione è comunque consentita nell'osservanza delle distanze legittimamente preesistenti. Gli incentivi volumetrici eventualmente riconosciuti per l'intervento possono essere realizzati anche con ampliamenti fuori sagoma e con il superamento dell'altezza massima dell'edificio demolito, sempre nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti. Nelle zone omogenee A di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444 (Città storica del PUC), o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai piani urbanistici comunali, nei centri e nuclei storici consolidati e in ulteriori ambiti di particolare pregio storico e architettonico, gli interventi di demolizione e ricostruzione sono consentiti esclusivamente nell'ambito dei piani urbanistici di recupero o loro alternative di cui all'art. 88.

art. 4 Categorie di intervento ambientale

1. Gli interventi paesaggistico-ambientali si articolano in sei categorie:
   a) Risanamento ambientale (RSA)
   b) Ripristino ambientale (RIA)
   c) Restauro ambientale (REA)
   d) Mitigazione di impatto ambientale (MIA)
   e) Valorizzazione ambientale (VLA)
   f) Miglioramento bio-energetico (MBE).
2. La categoria Risanamento ambientale (RSA) comprende l'insieme di interventi e misure volti ad assicurare la messa in sicurezza e la bonifica dei siti inquinati. I siti interessati, i livelli di contaminazione, le procedure e le modalità di progettazione e d'intervento sono disciplinate dal Titolo V del D. lgs 152/2006, parte IV. Tali interventi sono seguiti, in genere, da interventi di ripristino ambientale.

3. La categoria Ripristino ambientale (RIA) comprende l'insieme di interventi volti alla ricostituzione delle componenti paesistiche e naturalistiche degradate e alterate da interventi trasformativi, al fine di ricreare biotopi preesistenti o comunque tipici della campagna romana. Tali interventi possono prevedere: la demolizione di opere, edifici, impianti e infrastrutture degradati o dismessi; la rinaturalizzazione dei suoli, mediante riempimenti, risagomature, consolidamento di scarpate e terrapieni, ricostituzione della copertura vegetale; la rinaturalizzazione del reticolo idrografico, mediante ripristino di alvei fluviali naturali rettificati o resi artificiali, riqualificazione delle sponde, ricreazione ad uso naturalistico di zone umide connesse.
4. La categoria Restauro ambientale (REA) comprende l'insieme di interventi volti a preservare e migliorare aree verdi di particolare pregio storico-ambientale. Tali interventi possono comprendere: il recupero dei manufatti presenti nel rispetto dei caratteri tipologici, formali e costruttivi originari e dell'integrazione con le componenti naturalistiche dei luoghi; la rimozione di rifiuti o manufatti alteranti i caratteri tipici dei luoghi; il taglio della vegetazione infestante e il reimpianto di specie autoctone anche al fine di ricostituire continuità ed integrazione nelle fitoassociazioni preesistenti.
5. La Mitigazione di Impatto Ambientale (MIA) comprende l'insieme di interventi e misure volti a ridurre o migliorare l'impatto dei detrattori ambientali sulle componenti naturalistiche e paesistiche, conseguente alla realizzazione degli interventi edilizi, urbanistici impiantistici e infrastrutturali, in superficie o nel sottosuolo. Rientrano tra questi gli interventi di ambientazione delle infrastrutture.
6. La categoria Valorizzazione ambientale e paesaggistica (VAP) comprende l'insieme di interventi volti alla valorizzazione paesistica e funzionale di aree verdi, sia nel sistema insediativo che ambientale. Tali interventi comprendono la creazione di nuove componenti paesaggistico-ambientali, mediante la piantumazione di aree alberate, cespuglieti e sistemi di siepi, nonché la realizzazione di attrezzature finalizzate alla fruizione collettiva dei luoghi, quali percorsi pedonali, equestri o ciclabili, attrezzature per la sosta, servizi alle persone (sanitari, didattico-divulgativi, ristoro, parcheggi). Sono, in genere, finalizzate alla valorizzazione funzionale di parchi esistenti o alla creazione, nel sistema insediativo, di aree a verde attrezzato o a parco locale.
7. La categoria Miglioramento bio-energetico (Mbe) comprende l'insieme di interventi volti a migliorare le prestazioni bioclimatiche delle componenti insediative. Tali interventi comprendono: la regolazione climatica e di protezione o risanamento acustico degli edifici secondo principi della bio-architettura; il mantenimento della permeabilità profonda dei suoli; l'utilizzo di fonti energetiche naturali e rinnovabili; il recupero delle acque reflue e meteoriche per usi irrigui, di fertilizzazione dei suoli o per servizi igienici; l'impiego di materiali di costruzione durevoli e manutenibili; l'uso del verde con finalità di regolazione microclimatica e di protezione dall'inquinamento acustico e atmosferico.
8. Intervento di restauro del paesaggio: è costituito dagli interventi compiuti su una porzione vasta di territorio, nell'accezione del art. 131 comma 1 del D.lgs. n. 42/2004, che coinvolgono i beni di cui al comma 1, dell'art. 142 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, e possono comprendere l'intera gamma degli interventi edilizi di cui all'art. 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, mediante un insieme sistematico di opere, in coerenza con gli obiettivi fissati dalla Convenzione Europea del Paesaggio all'art. 1 punto a) b) c) d) e) f) e all'art. 3.

art. 5 Destinazioni d'uso

1. Le destinazioni d'uso previste dal PUC sono articolate nelle seguenti categorie funzionali
   a) Residenza
   b) Commercio
   c) Servizi
   d) Turismo e ricettività
   e) Produzione
   f) Agricoltura
   g) Mobilità

2. Per ciascuna categoria funzionale di cui al precedente comma 1 viene individuata un'articolazione interna in destinazioni d'uso a cui è associato un Carico urbanistico, articolato in tre classi (CuA: Alto; CuM: Medio, CuB: Basso) e convenzionalmente misurato attraverso una determinata quantità di parcheggi pubblici e privati. La dotazione minima di parcheggi privati e pubblici o di uso pubblico connessa a ciascuna destinazione d'uso è definita dalle leggi nazionali e regionali che regolano la

materia per ciascuna di esse, con particolare riferimento a quelle minime prescritte dal D.I. 1444/68. Le quantità minime previste per i parcheggi privati in relazione al carico urbanistico associato alle destinazioni d'uso sono quelle previste dalle leggi vigenti in materia, con particolare riferimento alla LR n. 1/2014 per la distribuzione commerciale e fermo restando quanto previsto agli artt. 50 e 51.

Le destinazioni d'uso articolate nelle 7 classi funzionali di cui al comma 1 e il relativo Carico urbanistico sono le seguenti:

a) Residenza:
   a1) abitazioni singole - CuB;
   a2) abitazioni collettive (studentati, convitti, conventi, collegi, ostelli, residenze sanitarie per anziani) -- CuB;
   a3) residenze turistiche – CuB
b) Commercio:
   b1) unità di vicinato (superficie di vendita fino a 250 mq) - CuB
   b2) medie strutture di vendita (superficie di vendita fino a 2.500 mq) - CuM
   b3) grandi strutture di vendita (superficie di vendita oltre 2.500 mq) - CuA
c) Servizi:
   c1) pubblici esercizi (bar, ristoranti, pub, locali notturni in genere) –fino a 600 mq di SUL (CuB), oltre 600 mq di SUL (CuM)
   c2) terziario diffuso (uffici professionali, servizi alle persone - servizi alle imprese) -CuB
   c3) artigianato di servizio (laboratori, piccole attività connesse alla residenza) e studi d'artista –CuB
   c4) riparazione e manutenzione autoveicoli e natanti –CuM
   c5) sportelli tributari, bancari, finanziari e postali –CuM
   c6) sedi della pubblica amministrazione e delle pubbliche istituzioni nazionali, estere e sopranazionali – CuM
   c7) sedi e attrezzature universitarie e per la ricerca - CuM
   c8) attrezzature religiose – CuM
   c9) attrezzature collettive coperte (per l'istruzione, lo sport, lo spettacolo, la cultura, ricreative, congressuali, per parcheggi coperti o interrati) con SUL fino a 500 mq: CU/m; con SUL oltre 500 mq – CuA
   c10) attrezzature collettive scoperte (per lo sport, a verde, per parcheggi pubblici) - CuB
   c11) discoteche e multisale – CuA
   c12) complessi direzionali - Cu
d) Turismo e ricettività:
   d1) strutture ricettive alberghiere fino a 30 posti letto – Cub; da 31 a 120 posti letto –CuM; oltre 120 posti letto – CuA
   d2) parchi tematici per il divertimento e il tempo libero - CuA
   d3) strutture ricettive all'aria aperta - CuM
   d4) strutture ricettive extralberghiere (esercizi di affittacamere; case e appartamenti per vacanze; case per ferie; ostelli per la gioventù; attività ricettive in residenze rurali; case religiose di ospitalità, "*alberghi diffusi"*) –CuB
   d5) Centri congressuali - CuA
e) Produzione:
   e1) artigianato produttivo –con SUL fino a 250 mq - CuB; con SUL maggiore di 250 mq- CuM
   e2) industria - CuM
   e3) commercio all'ingrosso, depositi e magazzini – CuM
f) Agricoltura:
   f1) abitazioni agricole – Cu Nullo
   f2) coltivazioni agricole e orti urbani– Cu Nullo
   f3) impianti e attrezzature per la produzione e la vendita dei prodotti agricoli e zootecnici integrati all'azienda agricola– Cu Nullo
   f3) impianti produttivi agro-alimentari integrati all'azienda agricola – Cu Nullo
   f4) agriturismo e aree di sosta per camper collegate– CuB
g) Mobilità
   g1) Strade (Percorsi ciclabili e pedonali e sedi stradali di vario grado e importanza con relativi spazi di servizio)
   g2) Tracciati ferroviari e tramviari
   g3) Terminali e nodi infrastrutturali (stazioni ferroviarie e tranviarie, Porti e approdi, parcheggi di scambio intermodale).

3. Costituisce mutamento d'uso urbanisticamente rilevante, ai sensi dell'art. 23-ter del D.P.R. 380/2001, ogni forma di utilizzo dell'immobile o della singola unità immobiliare diversa da quella originaria, anche se non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie, tale da comportare l'assegnazione dell'immobile o dell'unità immobiliare considerati ad una diversa categoria funzionale di cui al punto 1 del presente articolo.
4. Rientrano nell'attività edilizia libera i mutamenti di destinazione d'uso senza opere, nell'ambito della medesima categoria funzionale e senza aumento del carico urbanistico, nel rispetto delle destinazioni previste dal PUC e delle normative di settore relative all'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, relative all'efficienza energetica, di tutela dal rischio idrogeologico, nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi del comma 5, art. 2 della L.R.C. 19/2001. Gli immobili devono essere immediatamente idonei sotto tutti i profili per l'utilizzazione secondo la nuova destinazione.
5. I mutamenti di destinazione d'uso diversi da quelli di cui al precedente comma 4 sono, di regola, soggetti a Permesso di Costruire ai sensi del D.P.R. 380/2001, art. 20 o a Segnalazione Certificata di Inizio Attività Alternativa al Permesso di Costruire ai sensi del D.P.R. 380/2001, art. 23, co. 1, lett. c).

art. 6 Destinazioni d'uso temporanee e manufatti temporanei per calamità naturali

1. Fermo restando quanto previsto all'art. 25 comma 4 delle NTA del PUC, l'Amministrazione comunale può consentire, ai sensi dell'art. 23 quater del DPR 380/2001, l'utilizzazione temporanea di edifici ed aree per usi diversi da quelli previsti dal vigente strumento urbanistico al fine di attivare iniziative di rilevante interesse pubblico o generale come processi di rigenerazione urbana, di riqualificazione di aree urbane degradate o in via di dismissione, di recupero e valorizzazione di immobili, nonché lo sviluppo di iniziative economiche, sociali, culturali o di recupero ambientale. Per il riconoscimento delle aree urbane degradate si rimanda agli indicatori di cui all'art. 88.
2. L'uso temporaneo può riguardare immobili legittimamente esistenti ed aree pubbliche o private e deve essere disciplinato da una apposita convenzione che regola:
   a) le modalità e la durata dell'uso temporaneo e le eventuali modalità di proroga;
   b) le modalità, i costi, gli oneri e le tempistiche per il ripristino una volta giunti alla scadenza della convenzione;
   c) le garanzie e le penali per eventuali inadempimenti agli obblighi convenzionali.
3. La stipula della convenzione costituisce titolo per l'uso temporaneo e per l'esecuzione di eventuali interventi di adeguamento resi necessari da eventuali esigenze di accessibilità, di sicurezza negli ambienti di lavoro e di tutela della salute, da attuare comunque con modalità reversibili, secondo quanto stabilito dalla convenzione medesima.
4. L'uso temporaneo non comporta il mutamento della destinazione d'uso dei suoli e delle unità immobiliari interessate.
5. Per gli immobili o aree di proprietà pubblica il soggetto gestore deve essere individuato mediante procedure di evidenza pubblica; in tali casi la convenzione specifica le cause di decadenza dall'assegnazione per gravi motivi.
6. Il consiglio comunale individua i criteri e gli indirizzi per l'attuazione delle disposizioni del presente articolo da parte della giunta comunale. In assenza di tale atto consiliare lo schema di convenzione che regola l'uso temporaneo è approvato con delibera del consiglio comunale.
7. Per interventi privati minori, riguardanti piccole unità immobiliari e non rientranti nelle finalità di cui al precedente comma 1, sono ammesse variazioni temporanee della destinazione d'uso residenziale verso altre destinazioni purché, anche in presenza di opere edilizie, queste consistano in un adattamento facilmente reversibile dei locali e non una trasformazione radicale degli immobili, e sia possibile, allo scadere del periodo di validità, un'agevole riconversione alla destinazione originaria. La copertura degli standard urbanistici previsti dall'art. 5 D.M. 2 aprile 1968 n° 1444 eventualmente necessari dovrà essere assicurata almeno mediante contratto di fitto, o equivalente, delle aree a parcheggio con espressa clausola di non risolvibilità.
   La variazione di destinazione d'uso temporanea può essere concessa per periodo non inferiore a cinque anni e decade automaticamente alla scadenza del periodo di validità. Essa può essere rinnovata alle stesse condizioni o resa permanente con le procedure di cui al precedente art. 5.

In caso di mancato ripristino o rinnovo alla scadenza, l'opera costituirà variazione essenziale (difformità totale) al titolo abilitativo, con conseguente irrogazione delle sanzioni previste dall'art. 31 del T.U. E.

8. In caso di calamità naturale e/o dichiarazione di stato di emergenza Nazionale /Regionale/Comunale, dichiarata dalle autorità preposte e consentito il rilascio di Titoli Edilizi per manufatti Edilizi Temporanei volti a fronteggiare la crisi per un periodo pari alla durata degli stessi.
9. L'autorità pubblica effettua richiesta, indirizzandola al Sindaco e al Dirigente del Settore Urbanistica, di realizzazione di manufatti Edilizi Temporanei, corredata da progetto tecnico sintetico, specificando la correlazione tra le attività previste nel manufatto e l'attività di contrasto all'emergenza.
   Il Sindaco con propria nota decide di concorrere agli obiettivi di contrasto all'emergenza e da impulso al Dirigente del Settore Urbanistica.
10. Il Dirigente del Settore Urbanistica, esaminati gli atti, rilascia titolo edilizio temporaneo anche in deroga alle prescrizioni del PUC ed informa contemporaneamente al rilascio, la locale sovrintendenza.
11. La durata del Titolo è collocata temporalmente nell'ambito del periodo di emergenza. Al termine del periodo di emergenza il titolare del permesso e tenuto al ripristino delle originarie condizioni del sito.

TITOLO 1 – DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI

Capo 1. SUE, SUAP e organismi consultivi

art. 7 Sportello Unico per l'Edilizia (SUE)

1. È istituito presso il Settore Tecnico (Settore Urbanistica e Settore LL.PP) del Comune di Portici lo Sportello Unico per l'Edilizia (SUE) che esercita le funzioni previste all'art. 5 del DPR 380/2001 secondo le modalità ivi previste, nell'ambito delle risorse umane, strumentali e finanziarie disponibili.
2. In particolare il SUE rappresenta il punto di riferimento per l'utenza che intende richiedere titoli abilitativi o presentare comunicazioni e autocertificazioni per ogni tipo di intervento o attività di carattere edilizio previsti dalla normativa vigente in materia. Lo sportello inoltre cura i rapporti fra il cittadino, il Comune e altri Enti tenuti a pronunciarsi in merito all'intervento edilizio proposto.
3. Il SUE fornisce le informazioni relative al suo funzionamento e garantisce lo svolgimento delle proprie funzioni per tramite della sezione web dedicata all'interno della rete civica comunale e dei servizi on line, in cui in particolare è resa disponibile la modulistica unificata e standardizzata in materia edilizia.
4. Il SUE gestisce inoltre l'emissione dei Certificati di Destinazione Urbanistica di cui al successivo art. 12.

art. 8 Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP)

1. È istituito presso il Comune di Portici lo Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) che esercita le funzioni previste dal DPR 160/2010 secondo le modalità ivi previste, nell'ambito delle risorse umane, strumentali e finanziarie disponibili.
2. In particolare, il SUAP rappresenta il soggetto pubblico di riferimento territoriale per tutti i procedimenti che abbiano ad oggetto l'esercizio di attività produttive e di prestazione di servizi, e quelli relativi alle azioni di localizzazione, realizzazione, trasformazione, ristrutturazione o riconversione, ampliamento o trasferimento, nonché cessazione o riattivazione delle suddette attività, ivi compresi quelli di cui al decreto legislativo 26 marzo 2010, n. 59
3. Il SUAP fornisce le informazioni relative al suo funzionamento e garantisce lo svolgimento delle proprie funzioni per tramite della sezione web dedicata all'interno della rete civica comunale e dei servizi on line, in cui in particolare è resa disponibile la modulistica unificata e standardizzata per la presentazione delle istanze relative alla attività economiche, commerciali e assimilate.

art. 9 Commissione Locale per il Paesaggio (CLP)

1. La Commissione Locale per il Paesaggio (CLP) di cui all'art. 148 del D.Lgs 42/2004 è l'organo di supporto del Comune che esercita le funzioni consultive in materia paesaggistico–ambientale in aderenza alle norme di cui alla parte terza "Beni Paesaggistici" del citato Dlgs e secondo le direttive regionali di cui all'Allegato alla legge regionale 23 febbraio 1982, n.10 "Direttive per l'esercizio delle funzioni amministrative sub-delegate dalla regione Campania ai comuni con legge 1 settembre 1981, n. 65 - Tutela dei beni ambientali". La CLP esprime inoltre parere consultivo su tutte le questioni che l'Amministrazione comunale riterrà opportuno sottoporle per lo specifico fine di salvaguardia dei valori ambientali, paesistici e architettonici.
2. La CLP è costituita dal Responsabile dell'Ufficio-Servizio che riveste preminente competenza nella materia (o dal responsabile del procedimento suo delegato), con funzioni di presidente e da cinque membri oltre il Presidente, designati dal Consiglio Comunale con voto limitato, esperti delle seguenti discipline:
   - Beni Ambientali
   - Storia dell'Arte, discipline Pittoriche e Arti figurative
   - Discipline Agricolo-Forestali e Naturalistiche
   - Discipline Storiche
   - Legislazione dei Beni Culturali.

Partecipa alle adunanze il Responsabile del procedimento delle pratiche in esame, se figura diversa dal Presidente, senza diritto di voto, con funzioni di relatore; in caso di indisponibilità, le funzioni di relatore sono assegnate di volta in volta ad uno dei commissari. Segretario della Commissione, con funzione di redigere i verbali, è un dipendente comunale designato dal Presidente, senza diritto di voto. Il Presidente può anche svolgere contestualmente la funzione di segretario verbalizzante.

3. La Commissione esprime a maggioranza il proprio parere motivandolo e prestando particolare attenzione alla coerenza dell'intervento in progetto con i principi, le norme e i vincoli degli strumenti paesaggistici o a valenza paesaggistica vigenti, nell'ottica di una tutela complessiva, valutando gli interventi proposti in relazione alla compatibilità con i valori paesaggistici riconosciuti e la congruità con i criteri di gestione del bene tutelato; non si esprime, invece, sugli aspetti edilizi, né sulla qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento. In caso di parità il voto del Presidente vale doppio. La Commissione può:
   - chiedere integrazioni documentali nei termini previsti dalla vigente normativa; la richiesta può essere avanzata una sola volta a meno di motivate esigenze legate alla complessità dell'intervento;
   - effettuare sopralluoghi per verificare la reale situazione dei luoghi, in particolare qualora le rappresentazioni grafiche prodotte siano scarse e/o poco comprensibili;
   - convocare e sentire i richiedenti e/o i progettisti per l'illustrazione del progetto;
   - attivare canali di consultazione e confronto con la Commissione Regionale e la Soprintendenza per i beni architettonici e per il paesaggio.

   La Commissione ha inoltre la facoltà di approvare richiedendo anche in questa fase ulteriori grafici esplicativi di aspetti circoscritti non sufficientemente chiariti nel progetto presentato.
   Detto parere può essere richiesto non solo per l'esecuzione di opere che comportino modifica dello stato dei luoghi sottoposti a tutela paesaggistica, ma anche per modificazioni dell'ambiente e del paesaggio non derivanti da opere edilizie.
   Il parere della Commissione per il Paesaggio, salvo i casi previsti dal D.P.R 13 febbraio 2017 n. 31, è requisito indispensabile per l'emissione dei provvedimenti sub delegati di cui all'art. 82 comma 2°, lettere b), e) e f) del DP.R. n. 616 del 24 luglio del 1977.
4. I Componenti elettivi, designati dal Consiglio Comunale con voto limitato, durano in carica un triennio e non possono essere designati per più di due volte consecutive. Per la nomina dei componenti elettivi ogni Consigliere Comunale può esprimere un solo nominativo. La delibera consiliare di nomina dei componenti elettivi dovrà riportare l'annotazione, per ciascuno di essi, della materia di cui è esperto e dovrà in copia essere rimessa, per conoscenza, al Presidente della Giunta Regionale.
5. Per la compatibilità dei membri della Commissione per il Paesaggio occorre l'insussistenza delle cause ostative di cui all'art. 58 lettera a), b), c), d), ed e) del Decreto. Legislativo 18.08.2000 n° 267.
6. I componenti elettivi, decadono dalla carica senza adozione di alcun provvedimento nei seguenti casi:
   - assenza, senza giustificato valido motivo per n. 3 sedute consecutive ordinarie e/o straordinarie;
   - assenza, per motivi diversi da malattia, da n. 2 sedute consecutive ordinarie e/o straordinarie;
   - assenza, per motivi diversi dalle malattie, da n. 6 sedute ordinarie e/o straordinarie, anche non consecutive, nell'arco temporale di sei mesi naturali consecutivi;
   - quando a carico degli stessi fosse intervenuta, in relazione ad attività integranti ipotesi di reati edilizi, urbanistici ed ambientali, sentenza passata in giudicato.
7. In caso di decadenza o di cessazione della carica per qualsiasi motivo, si procederà alla sostituzione dei componenti elettivi con nuove nomine da parte del Consiglio Comunale e la nomina dei nuovi componenti sarà limitata al solo periodo del triennio in corso, in modo che alla naturale scadenza si procederà al rinnovo di tutti i componenti elettivi della Commissione.
8. Contestualmente alla nomina dei membri effettivi della Commissione, il Consiglio Comunale, con le medesime modalità di cui sopra, provvede alla nomina di n.2 membri supplenti, scelti tra esperti tra le materie di cui al comma 2.
9. Il Presidente, ogni qualvolta lo riterrà necessario, potrà convocare, in seno alla Commissione, per consultazione in ordine a questioni di straordinaria importanza, professionisti o funzionari che notoriamente si siano occupati o si occupino della materia attinente alle questioni medesime; detti professionisti o funzionari interverranno alle sedute della Commissione solo con mansioni consultive, escluso ogni poter deliberativo, che resterà di esclusiva competenza dei componenti effettivi della Commissione stessa. Il Presidente potrà anche chiamare, secondo i casi, e sempre per semplici consultazioni, cittadini dotati di particolare competenza ed esperienza.
10. La Commissione Locale per il paesaggio si riunisce, ordinariamente, nella sede municipale almeno due volte al mese e, in via straordinaria, tutte le volte che il presidente lo ritenga necessario. L'orario è

preventivamente stabilito dal Responsabile dell'ufficio-servizio che riveste preminente competenza nella materia edilizia, ovvero dal Responsabile Comunale della materia paesaggistica.

11. Per la validità delle sedute e dei pareri della Commissione occorre la presenza di almeno 3 componenti (il Presidente e 2 esperti).
12. I componenti della Commissione devono allontanarsi dalla seduta quando si tratti di progetti da essi redatti o per i quali siano comunque interessati o redatti da parenti e affini fino al quarto grado.
13. Nel caso in cui qualche componente della Commissione debba allontanarsi dalla seduta, per una qualunque ingerenza o interesse nel progetto sottoposto all'esame, la maggioranza è basata sui componenti presenti, che dovranno essere in numero non inferiore a quello stabilito al precedente comma 12. L'astensione ed il relativo allontanamento dovranno risultare dal verbale della riunione.
14. All'atto dell'insediamento la Commissione per il Paesaggio, su proposta del presidente o, in sua assenza, del vicepresidente, approva a maggioranza qualificata le procedure interne alla Commissione, relative:
    a) alla convocazione delle riunioni
    b) alla modalità di espressione del parere, tutelando le eventuali relazioni di minoranza
    c) alla verbalizzazione delle riunioni
    d) alla vidimazione degli atti e degli elaborati; nonché ai criteri da adottare per l'esame degli strumenti e dei progetti, relativamente alle modalità istruttorie, alla cronologia ed alla eventuale integrazione degli atti e degli elaborati presentati.
    Le procedure ed i criteri adottati devono essere resi pubblici; possono essere modificati dalla Commissione, con motivazione, in conformità con le modalità di Approvazione delle Procedure.
15. Il compenso del componente della Commissione è pari, per ogni riunione, al gettone di presenza del consigliere comunale ed è aggiornato con le medesime modalità. I compensi vengono liquidati ogni bimestre con determinazione del Dirigente rispetto alle effettive presenze riportate nei verbali delle adunanze della Commissione per il Paesaggio.
    Solo nel caso in cui le riunioni si tengano o si prolunghino al di fuori dell'orario di servizio, al segretario e/o al responsabile del Procedimento, può essere corrisposta un'indennità corrispondente a quella dei componenti ridotta del 40%.
16. L'ordine del giorno dei lavori della Commissione per il Paesaggio viene redatto secondo l'ordine cronologico di presentazione delle domande di Provvedimento abilitativo rimesse dall'Ufficio tecnico Comunale all'esame della commissione. Detto ordine potrà essere modificato solo in casi eccezionali e particolarmente urgenti e solo su proposta motivata del Presidente e riconosciuta tale dalla Commissione.
    Si ritengono sempre ragioni motivate le seguenti:
    Opere che rivestano interesse pubblico.
    - Progetti connessi a procedure concorsuali regionali, finanziati con fondi comunitari, di iniziativa sia pubblica che privata, anche nel caso sia necessario l'esame contestuale delle domande di condono edilizio presentate.
    - Minaccia dì crollo o dissesto di edificio esistente.
    - Interventi specificamente finalizzati al superamento delle barriere architettoniche.
    - Altre situazioni che, seppur non riconducibili a quelle in precedenza indicate, siano suscettibili di produrre documentati disagi assimilabili.

•

Capo 2 - Altre procedure e adempimenti edilizi

Art. 10 - Interventi non soggetti al parere della Commissione paesaggistica

1. Salvo i casi di edilizia libera di cui all'art. 6 del D.P.R. 380 …, la rispondenza degli interventi ai requisiti di ammissibilità cui del DPR 13 febbraio 2017 n. 31 art. 2 Allegato A, devono essere specificamente asseverati dal progettista e devono contenere documentazione tecnica e rappresentativa sufficiente a consentire al Responsabile della Tutela Paesaggistica di giudicare nel merito l'effettiva sussistenza di tali requisiti tale da escluderlo dalla procedura paesaggistica.
2. Nel caso di interventi rientranti nella procedura semplificata di istanza di autorizzazione paesaggistica di cui all'art. 3 Allegato B del D.P.R. 31/2017, fatto salvo il rispetto dei tempi ivi previsti, è facoltà del Responsabile della Tutela Paesaggistica sottoporre la documentazione presentata all'esame della Commissione Locale per il Paesaggio (CLP).

art. 11 Autotutela e richiesta di riesame dei titoli abilitativi rilasciati o presentati

1. Al fine di consentire l'esercizio del diritto di autotutela, il portatore di interessi giuridicamente qualificato può avanzare richiesta di riesame di titoli abilitativi già rilasciati, esplicitandone le motivazioni ed allegando eventuale documentazione a supporto. Tale richiesta andrà esaminata da parte dell'Ufficio ricevente e dallo stesso riscontrata entro il termine previsto di cui all'art. 21 nonies della L. 241/90, anche con provvedimento di revoca/annullamento del titolo abilitativo oggetto di richiesta, ricorrendone le condizioni.
2. L'amministrazione, nei casi di provvedimenti amministrativi conseguiti sulla base di false rappresentazioni dei fatti o di dichiarazioni sostitutive di certificazione e dell'atto di notorietà false o mendaci per effetto di condotte costituenti reato, accertate con sentenza passata in giudicato, puo procedere all'annullamento, anche dopo la scadenza del termine di diciotto mesi di cui al comma 1 all'art. 21- nonies della L. 241/90. Può altresì, negli ulteriori casi previsti dalle leggi vigenti e previa attenta valutazione degli interessi pubblici coinvolti nella circostanza, può procedere all'annullamento in autotutela di atti emanati di propria iniziativa in particolare, anche se non in via esclusiva, quando su di essi sia in corso un contenzioso amministrativo con significativa probabilità che l'amministrazione sia soccombente.
3. Nei casi di cui ai commi 1 e 2 l'amministrazione trasmetterà a tutti gli interessati una comunicazione di avvio del procedimento di rivalutazione istruttoria, elencando i motivi che indicano la necessità di procedere all'annullamento e riforma, consentendo accesso ai documenti. Trascorso il termine di trenta giorni l'amministrazione potrà procedere, su motivata istanza, a inoltrare un preavviso di conclusione del procedimento di autotutela che dovrà concedere almeno 10 giorni per le eventuali controdeduzioni. Trascorso inutilmente tale termine, o ricevute controdeduzioni che si ritiene di respingere, l'amministrazione potrà procedere all'annullamento o riforma, dandone adeguata motivazione.

art. 12 Certificato di destinazione urbanistica

1. Il Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) è un documento previsto dall'art. 30 del DPR n. 380 del 6/06/2001 "Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" contenente le prescrizioni urbanistiche che riguardano i terreni, così come definite dagli strumenti di pianificazione comunale.
2. Il certificato di destinazione urbanistica indica le prescrizioni e i vincoli di carattere urbanistico ed edilizio riguardanti l'area e/o la costruzione, contenuti nello strumento urbanistico, che devono essere osservati in caso di attività urbanistico- edilizia. In particolare, il certificato indica la normativa di zona, gli usi previsti e consentiti dal P.R.G. vigente, i tipi e le modalità di intervento, gli indici ed i parametri edilizi e urbanistici di zona, nonché i vincoli previsti da piani o da normativa di carattere territoriale urbanistico a livello comunale o sovracomunale, che saranno oggetto di controllo in sede di rilascio del provvedimento autorizzativo comunale. Il certificato indica inoltre la zona del Piano territoriale Paesistico o Piano per il Paesaggio in cui ricade l'area o l'edificio.
3. I soggetti aventi titolo ai provvedimenti autorizzativi hanno diritto a richiedere il rilascio del certificato di destinazione urbanistica al Dirigente del settore urbanistica, che lo rilascerà entro il termine perentorio di trenta giorni dalla presentazione della relativa domanda. Tale certificato conserva validità per un anno dalla data di rilascio se, per dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti, non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

4. La richiesta, redatta secondo il modello predisposto, sottoscritta dall'avente titolo, deve contenere tutti gli elementi utili per identificare l'immobile o l'area oggetto dell'istanza, sia planimetrici che catastali. La richiesta dovrà essere corredata da dichiarazione autenticata nelle forme previste dal DPR 445/2000, relativa alla titolarità del richiedente, nonché dalla ricevuta del bollettino di pagamento previsto.
5. Alla domanda va allegata uno stralcio planimetrico che rappresenti l'area o l'edificio in questione in scala non inferiore a 1/1000.

art. 13 Proroga e rinnovo dei titoli abilitativi

1. Nel permesso di costruire sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori. In tutti i casi il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio del titolo, quello di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata, non può superare tre anni dall'inizio dei lavori. Si intende applicabile il termine aggiuntivo di due anni previsto, con le sue modalità, dalla L.98/2013, art 30. Decorsi tali termini il permesso decade di diritto per la parte non eseguita, tranne che, anteriormente alla scadenza, venga richiesta una proroga. La proroga può essere accordata, con provvedimento motivato, per fatti sopravvenuti, estranei alla volontà del titolare del permesso, oppure in considerazione della mole dell'opera da realizzare, delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive, o di difficoltà tecnico-esecutive emerse successivamente all'inizio dei lavori, ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.
2. La proroga dei termini per l'inizio e l'ultimazione dei lavori è comunque accordata qualora i lavori non possano essere iniziati o conclusi per iniziative dell'amministrazione o dell'autorità giudiziaria rivelatesi poi infondate.
3. La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata al rilascio di nuovo permesso per le opere ancora da eseguire, salvo che le stesse non rientrino tra quelle realizzabili mediante segnalazione certificata di inizio attività ai sensi dell'articolo 22 D.P.R. 380/01. Si procede altresì, ove necessario, al ricalcolo del contributo di costruzione.
4. Il permesso decade con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.
5. Allo scopo di garantire il perseguimento di un ordinato sviluppo edilizio, con riferimento alla igiene pubblica ed estetica urbana e al decoro, si individua il termine ordinatorio di anni cinque per dare seguito alla ripresa dei lavori per edifici in cui l'inutile trascorrere dei termini delle autorizzazioni, o altre circostanze ostative, abbia comportato la loro interruzione e decadenza.

art. 14 Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità

1. Quando ricorrono motivate ragioni di ordine igienico o di pubblica incolumità, il Sindaco, il Dirigente o il Responsabile dello SUE, ciascuno per le proprie competenze, può ordinare l'inagibilità o la non usabilità di una costruzione, di un'unità immobiliare o di parti di essa, a norma dell'art. 222 del R.D. n 1265/1934, e può ordinare la rimozione, entro un termine stabilito, dei vizi riscontrati.
2. Per le ragioni di ordine igienico, in accordo con il Servizio di Igiene dell'ASL, può essere fissato un termine per l'adeguamento, trascorso inutilmente il quale viene dichiarata l'inagibilità.
3. Lo stato di inagibilità può essere accertato:
   a) mediante perizia tecnica da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale, del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, dell'Azienda Unità Sanitaria Locale, con spese a carico del possessore interessato dell'immobile;
   b) da parte del contribuente con dichiarazione sostitutiva ai sensi della Legge 4 gennaio 1968, n. 15 e successive modificazioni;
4. Può essere dichiarato inabitabile un alloggio o parte di esso quando ricorra almeno una delle situazioni seguenti:
   a) le strutture e gli impianti tecnologici del fabbricato siano in condizioni di degrado tali da pregiudicare l'incolumità degli occupanti;
   b) l'alloggio sia da considerare improprio (edificio al grezzo, baracca o box, seminterrato, sottotetto con altezza media inferiore a m.2,20);
   c) l'alloggio presenti insufficienti requisiti di superficie o di altezza, secondo la normativa vigente;
   d) l'alloggio presenti insufficienti condizioni di illuminazione e ventilazione;
   e) l'alloggio non disponga di acqua potabile;
   f) l'alloggio non disponga di servizi igienici;

g) l'alloggio non risulti allacciato alla rete fognaria, ove esistente, o ad altro idoneo sistema di trattamento delle acque reflue;
h) l'edifico evidenzi carenze di manutenzione ordinaria e straordinaria della rete fognaria interna ed esterna;
i) gli impianti, di cui all'art. 1 della ex Legge 46/90 oggi D.M. 37/08, non siano conformi e sussistano condizioni di pericolo imminente per gli occupanti;
j) le opere realizzate negli edifici pubblici e privati aperti al pubblico in difformità delle disposizioni vigenti in materia di accessibilità e di eliminazione delle barriere architettoniche, nelle quali le difformità siano tali da rendere impossibile l'utilizzazione dell'opera da parte delle persone diversamente abili.

5. L'ordinanza di cui al comma 1 può essere emessa anche nel caso di risultanza negativa conseguente all'effettuazione di controlli anche a campione, in relazione a gravi difformità rispetto a quanto previsto dal RUEC, con particolare riferimento ai requisiti relativi alla sicurezza ed alla funzionalità (quali per es. la prevenzione incendi, impianti, sicurezza statica, viabilità e sosta) sempre previa diffida all'adeguamento, ove possibile, entro un congruo termine.
6. I proprietari sono obbligati a mantenere le costruzioni in condizioni di abitabilità, agibilità e decoro.
   Gli edifici dovranno essere mantenuti in piena conformità alle disposizioni vigenti in materia di sicurezza, di igiene e di decoro pubblico in ogni loro parte. Le parti di edifici visibili da spazi aperti al pubblico, dovranno sempre essere mantenute pulite e in uno stato decoroso di manutenzione. Il Comune potrà formare entro il 31 dicembre di ogni anno un elenco degli immobili da assoggettare a manutenzione nel successivo anno e potrà altresì sospendere l'autorizzazione al singolo intervento quando ritenga necessario che si proceda ad un più esteso intervento unitario.
7. Qualora, all'atto della verifica, l'unità immobiliare non possieda i requisiti per ottenere la regolare autorizzazione all'uso (agibilità/abitabilità) verranno indicate le ragioni che ne impediscono l'abitabilità o l'agibilità, e sarà posto un termine per la sua regolarizzazione, trascorso infruttuosamente il quale, si provvederà ai sensi di legge.
8. Per edifici, o loro parti, realizzati precedentemente all'anno 1942 e che non siano stati successivamente interessati da interventi edilizi di trasformazione, la sussistenza dei requisiti necessari per l'utilizzazione degli immobili può essere attestata mediante apposita dichiarazione, resa sotto forma di perizia giurata, che attesti:
   a) la sussistenza dei presupposti di cui sopra;
   b) il possesso dei requisiti di salubrità;
   c) il rispetto della normativa in materia di sicurezza delle strutture e degli impianti, di contenimento dei consumi energetici e di prevenzione dell'inquinamento idrico, atmosferico e di incendio;
   d) la regolare iscrizione in catasto del bene;
   e) la regolare numerazione civica dell'immobile;
   f) il livello di sicurezza da rischio idrogeologico e sismico.
9. Detta perizia giurata è resa da un tecnico abilitato, all'uopo incaricato dalla proprietà o da chi ne abbia interesse.
10. Per le nuove costruzioni e per gli interventi di recupero edilizio realizzate a seguito dell'approvazione del presente RUEC, l'ordinanza di cui al comma 5 è emanata nel caso di gravi difformità delle opere realizzate rispetto a quanto previsto dal presente RUEC.
11. In caso di sito inquinato sottoposto al procedimento di cui all'art. 17 del D.Lgs. 22/97 e D.M. 471/99 e ss.mm.ii., qualora risulti incompatibile l'utilizzo dell'immobile con le attività di monitoraggio o bonifica, il Dirigente o il Responsabile dello SUE ordina la sospensione dell'uso del fabbricato o di parte di esso, ovvero sospende i procedimenti autorizzativi eventualmente in corso.
12. L'unità immobiliare dichiarata inabitabile non può essere usata né data in uso a titolo gratuito o oneroso; in caso di necessità il dirigente dello SUE ne ordina lo sgombero e ne impedisce l'uso attraverso opportune misure tecnico-edilizie.

art. 15 Contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione

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

2. Il contributo è determinato con riferimento alla data di rilascio del Permesso di Costruire, ovvero della Segnalazione Certificata di Inizio Attività e/o alla Comunicazione inizio lavori asseverata quando onerosa.
3. Alla domanda di Permesso di Costruire, alla SCIA e CILA sono allegati i documenti e i prospetti di calcolo del contributo per le diverse tipologie di intervento, sottoscritti dal progettista e dal committente secondo la modulistica predisposta dall'Ufficio comunale competente in materia.
4. Le varianti ai titoli abilitativi che incidono sul calcolo del contributo, ne determinano l'adeguamento. Per le varianti si applicano le tariffe vigenti alla data del rilascio del permesso di costruire in variante e della SCIA.
5. La Giunta Comunale determina annualmente il riparto delle somme di cui al primo comma, destinate alla realizzazione ed alla manutenzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
6. Per quanto non definito nel presente titolo si rinvia alle disposizioni degli articoli 16,17,18,19 del DPR 380/2001.
7. Per interventi mirati al contenimento dei consumi energetici è previsto l'esonero dal calcolo dell'aliquota di contributo commisurata agli oneri di urbanizzazione della sola volumetria inerente le opere di contenimento energetico.

art. 16 Contributo per oneri straordinari di urbanizzazione

1. Il contributo per oneri straordinari di urbanizzazione è applicato agli interventi negli Ambiti di Trasformazione (Ambiti di Riqualificazione integrata ed Ambiti di Riqualificazione per standard urbanistici) individuati nel Sistema insediativo del PUC a fronte del riconoscimento di un Diritto edificatorio di riserva pubblica (Derp) generato da un Indice di utilizzazione territoriale di riserva pubblica (Iurp), così come definiti al precedente art. 1 comma 7 e secondo le modalità di cui agli articoli 57 e 58 delle NTA del PUC.
2. L'entità del Contributo per oneri straordinari di urbanizzazione deve essere pari al doppio degli oneri di urbanizzazione.

art. 17 Pareri preventivi

1. Qualora le opere da realizzare insistano su aree soggette a vincoli, fasce di rispetto o usi pubblici, per i quali vadano acquisiti pareri o atti di assenso comunque denominati di enti diversi, questi vanno preventivamente allegati alla domanda, ovvero sono acquisiti dallo SUE con oneri a carico del richiedente, prima del perfezionamento del titolo edilizio ovvero prima dell'inizio dei lavori, secondo le specifiche previsioni di legge. I pareri obbligatori prima del perfezionamento del titolo possono esser raccolti dallo SUE o dal Responsabile del Procedimento tramite l'indizione di Conferenza di servizi di cui agli artt. 14 e seguenti della L.241/90, ogniqualvolta sia opportuno effettuare un esame contestuale dei vari interessi pubblici coinvolti nel procedimento.
2. Gli interventi di modifica dell'aspetto esteriore di immobili o aree di interesse paesaggistico, tutelati dal D. Lgs. 42/2004 e s.m.i., sono sottoposti alla procedura di richiesta del parere obbligatorio vincolante del competente Soprintendente.
3. È facoltà del proponente un intervento edilizio richiedere un'istruttoria preventiva a titolo oneroso sul progetto preliminare, riportante tutti gli elementi necessari per esprimere un giudizio compiuto sulla conformità a norme e regolamenti.
4. In tal caso si compiono riunioni aperte agli aventi diritto e di ciò si trae verbale. L'istruttoria preventiva deve essere citata nell'atto abilitante finale.
5. Con Delibera di Giunta Comunale, entro le linee indicate da questo articolo, può essere emanata ulteriore e specifica regolamentazione.

art. 18 Ordinanze, interventi urgenti e poteri eccezionali

1. Nei casi di urgenza riconosciuta con ordinanza del competente ufficio tecnico comunale, le opere di consolidamento, ai sensi del comma 2, art. 61 del DPR 380/2001, possono eccezionalmente essere intraprese anche prima dell'autorizzazione del competente ufficio tecnico, la quale comunque dovrà essere richiesta nel termine di cinque giorni dall'inizio dei lavori.
2. Nei casi di accertata violazione per l'effettuazione di lottizzazione di terreni a scopo edificatorio senza la prescritta autorizzazione, il responsabile del competente ufficio comunale, con ordinanza da notificare ai proprietari delle aree ed agli altri soggetti indicati nel comma 1 dell'articolo 29 del DPR 380/2001, ne dispone la sospensione ai sensi del comma 7 dell'art. 30 del medesimo DPR,. Il provvedimento comporta

l'immediata interruzione delle opere in corso ed il divieto di disporre dei suoli e delle opere stesse con atti tra vivi, e deve essere trascritto a tal fine nei registri immobiliari.

3. Ai sensi del comma 8 del medesimo art. 30, trascorsi novanta giorni, ove non intervenga la revoca del provvedimento di cui al comma precedente, le aree lottizzate sono acquisite di diritto al patrimonio disponibile del comune e il dirigente del competente ufficio deve provvedere alla demolizione delle opere stesse.
4. Ai sensi del medesimo comma 8, in caso di inerzia si applicano le disposizioni concernenti i poteri sostitutivi di cui al comma 8 dell'art. 31 del medesimo DPR.

art. 19 Modalità e strumenti per l'informazione e la trasparenza del procedimento edilizio

1. Lo Sportello unico per l'edilizia, ai sensi del comma 4-bis dell'art. 5 del DPR 380/2001, accetta le domande, le dichiarazioni, le segnalazioni, le comunicazioni e i relativi elaborati tecnici o allegati presentati dal richiedente anche con modalità telematica e provvede all'inoltro della documentazione alle altre amministrazioni che intervengono nel procedimento, in modo da assicurare l'interoperabilità con le regole tecniche definite dal regolamento ai sensi dell'articolo 38, comma 3, del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133, e successive modificazioni.
2. Nelle more dell'emanazione, ai sensi dell'articolo 17, comma 2, della legge 23 agosto 1988, n. 400, e successive modificazioni, da parte del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti del regolamento per procedere all'individuazione dei criteri e delle modalità per l'utilizzo esclusivo degli strumenti telematici, la denuncia di inizio attività, corredata delle dichiarazioni, attestazioni e asseverazioni nonché dei relativi elaborati tecnici, può essere presentata, ai sensi del comma 1-ter dell'art. 23 del DPR 380/2001, mediante documentazione cartacea, ad eccezione dei procedimenti per cui è previsto l'utilizzo esclusivo della modalità telematica; in tal caso la denuncia si considera presentata al momento della ricezione da parte dell'amministrazione.

art. 20 Coinvolgimento e partecipazione degli abitanti

1. Nei processi di pianificazione, l'Amministrazione Comunale, anche nei casi non previsti dalle leggi vigenti, e già nelle fasi preliminari di stesura e approvazione, può organizzare incontri pubblici, estesi agli abitanti, agli operatori economici, ai professionisti, artigiani e commercianti, alle associazioni che svolgono fattiva opera ed iniziative atte a tutelare e valorizzare il territorio, le bellezze naturali nonché il patrimonio storico monumentale ed ambientale, assicurando la partecipazione dei cittadini e di quanti interessati.
2. Gli incontri possono essere finalizzati a proposte di ampia condivisione per: promuovere e organizzare, anche in collaborazione con gli enti pubblici e/o privati, iniziative (laboratori progettuali, forum, focus groups, consulte, Workshops, rilevazioni con questionari, convegni, ecc.); stimolare il miglioramento delle infrastrutture e della qualità urbana e territoriale; assicurare un regolare svolgimento dei servizi locali con azioni che ne garantiscano la più larga funzionalità; promuovere e sviluppare attività nel settore sociale a favore della popolazione realizzando spazi sociali destinati a iniziative di coinvolgimento delle varie componenti della comunità locale finalizzate anche all'eliminazione di eventuali sacche di emarginazione.
3. Anche al di fuori dei processi di pianificazione, in occasione di opere pubbliche potranno essere attivate Consulte di volta in volta ritenute rilevanti, tra quelle già definite e potranno essere convocate, con apposita Delibera di Giunta, nuove Consulte tematiche e di quartiere.
4. In tal caso tutta la documentazione rilevante, idonea a illustrare il progetto e le sue motivazioni, dovrà essere portata a conoscenza dei cittadini costituenti la Consulta con modalità elettroniche o deposito presso gli uffici comunali. In occasione della discussione dei documenti dovranno essere predisposti strumenti di comunicazione idonei a trasmettere i contenuti indicati.
5. Dei lavori dovrà essere tratto verbale ad opera di un Segretario che può essere nominato anche tra i suoi membri.
6. Le Consulte sono presiedute dall'Assessore competente ed alla presenza del Dirigente al ramo, o di suo rappresentante anche scelto tra i dipendenti del Comune.

art 21 Concorsi di architettura e urbanistica

1. In coerenza con il D. Lgs. 50/2016, i concorsi di architettura o di urbanistica sono banditi per migliorare la qualità della progettazione e, conseguentemente, della qualità delle opere pubbliche o private da realizzare.
2. Si definisce "qualità" in questo caso il valore culturale e relazionale rispetto al contesto.
3. Per il Committente e per la Comunità, il Concorso è dunque lo strumento per acquisire il miglior progetto in relazione alle proprie esigenze ed eventualmente individuare il professionista che dovrà redigere i successivi livelli di progettazione.
4. I partecipanti dovranno avere la garanzia di un giudizio obiettivo fondato sulla qualità delle idee e delle prestazioni professionali rese in fase concorsuale.
5. I principi che sono alla base della competizione progettuale sono la trasparenza, la libera concorrenza, le pari opportunità e, soprattutto, il riconoscimento del merito.
6. I Concorsi potranno prevedere, per le proposte migliori, l'incarico dei livelli successivi della progettazione, l'attribuzione di premi ed il riconoscimento curriculare delle prestazioni eseguite dai partecipanti.
7. Bisognerà far prevalere, ove possibile, le ragioni della massima estensione della concorrenza e partecipazione, su quelle della consistenza dei requisiti professionali ex ante. In particolare, i requisiti di cui all'art. 83, comma 1, lettera c) del D. Lgs 50/2016, che dovranno essere dimostrati dal vincitore, potranno essere posseduti dall'intero raggruppamento (con gradualità da stabilirsi, v. ANAC 2.2.3.1) e con estensione all'intera carriera (allegato XVII D. Lgs. 50/2016, Parte Seconda, i e ii), o almeno agli ultimi venti anni.
8. Possono bandirsi i seguenti generi di Concorsi:
   - di idee (art 156 D. Lgs.50/2016), a seguito dei quali può essere affidata la progettazione dei successivi livelli di progettazione previa procedura negoziata senza bando;
   - di progettazione (art 152, 153, 154 e 155) sulla base di un programma d'intervento e quadro economico.
9. I compensi per le prestazioni professionali dovranno essere realmente commisurati all'attività del professionista secondo quanto stabilito dal D.M. 17 Giugno 2016- decreto parametri bis.
10. La giuria dovrà essere composta da un numero dispari di membri, con la maggioranza di tecnici dotati di idonea qualifica.

TITOLO 2 – DISCIPLINA DELL'ESECUZIONE DEI LAVORI

Capo 1. Norme procedimentali sull'esecuzione dei lavori

art. 22 Comunicazioni di inizio lavori

1. Ottenuto il permesso di costruire i lavori possono essere iniziati solamente dopo aver ottemperato alle seguenti inderogabili disposizioni:
   a) richiesta al SUE e ottenimento di assegnazione dei punti fissi di linea e di livello di cui all'art. 35. Tale richiesta potrà formularsi contestualmente alla comunicazione di cui al successivo punto;
   b) comunicazione al SUE di inizio lavori, almeno dieci giorni prima dell'inizio dei lavori medesimi. La comunicazione dovrà riportare: cognome, nome, data e luogo di nascita, codice fiscale/partita iva, domicilio, timbro professionale e firma per accettazione, del direttore dei lavori, del costruttore, del responsabile della sicurezza;
   c) richiesta autorizzazione per eventuale occupazione di suolo pubblico, con precisazione della superficie e della durata di occupazione;
   d) ottemperanza alle previsioni della Legge Regione Campania n. 20/2013 art. 5 in merito al corretto smaltimento dei rifiuti.
2. Il tracciamento e le quote di tutte le costruzioni dovranno attenersi agli allineamenti ed ai capisaldi ricevuti. Una copia del progetto, del titolo edilizio e degli esecutivi strutturali vistati dal Genio Civile, dovranno essere tenuti in cantiere a disposizione degli organi di controllo.
3. In cantiere, qualora la tipologia dell'opera rientri fra quelle soggette a specifici adempimenti derivanti dal D.Lgs. 81/08 e s.m.i., vanno altresì tenuti i documenti previsti da tale decreto.
4. Ogni variazione inerente le individualità di cui al superiore punto 2 deve essere comunicata al SUE entro il termine di tre giorni.
5. Il titolo edilizio deve intendersi decaduto:
   a) quando risulti che i lavori non hanno avuto inizio entro il termine fissato e non sia stata chiesta regolare proroga;
   b) quando risulti che il direttore dei lavori e/o il responsabile della sicurezza indicati non abbiano assunto tale incarico, l'abbiano abbandonato o siano stati sostituiti senza che sia stata data la prescritta comunicazione al SUE entro tre giorni dalla circostanza;
   c) quando il titolo edilizio risulti ottenuto in base a documenti, atti o disegni di progetto alterati, non rispondenti al vero o non riflettenti l'effettivo stato di fatto esistente all'atto dell'inizio della costruzione;
   d) quando si contravvenga a disposizioni generali o speciali di leggi o di regolamento o alle condizioni inserite nella concessione, o vengano eseguite varianti al progetto approvato senza averne ottenuto nuovo titolo.

art. 23 Comunicazioni di fine lavori

1. Fatti salvi i casi di proroga concessi nel rispetto della normativa vigente, la fine dei lavori deve avvenire entro tre anni dalla data del loro inizio
2. Il Committente, entro 30 giorni dalla ultimazione dei lavori, siano essi eseguiti a seguito di richiesta di permesso di costruire o previa segnalazione o comunicazione (SCIA, CILA, CIL), deve comunicare al SUE la fine dei lavori.
3. Ultimato l'intervento, il progettista o un tecnico abilitato rilascia, ai sensi del comma 7 dell'art. 23 del DPR 380/2001, un certificato di collaudo finale, che va presentato al SUE, con il quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato con la denuncia di inizio attività, nonché esibisce e presenta certificazione relativa alla ottemperanza della Legge Regione Campania n. 20 del 09/12/2013 art. 5 comma 3. Contestualmente presenta ricevuta dell'avvenuta variazione catastale conseguente alle opere realizzate ovvero dichiarazione che le stesse non hanno comportato modificazioni del classamento.
4. Contestualmente alla comunicazione di fine lavori, ai fini dell'aggiornamento cartografico, il titolare del titolo abilitativo che determina incremento di superficie coperta, o comunque la modifica della sagoma planimetrica degli edifici, deve provvedere alla consegna su supporto informatico del tipo mappale e di un file in formato .dwg/.dxf con unico layer contenente la sagoma finale di tutto l'edificio (impronta a terra dell'edificio in linea

continua e proiezioni di gronda in linea tratteggiata). Ai punti a terra devono essere associate le quote altimetriche assolute per consentire l'inserimento dell'edificio nella cartografia tridimensionale.

5. In mancanza della consegna della documentazione, la fine dei lavori non è procedibile, pertanto continuano a decorrere i termini del titolo abilitativo ed è impedito il rilascio del certificato di agibilità.
6. Qualora, sebbene ultimati i lavori, non viene presentata la comunicazione di fine lavori nei termini previsti il permesso decade di diritto, tranne che, anteriormente alla scadenza, venga richiesta una proroga. La proroga può essere accordata, con provvedimento motivato, per fatti sopravvenuti, estranei alla volontà del titolare del permesso

art. 24 Occupazione di suolo pubblico

1. Prima di procedere a qualsiasi occupazione del suolo pubblico, ove occorrente per l'organizzazione del cantiere di lavoro, è necessario ottenere l'autorizzazione del Comune.
2. La modalità di conseguimento di tale autorizzazione è disciplinata con specifico Regolamento Comunale.

art. 25 Comunicazioni di avvio delle opere relative a bonifica (amianto, ordigni bellici, ecc.)

1. Fatto salvo quanto stabilito dalle disposizioni legislative e dai regolamenti in materia igienico– sanitaria, qualora nella fase degli scavi dovessero emergere suoli che siano stati usati come depositi di rifiuti i lavori del programmato intervento edilizio restano sospesi e il direttore dei lavori, l'impresa esecutrice, il responsabile della sicurezza ed il committente dei lavori sono obbligati a darne immediata comunicazione al SUE.
2. All'atto d'individuazione di contaminazioni pregresse che possano ancora comportare rischi di aggravamento della situazione di contaminazione, i soggetti di cui al comma precedente adottano, le necessarie misure di prevenzione e di messa in sicurezza, preceduta da apposita comunicazione con i contenuti di cui all'art.304, comma 2, del D.Lgs.152/2006 e s.m.i., al Comune, alla Provincia, alla Regione, nonché al Prefetto della Città Metropolitana che nelle ventiquattro ore successive informa il Ministro dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare.
3. Le materie nocive sono rimosse e smaltite a spese del committente e a cura di impresa esercente servizi di smaltimento di rifiuti, iscritta in apposito albo, ed il sottosuolo deve essere bonificato, nel rispetto delle procedure operative ed amministrative di cui agli artt. 242 e/o 242-bis del D.Lgs.152/2006 e s.m.i..
4. La ripresa dei lavori resta subordinata alla positiva conclusione delle procedure di bonifica, ripristino ambientale e monitoraggio attivate secondo le modalità in precedenza specificate.
5. Relativamente alla presenza di amianto, fermo restando quanto previsto dalla legge 27 marzo 1992, n. 257, le norme di cui al Capo II del Titolo IX del D.Lgs. 9 aprile 2008, n. 81 come s.m.i., si applicano a tutte le attività lavorative che possono comportare, per i lavoratori un'esposizione ad amianto, quali la manutenzione, rimozione di amianto o di materiali contenenti amianto, smaltimento e trattamento dei relativi rifiuti, nonché bonifica delle aree interessate.
6. Tutti i soggetti pubblici e privati, proprietari di edifici o siti nei quali sia presente amianto, libero o legato in matrice friabile o compatta, interessati da intervento edilizio sono tenuti, prima della esecuzione dell'intervento edilizio, a far eseguire da idonea ditta iscritta in apposito albo tutte quelle procedure per trattare, rimuovere e smaltire tale prodotto o gli elementi contenenti tale prodotto, nonché per bonificare l'edificio o il sito interessato, nel rispetto della normativa vigente in materia.
7. Prima dell'inizio dei lavori di cui ai commi precedenti, il datore di lavoro presenta una notifica all'organo di vigilanza competente per territorio (ASL). Tale notifica comprende almeno una descrizione sintetica dei seguenti elementi:
   a) ubicazione del cantiere;
   b) tipi e quantitativi di amianto manipolati;
   c) attività e procedimenti applicati;
   d) numero di lavoratori interessati;
   e) data di inizio dei lavori e relativa durata;
   f) misure adottate per limitare l'esposizione dei lavoratori all'amianto.
8. I lavori di demolizione o di rimozione dell'amianto possono essere effettuati solo da imprese rispondenti ai requisiti di cui all'articolo 212 del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152.

9. Il datore di lavoro predispone un piano di lavoro prima dell'inizio degli interventi di demolizione o di rimozione dell'amianto o di materiali contenenti amianto da edifici, strutture, apparecchi e impianti, nonché dai mezzi di trasporto. Il piano prevede le misure necessarie per garantire la sicurezza e la salute dei lavoratori sul luogo di lavoro e la protezione dell'ambiente esterno. Il piano, in particolare, prevede e contiene le informazioni di cui al comma 4 dell'art.256 del D.Lgs.81/2008 e s.m.i. Copia del piano di lavoro è inviata all'organo di vigilanza, almeno 30 giorni prima dell'inizio dei lavori. Se entro il periodo di cui al precedente capoverso l'organo di vigilanza non formula motivata richiesta di integrazione o modifica del piano di lavoro e non rilascia prescrizione operativa, il datore di lavoro può eseguire i lavori. L'obbligo del preavviso di trenta giorni prima dell'inizio dei lavori non si applica nei casi di urgenza. In tale ultima ipotesi, oltre alla data di inizio, deve essere fornita dal datore di lavoro indicazione dell'orario di inizio delle attività.
   L'invio di tale documentazione sostituisce gli adempimenti di cui al precedente comma 7.
10. Relativamente al possibile rinvenimento di ordigni bellici inesplosi, quando negli interventi edilizi sono previsti lavori di scavo, occorre valutarne il rischio di presenza. La valutazione di questo particolare rischio deve essere eseguita dal coordinatore per la progettazione, mentre i lavori sono svolti da una impresa specializzata in possesso dei requisiti di cui all'articolo 104, comma 4-bis, legge 177/2012. Tale valutazione è condotta sulla base di dati disponibili e, in ogni caso, qualora tali dati siano insufficienti per scarsità di certezze, andrà integrata da analisi strumentale.
11. Qualora sia stato rilevato il rischio, l'attività di bonifica preventiva e sistematica è svolta sulla base di un parere vincolante dell'autorità militare competente per territorio in merito alle specifiche regole tecniche da osservare in considerazione della collocazione geografica e della tipologia dei terreni interessati, nonché mediante misure di sorveglianza dei competenti organismi del Ministero della difesa, del Ministero del lavoro e delle politiche sociali e del Ministero della salute.
12. Il piano di sicurezza e coordinamento (PSC) deve essere elaborato facendo specifico riferimento anche a questo particolare rischio.

art 26 Ulteriori disposizioni per la salvaguardia dei ritrovamenti archeologici

1. Qualora durante i lavori siano rinvenuti elementi di interesse archeologico e/o avanzi di pregio artistico o storico, ecc., il proprietario, il direttore dei lavori e il costruttore, sospendendo i lavori, sono obbligati a farne denuncia immediata al Sindaco al Dirigente del Settore Urbanistica e alla Soprintendenza. Il Sindaco o il Dirigente del Settore Urbanistica nelle more delle disposizioni della Soprintendenza, provvede a fare sorvegliare il cantiere.
2. Con riferimento all'elaborato del PUC "*Tavola del Rischio archeologico*", il progetto degli interventi che incidono sul sottosuolo delle aree ricadenti nel perimetro dell'"*Area di massima interferenza in profondità (circa 5m) con strutture pre 79 d.C.*" intorno al Sito di interesse n. 5 (Villa Starita in via Cupa Farina) e n. 8 (Nodo intermodale del Granatello), nonché di quelli che incidono sul sottosuolo delle aree ricadenti nel perimetro dell'"*Area di massima interferenza in profondità (>10m) con ville/strutture costiere pre 79 d.C."*, a ridosso della strada *Neapolis-Stabiae*, devono essere sottoposti a valutazione della Soprintendenza Archeologia, Belle arti e paesaggio dell'Area Metropolitana di Napoli che potrà richiedere l'esecuzione di indagini preventive (saggi, carotaggi, …) per la verifica delle stratigrafie di interesse archeologico.
3. Per il restante territorio comunale, e in particolare per la fascia pedemontana, gli interventi in progetto andranno valutati singolarmente e secondo l'impatto previsto nel sottosuolo, fermo restando quanto previsto all'art. 25 del D.lgs. 50/2016.

Capo 2. Norme tecniche sull'esecuzione dei lavori

art 27 Principi generali dell'esecuzione dei lavori

1. Sulle sedi pubbliche o aperte al pubblico è vietato eseguire scavi o rompere la pavimentazione stradale e del marciapiede per piantarvi pali, immettere o restaurare condutture nel sottosuolo, costruire o restaurare fogne o per qualsivoglia altro motivo senza specifica autorizzazione del dirigente o responsabile dell'ufficio comunale competente.
2. La corrispondenza delle modalità di esecuzione dei lavori assentiti alle norme vigenti, alle prescrizioni delle NTA del PUC con riferimento alle diverse aree di appartenenza, al presente regolamento edilizio, a quelle indicate nel relativo titolo edilizio, oltre che agli elaborati tecnici allegati al titolo medesimo, sarà assicurata dal controllo esercitato dal direttore dei lavori che ne dispone l'esecuzione e dal costruttore che procede alla loro esecuzione, nonché, nell'esercizio dei poteri di vigilanza, dai funzionari ed agenti di polizia, che avranno diritto al libero accesso al cantiere di lavoro. A tal fine il titolo edilizio, la segnalazione o la comunicazione di inizi lavori , con gli elaborati tecnici allegati o loro copia conforme, dovranno essere costantemente tenuti in cantiere, a disposizione del direttore e del costruttore, nonché dei suddetti funzionari e agenti, fino a che l'opera non sia ultimata.
3. Nell'eventualità di interruzione dei lavori per qualsiasi causa, entro cinque giorni, il committente dovrà darne formale comunicazione al SUE.
4. Il direttore dei lavori e il costruttore, oltre ad assicurare, come sopra specificato, la piena conformità della progressiva realizzazione dell'opera agli elaborati tecnici costituenti il progetto assentito, sono tenuti:
   - ad assicurare la conformità delle opere alle regole della tecnica delle costruzioni;
   - a verificare che i materiali che vengono introdotti in cantiere per poi essere posti in opera siano idonei e corrispondenti alle caratteristiche previste in progetto;
   - a riferire immediatamente al Committente e al SUE qualsiasi circostanza che possa influire sulla corretta esecuzione dell'opera onde consentire l'immediata assunzione delle misure necessarie.

art 28 Punti fissi di linea e di livello

1. Per tutti gli interventi edilizi relativi a nuove costruzioni, ricostruzioni e ampliamenti a piano terra, deve richiedersi al SUE, prima dell'inizio dei lavori, l'assegnazione dei punti fissi di linea e di livello. Tale richiesta potrà formularsi contestualmente alla comunicazione di inizio lavori.
2. Di detta assegnazione verrà redatto a cura del tecnico istruttore apposito verbale, in 4 copie, sottoscritto dal tecnico medesimo, dal direttore dei lavori, dal costruttore, dal committente e vistato dal Dirigente o responsabile dell'Ufficio Urbanistica. Copia di detto verbale sarà costantemente tenuto in cantiere.
3. I punti fissi di cui al presente articolo non potranno essere alterati ed eventuali variazioni dovranno costituire oggetto di ulteriore verbale di condivisione.

art 29 Conduzione del cantiere e recinzioni provvisorie

1. L'area interessata dall'esecuzione di lavori per la realizzazione degli interventi edilizi, compreso l'eventuale suolo pubblico necessario autorizzato all'occupazione, dovrà essere recintata in modo da impedire il facile accesso ai non addetti ai lavori e da includere al suo interno eventuali ponteggi.
2. Le opere per l'approntamento della recinzione di cantiere potranno eseguirsi a partire dalla data comunicata al SUE quale inizio dei lavori.
3. Ogni cantiere deve essere sicuro e ben organizzato secondo le disposizioni legislative vigenti in materia di salute e sicurezza nei cantieri, deve essere recintato decorosamente e mantenuto libero da materiali inutili o dannosi per tutta la durata dei lavori ed anche durante le loro eventuali interruzioni. Un apposito contenitore deve essere allestito per la raccolta di materiali di scarto non inerti, da conferire successivamente presso gli impianti di recupero e/o smaltimento.
4. Sul fronte strada la recinzione del cantiere deve contenere tutte quelle segnalazioni di pericolo e di ingombro, diurne e notturne, previste dalle normative vigenti, gestite dal costruttore che ne è responsabile.

5. Gli Addetti alla vigilanza, constatata la non osservanza di leggi e di regolamenti, sono tenuti ad informare le Autorità competenti, fatto salvo il potere del Sindaco di adottare i provvedimenti necessari nei casi di pericolo per la pubblica incolumità e per l'igiene, e di offesa per il pubblico decoro.

art 30 Cartelli di cantiere

1. In posizione visibile dallo spazio pubblico deve essere esposto il cartello di cantiere di cui al comma 6, art. 20 del DPR 380/2001, delle dimensioni non inferiori a cm. 80x50.
2. Per lavori privati Tale cartello deve riportare:
   - gli estremi del permesso di costruire (numero e data di rilascio) o della denuncia SCIA, CILA o CIL (numero e data di presentazione a protocollo);
   - le indicazioni dell'opera;
   - l'intestatario del permesso di costruire o titolare della denuncia, segnalazione o comunicazione;
   - la tipologia di opere da realizzare;
   - l'importo delle opere da realizzare;
   - le modalità di realizzazione;
   - la stazione appaltante (nome ed indirizzo legale);
   - l'impresa o le imprese esecutrici (nome ed indirizzo legale);
   - le eventuali imprese subappaltatrici (anche di impianti tecnici);
   - il nome del progettista architettonico;
   - il nome del progettista delle strutture;
   - il nome del progettista degli impianti;
   - il nome del direttore dei lavori;
   - il nome degli eventuali direttori operativi o ispettori di cantiere;
   - il nome del coordinatore per la progettazione (in materia di sicurezza);
   - il nome del coordinatore per l'esecuzione dei lavori (in materia di sicurezza);
   - il nome del direttore di cantiere;
   - il nome del collaudatore;
   - i responsabili delle imprese subappaltatrici;
3. Per i lavori pubblici devono essere riportate anche le seguenti informazioni:
   - la durata dei lavori;
   - la scomposizione dell'importo dei lavori tra opere a base d'asta e oneri sicurezza;
   - le categorie di lavoro eseguite;
   - il ribasso d'asta;
   - il responsabile del procedimento.
4. La non esposizione del cartello di cantiere, come sopra previsto, comporta le sanzioni di cui all'art. 44 del D.P.R. 380/01 comma 1 lettera a), la cui ammenda è stabilita dal presente regolamento in € 1.000,00 (mille/00 Euro).

art 31 Criteri da osservare per scavi e demolizioni

1. I materiali provenienti dagli scavi, demolizioni o comunque destinati a rifiuto devono essere smaltiti o recuperati attraverso le discariche autorizzate, o altri impianti idonei.
2. È severamente vietato, pena la revoca del titolo edilizio, gettare o abbandonare nella pubblica via i materiali provenienti dalla demolizione. Essi debbono essere calati in basso con qualsiasi mezzo idoneo ed evitare rumori molesti e polvere.
3. L'impresa, indipendentemente dalle disposizioni ricevute, dovrà adottare tutte le precauzioni ed i provvedimenti atti ad evitare danni alle proprietà limitrofe ed a garantire la pubblica incolumità, restando essa unica responsabile civilmente e penalmente delle omissioni delle cautele necessarie.

art. 32 Misure di cantiere e eventuali tolleranze

1. Premesso che le quote indicate negli elaborati tecnici del progetto architettonico si riferiscono all'opera finita, mentre quelle indicate negli elaborati del progetto esecutivo delle strutture si riferiscono alle dimensioni degli elementi strutturali al netto delle finiture (intonaci e/o altri rivestimenti e relative malte di fissaggio), appare opportuno precisare che per le nuove costruzioni, ricostruzioni, ampliamenti di fabbricati a piano terra, e sopraelevazioni, il tracciamento dell'opera sull'area di sedime interessata e le quote di imposta del calpestio

degli impalcati, dovranno eseguirsi riferendosi alle quote del progetto esecutivo, di modo che, tenuto conto delle opere di chiusura dei vari ambienti e di finitura delle relative superfici, ciascuna quota del progetto architettonico sarà sufficientemente rispettata.

2. Ai sensi dell'art. 34 comma 2-ter del DPR 380/2001, in presenza di violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali non si ha parziale difformità del titolo abilitativo.

art. 33 Misure per la prevenzione dei rischi nelle fasi di realizzazione dell'opera

1. Ove le opere vengano eseguite sul confine di vie e spazi pubblici, il proprietario deve far recintare il cantiere con solidi assiti, che racchiudono nel loro interno i ponti di servizio.
2. Per non intralciare la circolazione pedonale e veicolare il primo ponte di servizio deve essere costruito interamente a sbalzo ed in modo tale che il punto più basso disti dal suolo almeno ml. 3,00.
3. Nel caso che il primo ponte di servizio fuoriesca, con la sua proiezione, dal filo del marciapiedi, deve distare dal suolo almeno ml. 4,00.
4. Se nel recinto vengono racchiusi manufatti che interessano pubblici servizi, il proprietario deve adottare le opportune disposizioni per consentire con facilità il libero ingresso in cantiere ai funzionari ed agli addetti delle ditte interessate.
5. Gli assiti sporgenti dal filo stradale devono essere trattati a strisce inclinate alternando i colori bianco e rosso, e di notte segnalate con lanterne rosse avente intensità luminosa non inferiore ai 150 lumen. Le porte che si praticano negli assiti devono aprirsi verso l'interno e restare chiuse di notte e durante le ore di interruzione dei lavori. Gli assiti devono avere altezza minima da terra di ml. 2,40 ed un aspetto più che decoroso. Essi non devono essere rimossi prima della ultimazione dei lavori.
6. Le vie e gli spazi pubblici adiacenti, esterni alla recinzione del cantiere, devono essere resi costantemente sgomberi dai materiali di approvvigionamento e di rifiuto pertinenti il cantiere

art. 34 Ripristino del suolo e degli impianti pubblici a fine lavori

1. Nella fase di esecuzione dei lavori deve usarsi ogni cautela necessaria per evitare danni a manufatti pubblici o a pubblici servizi. Gli eventuali danni causati dovranno essere immediatamente comunicati al Dirigente o Responsabile dei Lavori Pubblici del Comune.
2. Alla scadenza dell'autorizzazione dell'occupazione del suolo pubblico, l'interessato è obbligato alla riconsegna del suolo nelle medesime condizioni preesistenti alla data di insediamento del cantiere di lavoro ed è tenuto a ripristinare a sua cura e spese eventuali danni causati dall'esercizio dell'occupazione. Nei casi di mancato ripristino di danni causati, protratto oltre quindici giorni dalla fine dell'occupazione, il Dirigente o Responsabile dei Lavori Pubblici del Comune, procede ad emettere i dovuti provvedimenti in danno dell'interessato atti ad eliminare e ripristinare i danni accertati.

Capo 1. Caratteristiche costruttive e funzionali degli edifici

art. 35 Sistema strutturale

1. Con specifico riferimento agli edifici della Città storica del PUC, individuati nella tavola P3.2 "Sistema insediativo", ad esclusione di quelli ivi riportati come "Edifici di sostituzione recente/edifici interstiziali", valgono le disposizioni di cui ai commi seguenti.
2. L'intervento di ripristino o di consolidamento delle strutture verticali deve tendere a restituire l'integrità e l'omogeneità dei setti murari, rispettandone e riproponendone le caratteristiche costruttive, meccaniche e termo-igrometriche, con particolare attenzione alle murature perimetrali; l'utilizzazione delle iniezioni cementizie (soprattutto nel caso di murature "a sacco" con ampie e diffuse discontinuità interne) ed ancora di più la placcatura muraria con rete metallica e betoncino, può avvenire solo in modo discreto e localizzato, privilegiando in alternativa l'uso della tecnica della sostruzione muraria.
3. Gli interventi di sostruzione muraria devono essere realizzati a regola d'arte rispettando le caratteristiche costruttive esistenti ed utilizzando perciò elementi di tufo selezionati e di buona qualità; negli interventi che prevedono la demolizione e la ricostruzione di strutture murarie verticali, vanno realizzate ammorsature che garantiscano un idoneo collegamento fra le parti nuove e quelle preesistenti, restituendo omogeneità e continuità ai setti murari; è inoltre buona norma utilizzare materiali più resistenti del tufo (come i mattoni pieni) tutte le volte che dovranno rinforzarsi quelle parti delle strutture murarie più sottoposte a sollecitazioni, come gli appoggi delle piattabande, i piedritti degli archi, ecc.; è vietata la realizzazione di pareti in c.a. affiancate e collegate alle murature esistenti, finalizzate al rinforzo strutturale o alla destituzione della funzione strutturale delle murature esistenti.
4. Negli interventi di consolidamento le vecchie architravi in muratura o le piattabande in legno possono essere sostituite, oltre che con piattabande nello stesso materiale, anche con nuove piattabande in c.a. o in profilati metallici appoggiate nella muratura laterale su cuscinetti in mattoni pieni; in ogni caso, la realizzazione di nuove piattabande non deve danneggiare decorazioni, cornici e cimase presenti intorno al vano e a tal fine esse devono essere realizzate al di sopra di tali elementi oppure ricorrendo a tecniche meno distruttive quali chiodature armate incrociate che inducendo di norma solo distacchi e danni limitati in pochi punti, semplificano un'eventuale intervento di ripristino.
5. Nel caso di strutture ad arco e volta sono vietati gli interventi di indebolimento delle strutture verticali di imposta e l'aumento dei carichi permanenti gravanti sulle volte; gli interventi strutturali devono tendere al recupero degli schemi statici originari caratteristici dei sistemi spingenti (archi e volte), con le sole modifiche previste dalla normativa vigente; in ogni caso sono possibili interventi integrativi in c.a. o con perforazioni armate; gli eventuali archi strutturali inglobati nel tessuto murario devono essere conservati, recuperati, ricostruiti o integrati (in caso di improprie manomissioni).
6. In generale vanno di norma conservate le quote di imposta dei solai a meno di variazioni conseguenti a un loro rifacimento o a esigenze di omogeneità dei livelli di calpestio che non devono produrre evidenti interferenze con il livello delle aperture esistenti; i solai in legno o altri di tipo tradizionale devono essere mantenuti, consolidati o sostituiti con strutture dello stesso tipo; sono consentiti interventi di miglioramento delle condizioni statiche come la realizzazione di massetto di distribuzione dei carichi di spessore complessivo non superiore ai 5 cm; nel caso in cui le strutture tradizionali siano già state sostituite con altra diversa tecnologia e necessitino di ripristino, è prescritto il rifacimento con strutture tradizionali qualora queste ultime, all'interno dell'organismo edilizio, siano ancora presenti in misura cospicua (almeno 1/3 del totale);
7. I sistemi di risanamento dall'umidità devono garantire l'estensione dei risultati all'intera muratura interessata dall'intervento, compresi gli eventuali strati di rivestimento, e ad entrambe le facce, sia interna sia esterna, della muratura stessa; nelle strutture contro terra è preferibile realizzare intercapedini aerate per isolare gli edifici dal contatto con il terreno; ai fini dell'isolamento termico dei solai di piano terra, sia su camera d'aria sia su vespaio, va realizzato, quando necessario, sopra la guaina di impermeabilizzazione, uno strato che garantisca sufficiente capacità termo igrometrica; inoltre sia vespai sia camere d'aria al di sotto dei solai di piano terra devono essere ventilati attraverso la predisposizione di adeguati cunicoli e canaletti; l'isolamento termico dei solai di copertura e dei tetti deve garantire la conservazione della capacità isolante degli strati coibenti contro eventuali infiltrazioni di vapore all'interno.

8. Contestualmente all'intervento di consolidamento delle fondazioni va valutata l'opportunità e la fattibilità di eliminare eventuali risalite di acqua dal suolo realizzando vespai aerati, sbarramenti fisico orizzontale, etc., privilegiando la ricerca di tecniche idonee.

art. 36 Sistema distributivo degli edifici

1. Con riferimento agli edifici esistenti non è ammessa la realizzazione di nuove scale esterne, a meno di quelle rese obbligatorie dalle norme di sicurezza vigenti e di quelle di collegamento tra il piano terra e il primo piano.
2. Con specifico riferimento agli edifici della Città storica del PUC, individuati nella tavola P3.2 "Sistema insediativo", ad esclusione di quelli ivi riportati come "Edifici di sostituzione recente/edifici interstiziali", valgono le seguenti ulteriori disposizioni:
   a. i sistemi distributivi tradizionali esistenti (scale esterne, ballatoi, corpi scala aperti, interni o esterni al corpo di fabbrica) vanno di norma salvaguardati nella loro integrità, da un punto di vista non solo architettonico e compositivo ma anche costruttivo, richiedendo pertanto la definizione di tecniche di recupero strutturale e di miglioramento del comportamento sismico consapevoli degli schemi statici originari;
   b. vanno riutilizzati gli elementi e i materiali preesistenti, integrandoli laddove esistano forti manomissioni con l'impiego di ulteriori analoghi; con particolare riferimento agli elementi in pietra (pavimentazioni, copertine di parapetti, stangoni di bordo dei ballatoi,…), nei casi di sostituzione, è da privilegiare l'uso di pietre naturali, con particolare riferimento a quelle di uso locale e di maggiore resistenza;
   c. nei casi in cui si renda necessaria la demolizione e ricostruzione di intere scale esterne e ballatoi, le soluzioni formali e strutturali devono di norma essere improntate a criteri di attualità espressiva piuttosto che riproporre soluzioni di evidente carattere mimetico.

art. 37 Facciate

1. Per tutti gli edifici, compresi quelli derivanti da interventi di demolizione e ricostruzione e di nuova edificazione, valgono le seguenti disposizioni:
   a) nei trattamenti superficiali delle facciate vanno sempre esclusi i rivestimenti plastici e, nel caso di murature di tufo, vanno preferibilmente utilizzati intonaci tradizionali a base di calce aerea ("grassello") ottenuta per spegnimento della "calce viva", e comunque intonaci con adeguata permeabilità al vapore per garantire lo scambio gassoso tra corpo murario ed ambiente interno ed esterno e con percentuali di cemento non superiori al 15% e con l'esclusione di additivi industriali impermeabilizzanti; i trattamenti di finitura a colore devono coadiuvare l'intonaco nella sua azione di traspiranza e mantenere a lungo stabile la propria consistenza, l'aderenza al supporto ed il colore; sono pertanto da escludere tinteggiature a base di resine sia epossidiche che poliuteraniche o acriliche che non garantiscono una permeabilità al vapore adeguata ai contenuti d'acqua presenti nelle murature di tufo; vanno invece adottate tinteggiature tradizionali a base di latte di calce, pigmenti naturali inorganici (terre) e fissativo; in alternativa, per garantire una maggiore durevolezza nel tempo, possono essere utilizzate tinteggiature minerali a base di silicati con un basso contenuto di resine; per la colorazione di eventuali elementi architettonico-decorativi ricostruiti in calcestruzzo non previsti con finitura a faccia vista, va scelta una tinteggiatura che garantisca un'adeguata solidarietà con il supporto cementizio, privilegiando perciò le tinteggiature a base di resine;
   b) nei casi di ripristino o realizzazione dei basamenti, devono essere utilizzati conci sbozzati o lastre in pietra di almeno cm 4 di spessore oppure intonaco con spessore di almeno cm 3 su supporto in rete metallica; nel caso di edifici su strade in pendenza sono da preferire gli andamenti del basamento o della zoccolatura di tipo lineare riducendo al minimo le scalettature;
   c) gli infissi devono essere uniformati per tutte le facciate dell'edificio nel colore e nei materiali, coerentemente con le caratteristiche proprie del contesto ambientale a cui l'edificio appartiene; per gli infissi esterni l'uso di alluminio è ammesso esclusivamente se preverniciato o spazzolato; per i sistemi di chiusura delle aperture a piano terra (portoni o portoncini) è da escludere l'uso di materiali plastici.
   d) tubazioni e impianti tecnici in genere devono rispettare le disposizioni di cui al successivo art. 39.
2. Con specifico riferimento agli edifici della *Città storica* del PUC, individuati nella tavola P3.2 "Sistema insediativo", ad esclusione di quelli ivi riportati come "Edifici di sostituzione recente/edifici interstiziali", valgono le seguenti ulteriori disposizioni:

a) devono essere salvaguardate la configurazione preesistente e le caratteristiche costruttive, formali e stilistiche tradizionali delle facciate, conservando gli elementi costitutivi (bucature, elementi architettonico-decorativi, …) nella loro forma, dimensione e localizzazione e in generale non introducendo elementi che possano procurare alterazioni o incongruenze morfologiche, dimensionali, architettoniche e decorative; nel caso in cui gli edifici abbiano subìto nel tempo manomissioni o modificazioni della configurazione tradizionale (corpi aggiunti, verande, chiusura di vani, aperture di vani non omogenei, collegamenti tra balconi, balconi troppo sporgenti,…), l'intervento, anche se non globale sull'intera facciata, dovrà comunque essere orientato alla riproposizione della unità compositiva e della configurazione e delle caratteristiche tradizionali;
b) gli intonaci esistenti, compatibilmente con lo stato di conservazione, vanno mantenuti in sito qualora siano dotati di carattere espressivo notevole sia per fattura (riquadri, scanalature, lesene,…), sia per la presenza di decorazioni a spessore (graffiti) o in riporto (pitturazioni); nel caso di intonaci decorati, la loro conservazione potrà essere messa in atto anche per campiture parziali, risolvendo il raccordo con le parti rifatte attraverso soluzioni di grammatica corrente (fughe, marcature,…), all'interno di un disegno generale di controllo della geometria risultante, e ricorrendo ad un trattamento di colore della parte nuova che riprenda il tono generale di fondo dell'esistente; nel caso di intonaci lavorati a spessore (finto bugnato) le eventuali parti rifatte vanno realizzate con la massima omogeneità rispetto alle zone conservate ed uniformate successivamente dallo stesso trattamento di tinteggiatura;
c) nella scelta dei colori delle facciate, nelle aree non regolamentate dal Piano del Colore, sono ammesse esclusivamente gamme cromatiche derivate dai materiali da costruzione tradizionali e che hanno storicamente caratterizzato intonaci e tinteggiature, e in particolare:
   - per gli intonaci, con riferimento alle terre locali, le gamme del giallo/ocra, del bianco/grigio e del rosa/rosso;
   - per le parti aggettanti o in rilievo, la gamma del grigio;
   - per gli infissi e i sistemi di schermatura e chiusura, le gamme del bianco, del verde scuro e del marrone, non escludendo il legno a vista nel caso di essenze pregiate;
   - per le ringhiere e le opere in ferro, le gamme del bianco e del grigio scuro.

   Nel rispetto di eventuali prescrizioni presenti nelle norme dei piani esecutivi e dell'eventuale Piano del Colore, devono essere realizzati campioni sul posto e il campione approvato deve essere lasciato sino all'ultimazione delle tinteggiature o del rivestimento, per consentire la verifica all'Autorità di controllo.
d) qualora lo stato di conservazione renda necessario il rifacimento degli elementi architettonico-decorativi delle facciate (cornici, cornicioni, lesene, cimase, basamenti, portali, fasce marcapiano, sporti di balconi e finestre, mensole, capitelli,…), devono esserne riproposte la forma e la dimensione originarie, utilizzando tecniche e materiali tradizionali (conci di tufo a sbalzi progressivi, modanature di malta riportata con sagome a mano e lastre superiori di pietra a protezione) o anche in alternativa di tipo innovativo (elementi prefabbricati in cls armato); qualora non siano più rinvenibili i caratteri originari, potrà essere studiato un disegno del sistema decorativo dai caratteri semplici ed esplicitamente moderni;
e) con specifico riferimento ai balconi, negli interventi di sostituzione lo sporto deve essere realizzato con una lastra in pietra (naturale o artificiale) a sbalzo (spessore 12-14 cm), con una soletta in c.a. (spessore 12-14 cm, con sovrapposta pavimentazione continua, in pietra naturale o artificiale), con bordi opportunamente modanati, oppure con una lastra in pietra (naturale o artificiale) appoggiata su mensole (spessore della lastra di almeno 4 cm) in pietra o in ferro; per le ringhiere vanno di norma reimpiegati gli elementi esistenti se in buone condizioni; nei casi di sostituzione le ringhiere devono essere realizzate in ferro, escludendo altri materiali e altri sistemi, quali muretti bassi con ringhiera, muretti o altro, devono essere collocate a filo interno rispetto al margine della soletta del balcone e riproporre la semplicità e trasparenza del disegno geometrico tradizionale;
f) negli interventi di sostituzione degli infissi esterni è da escludere l'uso di alluminio anodizzato e devono essere impiegati elementi e materiali tradizionali (infissi, persiana, scuretto in legno); per gli infissi, in alternativa al legno, è ammesso l'uso dell'alluminio se preverniciato in colori tradizionali nonché dell'acciaio purché esteso all'intera facciata; per le persiane, è ammesso l'uso del ferro nonché la loro eventuale eliminazione solo se estesa all'intera facciata; in quest'ultimo caso devono essere ricercate soluzioni alternative che garantiscano le prestazioni di protezione esterna all'irraggiamento e di oscuramento interno (come schermi solari a lamelle su guida e tende opache scorrevoli), escludendo sistemi di oscuramento ad avvolgibile;
g) nella sostituzione, anche integrale, dei portali o di elementi dei portali, dovranno essere mantenuti i rapporti ricorrenti fra luce, spessore, altezza e, nel caso di archi, freccia; nei sistemi di chiusura delle aperture a piano terra (portoni o portoncini) è da escludere l'uso di alluminio o materiali plastici,

privilegiando l'uso del legno; è consentita la realizzazione di sistemi di chiusura in ferro e in ferro e vetro; nel caso delle aperture di locali con funzione non abitativa vanno escluse le saracinesche e sono ritenuti congruenti sistemi di protezione ad ante in ferro o legno.

3. Compatibilmente con le esigenze di tutela degli edifici, sono ammessi interventi di realizzazione di "facciate verdi", per le quali il comune può anche prevedere misure di incentivazione fiscale.

art. 38 Coperture

1. Per tutti gli edifici, compresi quelli derivanti da interventi di demolizione e ricostruzione e di nuova edificazione, valgono le seguenti disposizioni:
   a. per le terrazze di copertura non praticabili sono da escludere rivestimenti superficiali che producono fenomeni di inquinamento ottico per riflessione luminosa (come nel caso delle vernici a base di alluminio) e rivestimenti costituiti dal solo manto bituminoso. In tal senso vanno privilegiate quelle soluzioni alternative che prevedono finiture opache con preferenza per la scelta di colori neutri;
   b. le coperture piane a lastrico solare o a terrazzo praticabili possono essere rivestite con pavimentazioni in pietra, cotto, legno per esterni, graniglie, piastrelle di calcestruzzo precolorato, di gres o maiolicate; è inoltre consentita la realizzazione di idonei parapetti di altezza non superiore a m 1,00;
   c. sulle terrazze di copertura praticabili è ammesso l'inserimento di: pergolati, in legno o in ferro, smontabili; gazebo, di altezza non superiore a m 2,40 e di superficie non superiore al 30% della superficie della copertura praticabile; fioriere lungo i parapetti; attrezzature per la fruizione e il godimento dei terrazzi, quali docce, lavabi, barbecue nonché manufatti removibili per il riparo e la custodia di attrezzi e suppellettili legate a tale fruizione (attrezzi da giardino, sdraio, ombrelloni) di superficie non superiore a due metri quadrati e di altezza non superiore a mt. 2,20; è consentita inoltre la sistemazione a giardino pensile/tetti giardino con relativi sistemi di irrigazione, drenaggio, filtro e di raccolta delle acque nonché misure tecniche di impermeabilizzazione, previa verifica ed eventuale adeguamento statico.
   d. è ammessa la realizzazione di scale di collegamento fra i terrazzi di copertura e le abitazioni sottostanti da realizzarsi, per gli edifici della *Città storica* del PUC, individuati nella tavola P3.2 "Sistema insediativo", solo con copertura a scorrimento; per gli altri edifici la copertura potrà essere costituita anche da un piccolo torrino di altezza non superiore a 2,30 m, superficie non superiore a 3,00 m e distanza dal filo della facciata non superiore alla sua altezza;
   e. è ammessa la realizzazione di vasche d'acqua e piscine a condizione che non sporgano più di cinque centimetri dal profilo del pavimento, previa verifica ed eventuale adeguamento statico;
   f. la trasformazione di coperture piane in coperture a falda e viceversa è ammessa al fine di ripristinare una documentata condizione originaria alterata; ai soli fini dell'adeguamento tecnologico (coibentazione termica), è ammessa la trasformazione di coperture piane in coperture a falda con funzione di intercapedine, a meno dei casi di coperture piane con elementi di particolare valenza architettonica (vetrate in ferro e vetro, parapetti/balaustre in pietra e/o decorate, elementi scultorei, terrazze-giardino, torrette-belvedere…); tali coperture devono essere realizzate senza alterare il comportamento statico dell'edificio e con tecniche, tipologie costruttive e materiali tradizionali e in ogni caso coerenti con i caratteri architettonici dell'edificio;
   g. la realizzazione di abbaini e lucernari, ove ammessa, deve garantire l'organico inserimento nel disegno della facciata (nel rispetto complessivo della geometria, delle proporzioni e della simmetria della composizione), il mantenimento della linea di gronda e di colmo e una lunghezza non superiore alla metà della lunghezza della falda del tetto su cui si apre;
   h. nel rispetto di quanto previsto dal Dlgs 81/2008 (coordinato dal Dlgs 106/2009), le coperture sia piane sia a falda/e devono essere dotate di dispositivi di ancoraggio anticaduta fissi e permanenti (c.d. linee guida) a norma UNI EN 795:2012 e UNI 11578, tali da eliminare il rischio di caduta dall'alto sia negli interventi di nuova edificazione sia in quelli di ristrutturazione, di manutenzione o di installazione di impianti tecnici, telematici, fotovoltaici. Nei casi di interventi su coperture esistenti, nei quali non sia possibile adottare misure di tipo fisso o permanente a causa di caratteristiche strutturali insufficienti a garantire l'ancoraggio dei sistemi anticaduta, o per contrasto con prescrizioni regolamentari o con norme di tutela riguardanti l'immobile interessato dall'intervento, devono essere adottate in sostituzione idonee misure di tipo provvisorio, tali comunque da garantire l'esecuzione degli interventi in condizioni di sicurezza.

Il comune può prevedere misure di incentivazione fiscale per la realizzazione di giardini pensili/tetti giardino sulle terrazze di coperture.

2. Con specifico riferimento agli edifici della *Città storica* del PUC, individuati nella tavola P3.2 "Sistema insediativo", ad esclusione di quelli ivi riportati come "Edifici di sostituzione recente/edifici interstiziali", valgono le seguenti ulteriori disposizioni:
   - nel caso di tetti a falda/e esistenti rivestiti di tegole, queste ultime vanno conservate previa rimozione, verifica di consistenza e qualità e successivo rimontaggio in sito, valutando, ove necessario, l'integrazione delle parti mancanti o di quelle da sostituire necessariamente, con elementi aventi le stesse caratteristiche morfologiche, tecniche e dimensionali; in tali casi va verificata l'opportunità di scegliere soluzioni di diffusione omogenea degli elementi vecchi e nuovi o al contrario di concentrazione in zone degli uni e degli altri in relazione alle condizioni percettive privilegiate.

art. 39 Impianti tecnologici degli edifici

1. Per tutti gli edifici, compresi quelli derivanti da interventi di demolizione e ricostruzione e di nuova edificazione, valgono le disposizioni di cui ai commi successivi.
2. Gli impianti tecnologici, pubblici e privati (rete elettrica, telefonica, del gas, dell'acqua, del teleriscaldamento, citofoni, videocitofoni, impianti di condizionamento o refrigerazione, impianti televisivi, …) non devono causare interferenze di carattere formale con gli edifici e le loro parti né interferenze di fruibilità con i relativi spazi; a tal fine, in tutti i casi consentiti dalle vigenti norme in materia di sicurezza, le componenti impiantistiche vanno occultate nei modi descritti nei commi seguenti.
3. Cavi, tubazioni, contatori, apparecchi per la sicurezza, ecc. vanno, laddove possibile, accorpati, e localizzati, preferibilmente, all''interno dell'edificio, in locali tecnici o in apposite canalizzazioni/nicchie nella muratura o in cavedi, in ogni caso ispezionabili, oppure sotto le pavimentazioni stradali o dei porticati. Nei casi in cui sia indispensabile posizionarli all'esterno (ad esempio nel caso di tubature del gas e dell'acqua potabile) essi devono essere localizzati sulle facciate secondarie (a meno dei casi in cui se ne sia verificata l'impossibilità) e in ogni caso concentrati in pochi punti, disposti in maniera organica con il disegno delle facciate senza occultarne gli elementi plastici o pittorici e ove possibile, tinteggiati dello stesso colore della facciata; le grondaie e le pluviali possono essere posizionate sulle facciate principali a condizione che rientrino in un disegno organico della facciata e siano realizzate in rame, alluminio preverniciato, lamiera zincata verniciata, cotto, escludendo l'uso di tubazioni in pvc; non sono ammesse caldaie, impianti di condizionamento termico (condizionatori, climatizzatori,…) e canne fumarie sulle facciate principali.
4. Eventuali locali tecnici non localizzabili all'interno dell'edificio possono essere collocati negli spazi aperti di pertinenza purché di dimensioni strettamente necessarie all'alloggiamento dell'impianto e organicamente inseriti, avendo in particolare cura di non impegnare i coni ottici degli androni e i corridoi di ingresso principali, e preferibilmente accostati alle parti edilizie di minor pregio architettonico e artistico.
5. Il posizionamento e il trattamento cromatico dei terminali impiantistici e degli eventuali volumi tecnici che li ospitano (comignoli, esalatori, antenne) dovranno garantire soluzioni di limitato impatto visivo; a tal fine:
   a. dovranno essere privilegiate soluzioni centralizzate nel numero di un impianto per ogni tipologia;
   b. gli impianti dovranno essere collocati su falde secondarie, preferibilmente accorpati in locali arretrati rispetto ai fronti con un'altezza minima indispensabile per contenerli e comunque non superiore a 2,40 m, ricercando in ogni caso soluzioni che non alterino l'unitarietà dell'edificio;
   c. con particolare riferimento alle antenne paraboliche, vanno privilegiate soluzioni colorate che si mimetizzino con il trattamento cromatico degli edifici;
   d. eventuali terminali con un certo grado di connotazione formale (come i comignoli), devono essere conservati o realizzati con materiali e tecniche che si accordino con i caratteri della copertura, escludendo l'utilizzo di prefabbricati in cemento, fibrocemento e plastica.
6. In nessun caso è ammessa l'istallazione di pompe di calore, caldaie, condizionatori e unità moto condensanti sulle falde e sulle facciate prospicienti la pubblica via, sotto il portico e sui prospetti principali (quelli in cui si apre l'ingresso principale o che si affacciano sulle corti principali).
7. L'impiego di pannelli fotovoltaici è escluso per gli edifici della Città storica ad eccezione di quei casi di demolizione e ricostruzione e di nuova edificazione, per i quali sia verificata la sostenibilità delle soluzioni proposte rispetto agli impatti visivi valutati anche in relazione al contesto.
8. Con specifico riferimento agli edifici della *Città storica* del PUC, individuati nella tavola P3.2 "Sistema insediativo", ad esclusione di quelli ivi riportati come "Edifici di sostituzione recente/edifici interstiziali", valgono le seguenti ulteriori disposizioni:

a. vanno privilegiate soluzioni tecnologiche innovative per la captazione, l'accumulo e la distribuzione dell'energia solare (sia di tipo attivo che passivo) e per il raffrescamento passivo; in tali casi i relativi eventuali volumi tecnici necessari alla loro realizzazione, compresi quelli ottenuti per incremento degli spessori murari perimetrali oltre i 25 cm, non sono conteggiati nel calcolo del volume e della SUL;
b. al fine di agevolare l'attivazione di programmi di raccolta differenziata "porta a porta" i nuovi edifici devono essere dotati di idonei locali interni da destinare al posizionamento dei diversi cassonetti necessari; in alternativa possono essere destinati a tale scopo spazi esterni condominiali opportunamente protetti dagli agenti atmosferici e predisposti in maniera da garantire idonee condizioni sotto il profilo igienico-sanitario ed evitare inconvenienti derivanti da rumori ed odori; in tutti i casi va garantita la massima accessibilità dei mezzi e degli addetti per la raccolta.

art. 40 Spazi aperti pertinenziali

1. Gli spazi aperti pertinenziali, pubblici e privati, di seguito normati, sono le corti, i cortili, le chiostrine, i giardini, gli orti funzionalmente correlati all'edificio principale e privi di autonomia. Fermo restando quanto previsto dalle NTA del PUC per tali spazi, con particolare riferimento all'art. 43 "Sistema diffuso degli spazi aperti pubblici e privati ed alberature isolate", si forniscono le seguenti ulteriori disposizioni.
2. Per gli spazi aperti pertinenziali di tutti gli edifici, compresi quelli derivanti da interventi di demolizione e ricostruzione e di nuova edificazione, valgono le seguenti disposizioni:
   a. va perseguita la massima integrazione tra gli spazi aperti di pertinenza e quelli pubblici urbani sia nella scelta dei materiali e delle essenze sia nella fruibilità percettiva e d'uso dei locali a piano terra e degli spazi aperti lungo le strade principali, evitando, ove possibile, recinzioni e muri di confine;
   b. gli spazi aperti pertinenziali, comprese le relative essenze arboree e arbustive dovranno essere regolarmente curati e mantenuti in condizioni di sicurezza e di igiene; in tale direzione, l'eventuale vegetazione spontanea incolta non potrà superare i quaranta centimetri di altezza;
   c. nei criteri di progettazione del disegno delle pavimentazioni degli spazi di pertinenza si deve tener conto del posizionamento degli accessi e dei corpi scala, della geometria complessiva e delle dimensioni dello spazio, dell'importanza e del ruolo dei corpi di fabbrica su di esso prospicienti, della presenza di locali al piano terra; in tutti i casi deve essere consentito un facile deflusso delle acque meteoriche, prevedendo griglie di raccolta delle acque, pozzetti e canaline in ferro, ghisa o pietra;
   d. l'illuminazione degli spazi deve tendere a valorizzare i caratteri morfologici delle facciate, il sistema degli accessi ai piani terra, i sistemi distributivi e in generale la qualità architettonica esistente; il posizionamento degli impianti di illuminazione deve perciò privilegiare l'uso di luci discrete e per zone, escludendo l'adozione di soluzioni centralizzate di grossa potenza; le caratteristiche dei diffusori (paline o bracci sospesi) devono essere tali da garantire un'illuminazione rivolta preferibilmente verso il basso, evitando effetti di dispersione della luce ed interferenze con l'ambiente esterno e con gli affacci degli alloggi; in ogni caso vanno privilegiate soluzioni volte al risparmio energetico;
   e. l'inserimento di specie vegetali, da scegliere tra quelle autoctone o riconducibili alla tradizione mediterranea, va progettato in maniera organica rispetto al disegno complessivo degli spazi; le alberature dovranno essere impiantate in buche ricavate nella pavimentazione e comunicanti con il terreno sottostante, di dimensione adeguata alle diverse essenze ed alle loro esigenze di crescita, prevedendo di norma bordature basse o in sostituzione elementi di protezione a raso, in ghisa, in grigliato elettroforgiato o in cls prefabbricato, con foro centrale (chiuso o in pezzi scomposti); in tutti i casi va evitato il contatto con le murature degli edifici, impedendo, attraverso opportuni distanziamenti e/o opere di impermeabilizzazione, zone di infiltrazione dell'acqua che possono produrre fenomeni di risalita capillare;
   f. l'inserimento di elementi di arredo (fioriere, panchine, fontane, vasche, …) deve essere valutato all'interno di una verifica architettonica complessiva degli spazi (disegno delle pavimentazioni, specie vegetali, illuminazione, organizzazione dei fronti,…), evitando perciò scelte casuali ed episodiche non congruenti con i criteri generali di sistemazione esterna ed in generale opere che tendono a frammentare l'unitarietà e la fruibilità degli spazi stessi;
   g. tettoie, pensiline e pergolati possono essere realizzati esclusivamente come pertinenze dell'edificio, a servizio delle attività che ivi si svolgono; esse dunque non possono essere utilizzate o commercializzate autonomamente; tali manufatti vanno realizzati nel rispetto di quanto disposto al successivo art. 61, per una superficie di copertura non superiore al 10% della superficie dello spazio aperto pertinenziale, per un'altezza non superiore a 4 metri;

h. scale antincendio, ascensori o piattaforme elevatrici, laddove sia possibile l'introduzione, devono essere organicamente inseriti senza causare interferenze di carattere formale o di fruibilità con gli spazi, accostandoli alle parti edilizie di minor pregio architettonico e artistico e avendo cura di non impegnare i coni ottici degli androni e i corridoi di ingresso principali;

i. con riferimento agli edifici derivanti da interventi di demolizione e ricostruzione negli spazi aperti di pertinenza l'indice di permeabilità non deve essere inferiore al 40% della superficie fondiaria complessiva; l'indice di copertura vegetale non deve essere inferiore a 40 arbusti/Ha e 20 alberi/Ha di cui, ove possibile, almeno la metà con alberi di prima grandezza; con specifico riferimento agli spazi aperti di pertinenza ricadenti negli Ambiti di Riqualificazione del PUC, vanno rispettati gli specifici indici di permeabilità e di copertura vegetale definiti dalle NTA del Piano;

j. è ammessa la realizzazione di parcheggi pertinenziali a raso e interrati secondo le specifiche disposizioni di cui al successivo art. 53;

k. è ammessa la realizzazione di piscine pertinenziali e campetti per il gioco e lo sport a servizio delle funzioni residenziali e ricettive che vi si svolgono, anche a distanza; tali piscine non possono essere utilizzate, gestite o commercializzate autonomamente e vanno realizzate:
   - garantendo la salvaguardia degli elementi storico-architettonici e delle specie vegetali (pavimentazioni ed elementi di arredo di pregio, alberi isolati di pregio, aree agricole o a verde ornamentale, con piante di alto fusto e/o di alta rilevanza botanica);
   - nel rispetto dei criteri di inserimento definiti con riferimento agli elementi di arredo, di cui al punto precedente;
   - con superficie non superiore a quella ammessa nel rispetto dei valori minimi di permeabilità in profondità dei suoli definiti alla precedente lettera i);
   - è ammessa la realizzazione di locali interrati esclusivamente al di sotto della sagoma di ingombro dell'edificio per impianti tecnologici e servizi connessi alle attività principali.

3. Con specifico riferimento agli edifici della Città storica del PUC, individuati nella tavola P3.2 "Sistema insediativo", ad esclusione di quelli ivi riportati come "Edifici di sostituzione recente/edifici interstiziali", valgono le seguenti ulteriori disposizioni:
   a) la conservazione degli spazi di pertinenza, compresi i giardini e gli orti, va garantita attraverso la salvaguardia (ed eventualmente la ricostituzione in caso di compromissione) dell'unità morfologica e funzionale con l'edificio, delle specie vegetazionali, con particolare riguardo a quelle di valenza monumentale e/o produttiva, degli elementi architettonici, decorativi e costruttivi caratterizzanti, anche connessi all'uso produttivo (elementi di delimitazione/recinzione, pozzi, fontane, abbeveratoi, elementi scultorei,…);
   b) le pavimentazioni esterne originarie o di valore tipologico - documentario dovranno essere mantenute e conservate nei loro caratteri originari. Detti elementi, qualora rimossi per consentire l'esecuzione di un intervento, dovranno essere ricollocati in opera nel rispetto del disegno e della finitura preesistenti; nella sostituzione e nel rifacimento della pavimentazione va privilegiato l'uso della pietra vulcanica, principalmente in lastricato di basoli, riutilizzando gli elementi preesistenti e integrandoli laddove esistano forti manomissioni; in generale vanno privilegiati materiali tipici della tradizione locale, come la pietra calcarea grigia in lastre irregolari o squadrate, in basoli o in cubetti, il cotto campano, il porfido in cubetti o in lastre, non escludendosi l'uso di materiali analoghi non locali o di tipo diverso come il calcestruzzo in masselli di colore grigio; in particolare, le pavimentazioni possono essere realizzate anche utilizzando pezzature e forme diverse dello stesso materiale; in tutti i casi il disegno della pavimentazione deve rispondere a criteri di semplicità compositiva.

4. In particolare, per garantire e ripristinare l'affaccio degli edifici lungo C.so Garibaldi verso il mare, per la realizzazione degli interventi di cui ai commi 2 e 3 sono ammessi accordi fra il Comune e i proprietari degli spazi aperti pertinenziali posti lungo la ferrovia nonché quelli delle aree retrostanti anche non contigue. A tal fine il Comune potrà predisporre un piano di settore o un progetto urbano ai sensi dell'art. 60 delle NTA del PUC per indirizzare, sotto il profilo paesaggistico e ambientale, i singoli lotti all'interno di un disegno unitario.

art. 41 Aree marittime e strutture balneari

1. Per le Aree Demaniali Marittime, affidate alla gestione del Comune, le regole dell'utilizzazione a regime sono dettate con il Piano di utilizzazione delle aree demaniali marittime per gli usi turistici e ricreativi previsto dall'art. 6 della legge n° 494/93. Nelle more della redazione del Piano, sono consentiti gli interventi atti ad attrezzare la fascia litoranea a verde e per le attività di tempo libero, finalizzati alla valorizzazione e alla fruizione della risorsa <<mare>> e al godimento del verde attrezzato. Rientrano tra

gli interventi ammessi:

- manufatti leggeri e amovibili e privi di fondazione profonda a carattere stagionale, quali gazebi, cabine, ecc, per consentire la fruizione e il godimento delle spiagge e le connesse attrezzature;
- manufatti leggeri e amovibili e privi di fondazione, a carattere stagionale, con finalità di ristoro, quali gazebi, pergolati, connessi al godimento delle aree a verde.

2. Il Comune può redigere un programma di riqualificazione del tratto di costa prevedendo, previo parere dell'Agenzia del Demanio, interventi di ristrutturazione edilizia delle strutture balneari esistenti, con demolizione e ricostruzione e riduzione del 30% della SUL esistente con destinazione conforme (esistenti e conformi nel Testimoniale di Stato). Al fine di incentivare tale riduzione possono essere ammessi nell'ambito delle SUL da assentire, usi per pubblici esercizi e piccole attrezzature per il tempo libero e lo svago di cui alla categoria C9 e C10 del precedente art. 5. Il programma di riqualificazione può essere proposto anche dai soggetti gestori delle aree demaniali interessate all'intervento.

art. 42 Sale da gioco

Si rimanda allo specifico "Regolamento per l'insediamento delle attività di sala pubblica da gioco e per l'installazione di giochi leciti in pubblici esercizi" approvato con DCC 8/2016.

Capo 2. Requisiti igienico sanitari dei locali

art. 43 Classificazione dei locali degli edifici

1. Sotto il profilo dei requisiti igienico sanitario, sono locali abitabili o agibili principali quelli in cui si svolge in modo prevalente la vita familiare, lavorativa e/o sociale degli individui. I locali principali sono suddivisi, ai fini del presente regolamento, in due categorie: A1 e A2.
2. La categoria A1 comprende:
   - soggiorni, sale da pranzo, cucine e camere da letto poste in edifici di abitazione sia individuali che condominiali;
   - alloggi monostanza;
   - uffici, studi professionali, aule scolastiche, sale di lettura, gabinetti medici e simili.
3. La categoria A2 comprende:
   - negozi, sale di esposizione, sale di riunione, sale da gioco, sale da spettacolo, palestre e simili;
   - laboratori tecnico-scientifici, servizi igienici di edifici di cura e ospedalieri;
   - officine meccaniche, laboratori artigianali o industriali, cucine collettive e simili;
   - parti di autorimesse non destinate al solo parcheggio delle auto, ma anche a riparazioni, lavaggi, controlli, vendite;
   - magazzini, depositi e archivi dove la permanenza di persone sia prolungata oltre le operazioni di carico, scarico e pulizia.
4. Sono locali accessori quelli in cui la permanenza delle persone è limitata a ben definite operazioni. Essi si articolano in tre categorie: S1, S2, S3.
5. La categoria S1 comprende i servizi igienici ed i bagni degli edifici di abitazione individuale o collettiva, dei complessi scolastici e di lavoro.
6. La categoria S2 comprende:
   - scale che colleghino più di due piani;
   - corridoi e disimpegni comunicanti quando superino i 12 mq di superficie o gli 8 ml di lunghezza;
   - magazzini e depositi in genere;
   - autorimesse di solo posteggio:
   - locali destinati a macchinari che necessitano di solo avviamento o di scarsa sorveglianza:
   - lavanderie e stenditoi;
   - stalle, porcilaie e simili.
7. La categoria S3 comprende:
   - disimpegni inferiori a 12 mq;
   - ripostigli o magazzini inferiori a 5 mq;
   - vani scale colleganti soltanto due piani;
   - locali destinati a macchinari con funzionamento automatico.
8. I locali non espressamente elencati vengono classificati dall'Ufficio comunale preposto per analogia.

art. 44 Caratteristiche dei locali, dei servizi e degli alloggi

1. Negli edifici le caratteristiche dei locali debbono osservare le seguenti prescrizioni:
   a) altezza minima interna utile:
      - nei locali di categoria A1 non deve essere inferiore a 2,70 m; nel caso di soffitti inclinati o misti o di sottotetti tale valore minimo si riferisce all'altezza media dei locali;
      - nei locali di categoria A2 di nuova realizzazione non deve essere inferiore a 3,50 m, salvo prescrizioni particolari di leggi e/o regolamenti specifici. Peri locali nei quali sia prevista la presenza contemporanea di un numero di persone superiore a 100 essa deve essere portata a 4,50 m, salvo che i locali medesimi siano dotati di impianti speciali di aerazione o condizionamento;
      - per i locali di categoria A2 preesistenti si ammette un'altezza netta non inferiore a 3,00 m, salvo che i locali medesimi vengano dotati di impianti speciali di aerazione o condizionamento;
      - nei locali classificati S1, S2 e S3 (con esclusione di: scale; lavanderie e stenditoi; stalle, porcilaie e simili) non deve essere inferiore a 2,40 m, salvo diverse prescrizioni di leggi e/o regolamenti specifici;
   b) superfici minime e caratteristiche:

- tutti i locali di categoria A1 devono avere una superficie non inferiore a 9 mq; i locali adibiti a stanza da letto devono avere una superficie minima di 9 mq se per una persona e 14 mq se per due persone; i locali adibiti a soggiorno o sala da pranzo devono avere una superficie minima pari a 14 mq, con pareti di lunghezza non inferiore a 2,10 m; le cucine devono avere una superficie non inferiore a mq 7, con il lato minore non più corto di 2,00 m;
- i locali di categoria A2 di nuova realizzazione, salvo prescrizioni particolari di leggi e/o regolamenti specifici, non possono avere superfici inferiori a 30 mq;
- i locali di categoria S devono avere dimensioni minime corrispondenti alle necessità funzionali, nel rispetto delle leggi e/o regolamenti specifici; tutti i locali di categoria S1 devono avere il pavimento ed il rivestimento delle pareti -fino all'altezza minima di 1,50 m - realizzati con materiale impermeabile e facilmente lavabile;

c) illuminazione ed aerazione:
- tutti i locali rientranti nelle categorie A devono fruire di aerazione e illuminazione naturale direttamente da spazi scoperti, adeguate alle destinazioni d'uso;
- i locali di categoria A1 devono essere provvisti di finestre apribili sull'esterno e tali da distribuire uniformemente la luce nell'ambiente; l'ampiezza delle finestre deve essere tale da assicurare un valore di fattore luce diurna medio non inferiore al 2%; la superficie finestrata apribile non deve essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento, e comunque mai inferiore a 2,00 mq nel caso che il locale sia provvisto di una sola finestra apribile;
- per i locali di categoria A2 valgono le medesime prescrizioni che per i locali A1, salvo prescrizioni più restrittive di leggi e/o regolamenti specifici;
- i locali di categoria S -tranne le centrali termiche- possono ricavare aria e luce dall'esterno anche solo da spazi equiparabili a cavedi; i locali di categoria S1 possono essere forniti di impianto di aspirazione forzata per il ricambio d'aria; anche i locali di categoria S3 possono essere ventilati artificialmente con impianti opportunamente dimensionati;
- possono usufruire di aeroilluminazione solo artificiale, nel rispetto dei requisiti di condizionamento ambientale:
  - i locali destinati ad uffici, la cui estensione non consente una adeguata illuminazione naturale dei piani di utilizzazione;
  - i locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative, nonché i pubblici esercizi;
  - i locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione;
  - i locali destinati a servizi igienici, gli spogliatoi e i ripostigli;
  - i locali non destinati alla permanenza di persone;
  - gli spazi destinati al disimpegno e alla circolazione orizzontale e verticale.

2. Gli alloggi devono rispettare i seguenti requisiti:
   - ogni alloggio deve essere dotato di uno spazio di soggiorno;
   - in alloggi di modeste dimensioni, o in caso di ristrutturazione di edifici esistenti, sono ammesse cucine in nicchia -cioè prive di finestra propria- di dimensione volumetrica non inferiore a 15 mc, che si aprano su uno spazio di soggiorno o pranzo avente una volumetria non inferiore a 26 mc purché non risultino da questo separate con pareti fisse;
   - l'alloggio monostanza deve avere una superficie utile comprensiva dei servizi non inferiore a 28 mq, se per una persona, e a 38 mq, se per due persone;
   - ogni alloggio deve essere provvisto almeno di un locale di categoria S1 dotato dei seguenti apparecchi igienici (tutti muniti di chiusura idraulica): vaso, bidet, lavabo, vasca da bagno o doccia.
3. Tutti i locali classificati A1 e A2 di cui ai punti precedenti devono essere forniti degli indispensabili locali di categoria S1, costituiti da bagno (della superficie minima di 1,20 mq e della larghezza minima di ml 0,90) e antibagno con lavabo, in quantità sufficiente alla destinazione d'uso dei locali A1 e A2 ed al personale che ne usufruisce, possibilmente divisi per sesso.
4. Negli edifici pubblici o ad uso pubblico, i locali S1 devono rispettare dimensioni e caratteristiche stabilite dalla vigente legislazione in materia di superamento delle barriere architettoniche.
5. Nelle more dell'approvazione del decreto del Ministro della salute di cui all'articolo 20, comma 1-bis, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, ai sensi dell'art. 10 comma 2 del D.Lgs 76/2020, le disposizioni di cui al decreto del Ministro per la Sanità 5 luglio 1975, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 190 del 18 luglio 1975, i requisiti relativi all'altezza minima e i requisiti igienico-sanitari dei locali di abitazione ivi previsti non si applicano agli immobili realizzati prima della data di entrata in vigore del

medesimo decreto ubicati in Città Storica, Città Consolidata e Città da Riqualificare, corrispondenti alle zone A o B, di cui al D.I. n. 1444/68 come riportato nella Tabella di Comparazione allegata alle NTA del PUC.

art. 45 Sottotetti

1. Fermo restando la non applicabilità della L.R. 15/2000 per effetto della L.R. 21/2003, per i requisiti igienico sanitari per i sottotetti valgono le prescrizioni di cui ai commi successivi.
2. ~~2.~~ I sottotetti possono considerarsi abitabili e rientrare nelle categorie A di cui al precedente art. 43 -quando ammissibili ai sensi della L.R. 21/2003 - purché la loro altezza media netta risulti non inferiore a 2,70 m e vengano rispettati tutti gli altri requisiti di abitabilità. La copertura inoltre deve essere realizzata in modo da garantire idonei requisiti di coibentazione termica (rivestimento interno, controsoffitto con camera d'aria, …).
3. I sottotetti che non hanno i requisiti di abitabilità ai sensi della normativa vigente e che non prevedono permanenza di persone, se di nuova costruzione o oggetto di modifica, devono avere:
   a) rapporto aero-illuminante inferiore ad 1/8;
   b) caratteristiche dimensionali tali da essere escluse dal calcolo della superficie utile lorda;
   c) in essi è ammessa la sola installazione di impianto elettrico, con assenza di altri impianti (gas, riscaldamento, citofono ecc.) e non dovranno presentare suddivisioni interne, a meno di quelle necessarie a suddividere le diverse unità (nel caso di edifici con più unità immobiliari).
4. Nei sottotetti non abitabili, al fine di permettere il ricambio d'aria, la dimensione dei lucernari o degli abbaini non può superare 1 mq ogni 30 mq di superficie sottotetto.
5. Nel caso siano proposti abbaini, la loro altezza all'estradosso non dovrà, comunque superare la linea di colmo del tetto, e, ordinariamente, non potranno avere larghezza maggiore di un metro e quaranta. Dovranno essere realizzati ad una distanza tra loro pari almeno una volta e mezzo la loro larghezza (se di dimensioni diverse con riferimento a quello maggiore).
6. Se esclusi dal calcolo della volumetria del fabbricato, perché considerati volumi tecnici, i sottotetti non dovranno avere alcuna utilizzazione specifica e potranno esclusivamente ospitare parte degli impianti tecnici (idrico, termico televisivo, di parafulmine, di ventilazione, ecc.), ovvero essere locali di sgombero. Dovranno avere altezza massima non eccedente 0,50 m alla gronda e 2,20 m al colmo, misurata all'intradosso del solaio di copertura.
7. I sottotetti che non hanno i requisiti di abitabilità, ma che hanno caratteristiche tali da non essere esclusi dal calcolo della superficie utile lorda, vanno comunque computati ai fini del calcolo del volume urbanistico. In tal caso, gli ambienti potranno essere utilizzati per le destinazioni d'uso consentite secondo i requisiti di superficie, altezza, illuminazione, ventilazione, ecc. posseduti dagli stessi.
8. Nell'ambito dei programmi di recupero di cui al comma 3 h) dell'art. 30 delle NTA, nella Città Storica i sottotetti esistenti non abitabili possono essere riconvertiti per realizzare l'incremento di SUL ammesso, fino ad un massimo del 20% della SUL esistente, senza aumento di volume e per destinazioni diverse da quella residenziale, con le modalità di cui al successivo Capo 2 del Titolo 6. A tal fine possono essere realizzati interventi per l'adeguamento ai requisiti di cui al comma 2, anche con ridotte modifiche all'altezza dei solai di calpestio e senza modifiche dei prospetti.

art. 46 Soppalchi

1. Fermo restando il divieto di cui alla L.R. 21/2003, nei locali di categoria A di cui al precedente art. 43, sono ammessi soppalchi praticabili (locali praticabili ricavati con una suddivisione orizzontale di ambienti di notevole altezza) fino ad una superficie massima pari al 50% del locale stesso, con altezza minima netta di 2,10 m al di sopra del soppalco e 2,40 m al di sotto dello stesso.
2. Nei locali A ed S di cui al precedente art. 43, sono ammessi anche soppalchi con altezza minima netta inferiore a 2,10 m al di sopra del soppalco, purché l'altezza minima netta al di sotto del soppalco non risulti inferiore ai minimi prescritti per ciascuna categoria di locali; in tal caso la parte soprastante il soppalco va adibita a deposito o ripostiglio.
3. Nei casi di soffitti inclinati, l'altezza minima della parte sovrastante non dovrà essere inferiore a 1,80 ml o, se destinata a guardaroba o ripostiglio a 1,60 m, fermo restando che la superficie del soppalco non dovrà superare1/3 della superficie del locale. Qualora l'altezza come sopra definita, sia per il locale sottostante che per il locale soprastante, sia almeno di 2,40 m, la superficie del soppalco potrà raggiungere 1/2 della superficie del locale.
4. Entrambe le parti, soprastante e sottostante, devono essere totalmente aperte e quella superiore munita di elementi di protezione di altezza non inferiore a 0,90 m (balaustra, parapetto, …). Il vano principale e i vani

secondari così ricavati devono risultare regolamentari per quanto riguarda la superficie aero-illuminante; debbono inoltre essere assicurate tutte le caratteristiche ed i requisiti fissate dal presente RUEC ad eccezione delle altezze sopra regolamentate. Resta inteso, in ogni caso, che le solette del soppalco non devono limitare o ridurre la funzionalità delle superfici finestrate.

5. Nei locali a destinazione industriale, artigianale o di magazzino, sono ammesse le strutture metalliche auto portanti di stoccaggio delle merci organizzate anche su più livelli, compresi i corselli di servizio fino ad una larghezza massima di.1,80 m.

art. 47 Piani seminterrati

1. I locali situati ai piani seminterrati non possono essere utilizzati come locali di categoria A1. Tali locali possono essere adibiti a locali di categoria A2, S1, S2 ed S3. In ogni caso, ferma restando l'osservanza di prescrizioni e regolamenti vigenti in relazione alla particolare destinazione, deve essere garantito l'isolamento dall'umidità e assicurato un sicuro ricambio d'aria anche tramite opportuni accorgimenti ed apparecchiature meccaniche.
2. L'adeguamento ai requisiti igienici e di salubrità dei locali ai piani seminterrati può essere perseguito nell'ambito dei programmi di recupero di cui al comma 3 h) dell'art. 30 delle NTA, nella Città Storica per realizzare l'incremento di SUL ammesso, fino ad un massimo del 20% della SUL esistente, senza aumento di volume e per destinazioni diverse da quella residenziale, con le modalità di cui a successivo Capo 2 del Titolo 6.

art. 48 Piani interrati

I locali situati ai piani interrati non possono essere utilizzati come locali di categoria A. Possono invece essere adibiti a locali di categoria S1, S2 (escluse stalle, porcilaie e simili) ed S3, a condizione che, ferma restando l'osservanza di prescrizioni e regolamenti vigenti in relazione alla particolare destinazione, sia garantito l'isolamento dall'umidità e sia assicurato un sicuro ricambio d'aria anche tramite opportuni accorgimenti ed apparecchiature meccaniche.

art. 49 Scale

1. Le scale degli edifici non possono avere larghezza delle rampe inferiore a 1,10 m e devono risultare coerenti con la normativa vigente sia in funzione delle tipologie e degli usi che in relazione alla garanzia di trasporto delle persone per soccorso.
2. Di norma, le scale che collegano più di due piani devono essere aerate ed illuminate direttamente dall'esterno o per mezzo di finestre di. 1,00 mq per ogni piano o di torrino di aerazione o lucernario, con superficie pari ad almeno. 0,40 mq per ogni piano. Gli infissi devono essere agevolmente apribili e pulibili. E' vietato realizzare dalle unità immobiliari aperture verso le scale per l'aerazione dei locali contigui.
3. Le scale devono essere agevoli e sicure sia alla salita che alla discesa, con rapporti pedata/alzata conformi alle norme di buona tecnica, ed essere sempre dotate di corrimano.
4. Nei casi di scale che collegano locali di abitazioni o che collegano vani abitativi con cantine, sottotetti dello stesso alloggio, ecc. può essere consentita una larghezza inferiore delle rampe e comunque non minore di 0,80 m. Scale a chiocciola o similari, con larghezza utile non inferiore a. 65 cm, sono ammesse solo all'interno delle singole unità immobiliari per utilizzo a carattere privato, purché consentano l'evacuazione di persone.
5. Nei vani scala, degli edifici residenziali, non sono ammesse aperture e collegamenti con locali commerciali e depositi, a meno che, questi ultimi non siano pertinenziali delle residenze. Sono sempre esclusi i collegamenti diretti con i garage.
6. Sono escluse dalla regolamentazione del presente articolo le scale di sicurezza per le quali vigono le specifiche norme di settore.
7. Nelle nuove costruzioni la scala di accesso all'alloggio, se unica, deve essere coperta e chiusa su ogni lato.

Capo 3. Infrastrutture per la mobilità

art. 50 Strade

1. Fermo restando quanto previsto dalle NTA del PUC, con particolare riferimento all'art. 21 "Rete stradale", per le strade esistenti, qualora investite da interventi di adeguamento e per le strade di nuova realizzazione, si forniscono le seguenti ulteriori specifiche e disposizioni.
2. Gli interventi di adeguamento dimensionale della sezione stradale e quelli di realizzazione di nuovi piccoli tratti di integrazione delle strade esistenti possono essere previsti, compatibilmente con i vincoli preordinati e nel rispetto dei caratteri storico-morfologici esistenti:
   - nei casi di realizzazione di nuove attrezzature connesse alla attuazione delle Aree di Riqualificazione del PUC;
   - per migliorare l'accessibilità ad attrezzature pubbliche e di uso pubblico esistenti.

   Al fine di migliorare l'accessibilità alle funzioni e la circolazione in aree ad alta densità insediativa, si incentiva l'apertura verso usi pubblici di strade private, anche attraverso apposite convenzioni che ne regolino le modalità.
3. Al fine di compensare l'impermeabilizzazione dei suoli, favorire la qualità paesaggistica e consentire una fruizione da parte di utenti diversificati, ove possibile lungo le strade, esistenti o di nuova realizzazione, va garantito l'inserimento di:
   - specie vegetali, da progettare in maniera organica rispetto al disegno complessivo delle strade, differenziandole in relazione alla gerarchia della rete stradale e alla dimensione delle strade; in particolare, le alberature dovranno essere impiantate in buche ricavate nella pavimentazione e comunicanti con il terreno sottostante, di dimensione adeguata alle diverse essenze ed alle loro esigenze di crescita, prevedendo di norma bordature basse o in sostituzione elementi di protezione a raso, in ghisa, in grigliato elettroforgiato o in cls prefabbricato, con foro centrale (chiuso o in pezzi scomposti); in tutti i casi va evitato il contatto con le murature degli edifici, impedendo, attraverso opportuni distanziamenti e/o opere di impermeabilizzazione, zone di infiltrazione dell'acqua che possono produrre fenomeni di risalita capillare;
   - una rete continua e sicura di percorsi pedonali e di piste ciclabili, di larghezza libera non inferiore a 1,50 metri, nel rispetto di quanto previsto al successivo art. 54, curando in modo particolare gli attraversamenti e l'inserimento di idonei impianti di illuminazione e, ove opportuni, di elementi di arredo, secondo anche quanto precisato nei successivi commi 4 e 5.
4. Gli impianti di illuminazione stradali devono essere schermati verso gli edifici e verso l'alto, per evitare fenomeni di inquinamento luminoso. La scelta dei sistemi di illuminazione (elementi a braccio, elementi a parete, apparecchi a luce sospesa, lampioni, elementi ad incasso a parete o a pavimento) va fatta in funzione della dimensione, della gerarchia e del grado di caratterizzazione formale e funzionale dei luoghi, privilegiando in ogni caso soluzioni volte al risparmio energetico. Il sistema di illuminazione principale lungo le strade fiancheggiate da due fronti edilizi è di norma quello dei bracci sospesi con allacciamento verticale sottotraccia al cavo principale interrato su strada. L'uso di paline va valutato nei soli casi di sezioni stradali molto ampie dotate di marciapiedi e in quelli di strade fiancheggiate da fronti edilizi su un sol lato e prospicienti spazi pubblici e aperti in genere (piazze, giardini,…); in tali casi, vanno privilegiate soluzioni in grado di garantire adeguati livelli di illuminazione sia alla percorribilità pedonale sia a quella carrabile, prevedendo eventualmente paline con luci poste ad altezze differenziate.
5. L'inserimento di elementi di arredo (fioriere, panchine,…), di cabine di pubblici servizi, di dissuasori e segnaletica stradale e di impianti pubblicitari deve essere valutato all'interno di una verifica architettonica complessiva degli spazi (disegno delle pavimentazioni, specie vegetali, illuminazione, organizzazione dei fronti,…), evitando perciò scelte casuali ed episodiche non congruenti con i criteri generali di sistemazione esterna ed in generale opere che tendono a frammentare l'unitarietà e la fruibilità degli spazi stessi. In generale tali elementi non devono in alcun modo:
   - ridurre la visibilità o distrarre l'attenzione degli utenti della strada con conseguente pericolo per la sicurezza della circolazione;
   - intralciare la circolazione, in particolare quella pedonale e dei portatori di handicap compresi quelli facenti uso di carrozzine; a tal fine dovranno essere posti garantendo una larghezza libera, in quel punto, di almeno 2 m, riducibile a 1,50 m nella *Città storica* del PUC individuata nella tavola P3.2 "Sistema insediativo".

   Per quel che riguarda l'inserimento di gazebo/dehors e ulteriori manufatti smontabili temporanei o stagionali, valgono le disposizioni di cui al successivo art. 57.

6. Al fine di evitare ogni intralcio alla circolazione pedonale, ciclabile e motorizzata, nelle strade, e in particolare in quelle di adeguamento o di nuova costruzione, dovranno essere realizzati ove possibile, appositi rientri sia per consentire la fermata dei mezzi pubblici sia per la collocazione di cassonetti per rifiuti.
7. Con particolare riferimento all'autostrada e alle strade primarie che attraversano ambiti urbanizzati si devono creare le condizioni per ridurre l'intensità e moderare la velocità del traffico di attraversamento, con opportuni aggiustamenti della sezione e trattamenti della superficie stradale, in modo da migliorare le condizioni di sicurezza di ciclisti e pedoni e ridurre l'effetto di cesura operato dal traffico; inoltre nei tratti di attraversamento dell'abitato vanno predisposte opportune barriere acustiche (trasparenti nei casi in cui la distanza tra bordo esterno della strada ed edificio sia inferiore a 20 m) e pavimentazioni in asfalto fonoassorbente.
8. In prossimità di attrezzature e funzioni collettive prevalentemente frequentate da utenze deboli devono attivarsi interventi di moderazione delle velocità con la predisposizione di dissuasori di velocità, cambi di pavimentazione, segnaletica verticale.
9. Al fine di evitare ristagni e conseguenti intralci alla circolazione e danni al manto stradale, nelle strade, e in particolare in quelle di adeguamento o di nuova costruzione, particolare cura deve essere rivolta al controllo del deflusso delle acque meteoriche, sia attraverso un'adeguata conformazione del profilo sia prevedendo idonei sistemi di canalizzazione e smaltimento (griglie, pozzetti, canaline, …).
10. Al fine di favorire una ottimale gestione e manutenzione, nella realizzazione e nell'adeguamento delle strade vanno sempre previsti l'accorpamento e la razionalizzazione della rete dei sottoservizi.
11. Con specifico riferimento alla Città storica del PUC individuata nella tavola P3.2 "Sistema insediativo", valgono le seguenti ulteriori disposizioni:
    - vanno recuperati e valorizzati gli elementi storici di permanenza, compresi gli elementi architettonico-decorativi (fontane, pozzi, elementi scultorei, …) e le specie vegetazionali (con particolare riguardo a quelle di valenza monumentale);
    - nella sostituzione e nel rifacimento della pavimentazione va privilegiato l'uso della pietra vulcanica, principalmente in lastricato di basoli, riutilizzando gli elementi preesistenti e integrandoli laddove esistano forti manomissioni; in generale vanno privilegiati materiali tipici della tradizione locale, come la pietra calcarea grigia in lastre irregolari o squadrate, in basoli o in cubetti, il cotto campano, il porfido in cubetti o in lastre, non escludendosi l'uso di materiali analoghi non locali o di tipo diverso come il calcestruzzo in masselli di colore grigio; in particolare, le pavimentazioni possono essere realizzate anche utilizzando pezzature e forme diverse dello stesso materiale; in tutti i casi il disegno della pavimentazione deve rispondere a criteri di semplicità compositiva e consentire un facile deflusso delle acque meteoriche, prevedendo griglie di raccolta delle acque, pozzetti e canaline in ferro, ghisa o pietra.

art. 51 Rotatorie, svincoli e altri elementi di separazione del traffico

1. Al fine di migliorare le condizioni di sicurezza e di efficienza degli incroci e degli innesti stradali, in tutti i casi in cui è possibile devono essere realizzati elementi di canalizzazione e separazione del traffico (rotatorie, spartitraffico,…).
2. Gli elementi di cui al comma precedente nonché gli svincoli stradali devono essere progettati e trattati in modo da caratterizzare e qualificare gli spazi interessati sotto il profilo morfologico e paesaggistico, prevedendo opportune sistemazioni vegetali, trattamenti materici di qualità, eventuali inserimenti di elementi artistici, anche utilizzando materiali, tecniche e tradizioni artistiche locali.

art. 52 Parcheggi di destinazione e di interscambio

1. Fermo restando quanto previsto dalle NTA del PUC, con particolare riferimento all'art. 25 "Parcheggi", per i parcheggi esistenti, qualora investiti da interventi di adeguamento e per i parcheggi di nuova realizzazione, si forniscono le seguenti ulteriori specifiche e disposizioni.
2. I parcheggi di destinazione e di interscambio, pubblici e d'uso pubblico, possono essere realizzati a raso (su aree specificamente individuate o su strada), interrati o in elevazione, anche prevedendo soluzioni miste.
3. Per i parcheggi a raso valgono le seguenti disposizioni:
    a) devono essere utilizzate pavimentazioni che garantiscano la permeabilità all'acqua; a tal fine possono essere utilizzate tipologie di pavimentazioni permeabili come ad es.:

- masselli porosi, con blocchi in calcestruzzo, in argilla o in pietra con una prefissata porosità fughe riempite da sabbia per consentire all'intera pavimentazione di diventare permeabile,
- cubetti o masselli con fughe larghe inerbite, costituite da masselli in calcestruzzo con distanziali maggiorati per aumentare il giunto tra un massello e l'altro; i giunti possono essere riempiti di ghiaia o coltivati a prato;
- Grigliati in calcestruzzo o in plastica inerbiti, con aperture a nido d'ape riempite da terreno organico e inerbite;

La capacità drenante di tali pavimentazioni, e dunque la percentuale di permeabilità che dipende dal rapporto vuoto/pieno di tali materiali e dal materiale di riempimento dei vuoti.

b) essere predisposte adeguate piantumazioni con essenze arboree adulte di seconda o terza grandezza in misura non inferiore a n. 1 individuo per ogni posto-auto con i seguenti ulteriori requisiti:
c) chioma ampia e folta;
d) resistenza agli agenti inquinanti;
e) assenza di frutti voluminosi e pesanti;
f) assenza di produzione di sostanze imbrattanti;
g) non eccessiva varianza nel portamento e nelle dimensioni tra un individuo e l'altro;
h) non eccessiva vigoria vegetativa che costringa a frequenti potature, con minima sottrazione di spazio alla sosta e allo svincolo dei veicoli.
i) lungo il perimetro dei parcheggi deve prevedersi, ove possibile, una fascia arbustiva di larghezza costante non inferiore a 2 m;
j) l'illuminazione delle aree deve essere a bassa intensità con l'utilizzo di corpi illuminanti di ridotta dimensione dotati di opportune schermature dei fasci luminosi verso l'alto e verso l'esterno dell'area;
k) possono essere previsti sistemi di copertura per proteggere dal soleggiamento e dagli agenti atmosferici sia i posti auto sia eventuali punti di attesa e percorsi pedonali;
l) è ammessa la realizzazione di manufatti fissi, destinati ad accogliere i servizi di gestione e di informazione; tali manufatti non possono avere una SUL superiore a 20 mq, un'altezza superiore a 4 metri e devono seguire in generale un progetto unitario che ne garantisca un inserimento coerente nel paesaggio circostante, sia nel disegno complessivo, sia nella scelta dei materiali (escludendo in ogni caso materiali plastici, lamiere metalliche, alluminio anodizzato).

4. Per i parcheggi interrati valgono le seguenti disposizioni:
   a) fermo restando il rispetto di quanto previsto dall'art. 6, comma 7 bis della L.R. 19/01 come modificata dall'art. 49, comma 9 della L.R. 16/2004 ai fini della tutela e della qualità ambientale e paesaggistica, i parcheggi interrati, sia pubblici che privati, di qualsiasi tecnologia facciano uso, non sono ammissibili nella porzione di sottosuolo afferente piante di alto fusto; né di regola al disotto di Beni culturali immobili vincolati ai sensi del DLgs 42/2004, tranne quelli indispensabili all'assetto funzionale previsto in base al progetto di Restauro e previo nulla osta della Soprintendenza;
   b) particolare attenzione deve essere posta all'equilibrio geologico e tettonico, alla tutela dei corpi idrici, all'interferenza con i sottoservizi e all'uso della superficie;
   c) l'area di copertura da realizzarsi a livello del piano di campagna da progettare come superficie praticabile e spazio pubblico e d'uso pubblico (parcheggio a raso, piazza, giardino, …) deve rispettare le seguenti disposizioni:
      - nella pavimentazione vanno previste griglie o altre soluzioni che agevolino lo smaltimento naturale dei fumi del parcheggio sottostante;
      - particolare cura deve essere posta allo smaltimento delle acque al fine di evitare, in caso di forti piogge, l'eccessivo carico, l'accumulo ed il ristagno;
      - per le sistemazioni a verde vanno previsti strati di terreno della profondità di 1.00 m al fine di consentire la piantumazione di arbusti e piccoli alberi;
      - fermo restando il rispetto del punto precedente per quel che riguarda spessore dello strato vegetale e tipologia delle piantumazioni, nel caso in cui l'area di copertura sia progettata come parcheggio a raso valgono le disposizioni di cui al precedente comma 3;
5. Nei parcheggi in elevazione va garantito il controllo dell'orientamento delle aperture e dei condotti di ventilazione (naturale o artificiale) rispetto agli edifici contermini, in modo da limitare le immissioni sonore in corrispondenza di questi ultimi ed evitare che i fumi di scarico siano convogliati e diretti verso altri edifici o verso elementi vegetali ubicati in prossimità dell'edificio.
6. Per quel che riguarda gli aspetti dimensionali e localizzativi dei parcheggi pubblici e d'uso pubblico, fermo restando quanto disposto dal PUC, valgono le seguenti ulteriori disposizioni:
   - al fine di scegliere la collocazione più idonea vanno individuati i principali bacini di utenza;

- per un corretto dimensionamento va quantificata la domanda di sosta;
- l'offerta va articolata con riferimento al tipo di sosta (breve, prolungata, permanente);
- in prossimità di attrezzature pubbliche e d'uso pubblico va sempre garantita la presenza di parcheggi;
- vanno evitate localizzazioni in corrispondenza delle intersezioni stradali nonché ingressi/uscite veicolari su strade intensamente trafficate.

7. Eventuali usi temporanei a parcheggio privato, sia pertinenziale sia di uso pubblico, di cui al comma 2 dell'art. 25 delle NTA del PUC, fermo restando quanto già ivi disposto e quanto previsto al precedente art. 6, non possono interessare aree agricole o a verde ornamentale, con piante di alto fusto e/o di alta rilevanza botanica.
8. La realizzazione di parcheggi pubblici a rotazione può essere effettuata anche con la *Finanza di progetto* di cui all'art. 183 del D.lgs 50/16. In questo caso, al fine di garantire l'equilibrio economico-finanziario dell'opera, potranno essere realizzate quote di parcheggi pertinenziali non superiori al 35% dei posti auto complessivamente previsti dal progetto.
9. Nei parcheggi di destinazione e di interscambio sono ammesse piccole attività complementari di servizio, quali lavaggio auto e piccole officine meccaniche.

art. 53 Parcheggi pertinenziali

1. I parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari di cui alla Legge 24 marzo 1989 n. 122, possono essere realizzati al piano terra degli edifici, interrati o a raso secondo le disposizioni di cui al precedente art. 52. Essi possono essere localizzati:
   - negli edifici o nelle aree di pertinenza degli stessi, anche non contigue da essi;
   - in specifici immobili messi a disposizione dal Comune o altri enti pubblici, attraverso specifiche convenzioni nell'ambito di programmi o progetti espressamente finalizzati.

   In tutti i casi i parcheggi pertinenziali realizzati non possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati da vincolo pertinenziale salvo che quest'ultimo non sia contemporaneamente ripristinato.
   2. Lungo le strade pubbliche, è ammesso l'uso dei piani terra degli edifici a parcheggio pertinenziale.
   3. I parcheggi interrati possono essere realizzati:
      - al di sotto degli edifici, entro il perimetro di ingombro;
      - al di sotto delle aree libere di pertinenza degli edifici, fermo restando quanto disposto al comma 2i del precedente art. 40 e comunque per una superficie non superiore al 60% della superficie libera complessiva dell'area pertinenziale;
      - al di sotto di aree pubbliche, mantenendo l'uso pubblico di tali aree in superficie.

   a. Per l'asservimento in regime di pertinenzialità a distanza si fissano i seguenti limiti massimi:
      <u>per la residenza</u>
      - fino a 85 mq: l'equivalente di due stalli;
      - fino a 105 mq: l'equivalente di tre stalli.

   Per dimensioni maggiori si aggiunge uno stallo ogni ulteriori 30 mq di SUL residenziale.

   b. per destinazioni non residenziali, fermo restando le specifiche norme di settore
      - per le attività turistico-alberghiere nella misura di uno stallo ogni camera,
      - per le attività terziario-direzionali, industriali e artigianali, nella misura massima di 80 mq/100 mq di SUL destinati a tali attività,
      - per le attività commerciali di media distribuzione, nella misura massima di 150 mq/100 mq di SUL destinati a tali attività e comunque secondo quanto stabilito dalla L.R. 1/2000 e ss.mm.ii.
4. Per gli usi temporanei di cui al precedente art. 6 nonché per i parcheggi pertinenziali a distanza di cui rispettivamente al comma 2 dell'art. 25 e al comma 1e dell'art. 43 delle NTA del PUC, vale quanto disposto al comma 7 del precedente art. 52
5. La realizzazione di parcheggi pertinenziali e l'uso temporaneo di cui al precedente comma 3 sono oggetto di specifiche convenzioni. La competenza di tali convenzioni è, in attuazione del presente Regolamento, attribuita alla Giunta Municipale e, per gli atti consequenziali, al dirigente del settore che riveste preminente competenza nella materia.
10. Nei parcheggi pertinenziali sono ammesse piccole attività complementari di servizio, quali lavaggio auto e piccole officine meccaniche.

art. 54 Percorsi ciclopedonali

1. Fermo restando quanto previsto dalle NTA del PUC, con particolare riferimento all'art. 23 "Rete pedonale e ciclabile", per i percorsi ciclopedonali esistenti e di nuova realizzazione si forniscono le seguenti ulteriori disposizioni.
2. Percorsi pedonali e percorsi ciclabili devono essere separati tra di loro e dalle strade carrabili tramite segnaletica e diversa pavimentazione. In particolare va garantita la riconoscibilità sia dei percorsi pedonali sia di quelli ciclabili anche ricorrendo a pavimentazioni colorate. Nei punti di conflitto in cui la rete pedonale e ciclabile si sovrappone alla rete stradale, dovranno essere predisposte aree a velocità ridotta e attraversamenti pedonali protetti.
3. Per le nuove piste ciclabili realizzate su sede propria, all'esterno delle attuali strade, valgono le seguenti disposizioni:
   - la sezione trasversale, comprensiva di entrambe le corsie di marcia, non deve essere superiore a 2.50 m;
   - vanno utilizzate pavimentazioni permeabili comunque in grado di garantire condizioni di sicurezza e comfort per il ciclista;
   - vanno realizzate delimitazioni laterali con essenze arbustive di altezza non superiore a 0,60 m.
4. Gli impianti di illuminazione devono essere adeguati alla funzionalità pedonale e ciclabile e posti su elementi di altezza non superiore a 3,00 m.
5. Nella realizzazione e nell'adeguamento di percorsi ciclopedonali, vanno sempre previsti l'accorpamento e la razionalizzazione della rete dei sottoservizi.

Capo 4. Spazi aperti urbani e interfacce tra edifici e spazio pubblico

art. 55 Piazze, slarghi, aree pedonali

1. Fermo restando quanto previsto dalle NTA del PUC, con particolare riferimento all'art. 43 "Sistema diffuso degli spazi aperti pubblici e privati ed alberature isolate", per tali spazi, esistenti e di nuova realizzazione, si forniscono le seguenti ulteriori disposizioni.
2. Vanno incentivati interventi di recupero alla prevalente fruizione pedonale di piazze e slarghi. In particolare, ove prevista, la circolazione veicolare va organizzata privilegiando quella tangenziale a tali spazi e, in caso di necessario attraversamento, vanno trovate soluzioni formali e d'uso che non compromettano la fruizione pubblica di tali spazi in condizioni di sicurezza e comfort.
3. Gli impianti di illuminazione devono essere schermati verso l'esterno delle aree e verso l'alto, per evitare fenomeni di inquinamento luminoso. La scelta dei sistemi di illuminazione (elementi a braccio, elementi a parete, apparecchi a luce sospesa, lampioni, elementi ad incasso a parete o a pavimento) va fatta in funzione della dimensione, della gerarchia e del grado di caratterizzazione formale e funzionale dei luoghi, privilegiando in ogni caso soluzioni volte al risparmio energetico.
4. Per quel che riguarda l'inserimento di specie vegetali, valgono le disposizioni di cui al precedente art. 50 comma 3.
5. Per quel che riguarda l'inserimento di elementi di arredo (fioriere, panchine, fontane, vasche,…), di cabine di pubblici servizi, di dissuasori e segnaletica stradale, di impianti pubblicitari, di gazebo/dehors e di ulteriori manufatti smontabili temporanei o stagionali valgono le disposizioni di cui al precedente art. 50 comma 5.
6. La progettazione delle nuove piazze deve garantire una grande attenzione alla qualità degli interventi in termini di configurazione generale degli spazi e di scelta di soluzioni architettoniche e materiche adeguate anche alla prevalente pedonalità prevista per esse; in particolare va assunta una concezione dello spazio in termini tridimensionali in relazione all'insieme degli elementi che lo definiscono in pianta e in alzato.
7. Con specifico riferimento alla Città storica del PUC individuata nella tavola P3.2 "Sistema insediativo", valgono le ulteriori disposizioni di cui al precedente art. 50 comma 11.

art. 56 Attrezzature sportive scoperte

1. Fermo restando quanto previsto dalle NTA del PUC, con particolare riferimento agli artt. 34 "Attrezzature esistenti e in corso di realizzazione" e 57 "Disposizioni attuative per gli Ambiti di Riqualificazione per standard urbanistici (ARsu), negli interventi di nuova realizzazione e in quelli di ristrutturazione di impianti sportivi pubblici e privati di uso pubblico si forniscono le seguenti ulteriori disposizioni.
2. Di norma gli impianti sportivi scoperti devono essere connotati dalla presenza significativa di vegetazione e di suoli permeabili; in particolare:
   a) per i nuovi impianti sportivi scoperti realizzabili nelle Aree di Riqualificazione del PUC vanno rispettati gli specifici indici di permeabilità e di copertura vegetale definiti dalle NTA del Piano e cioè indice di permeabilità non inferiore al 40% della ST e indice di copertura vegetale non inferiore a 40 arbusti/Ha e 20 alberi/Ha di cui almeno la metà con alberi di prima grandezza;
   b) negli interventi di ristrutturazione di impianti sportivi scoperti esistenti, ove possibile l'indice di permeabilità non deve essere inferiore al 50% dell'intera superficie delle aree scoperte; l'indice di copertura vegetale non deve essere inferiore a 30 alberi/ha e 60 arbusti/ha.
3. Nelle aree per impianti sportivi è ammessa la realizzazione di manufatti fissi destinati ad accogliere servizi funzionali alle attrezzature stesse, strettamente connessi (spogliatoi, servizi igienici, magazzini, servizi di gestione e informazione, …) e complementari (piccole attività commerciali e di ristorazione); in particolare:
   a. per i nuovi impianti sportivi scoperti realizzabili nelle Aree di Riqualificazione del PUC vanno rispettati gli specifici indici definiti dalle NTA del Piano;
   b. negli interventi di ristrutturazione di impianti sportivi scoperti esistenti, possono essere recuperate le volumetrie e superfici preesistenti e laddove non presenti valgono i parametri di cui al comma 8 dell'art. 57 delle NTA del PUC e cioè: Iuf pari a 0,08 mq/mq.

art. 57 Chioschi, dehors, altri manufatti temporanei o stagionali

1. Le attività commerciali e i pubblici esercizi possono dotarsi di gazebi, dehors o alti manufatti stagionali. In generale per i criteri di inserimento di tali elementi si rimanda al precedente art. 50, comma 5.
2. Tali elementi devono essere completamente smontabili e appoggiati al suolo senza alcun tipo di infissione nella pavimentazione in modo da consentire la loro rimozione stagionale senza comportare interventi di ripristino della pavimentazione; possono avere una piano di appoggio autonomo rispetto al suolo, realizzato in modo da evitare l'accumulo di rifiuti sotto il piano stesso, non ostacolare il normale deflusso delle acque piovane ed essere accessibile ai sensi delle vigenti leggi in materia di superamento delle barriere architettoniche.
3. Fermo restando la possibilità dell'Amministrazione comunale di redigere apposito regolamento e qualora ne esistono le condizioni, tali manufatti possono avere dimensioni fino a 25,00 mq per ogni attività commerciale e fino a 50 mq per gli esercizi superiori ai 100 mq.
4. I manufatti possono essere realizzati con:
   - ombrelloni a sostegno centrale o a sbalzo su sostegno laterale;
   - strutture verticali in legno o metallo e copertura in tela, legno, metallo, vetro;

   Per tali manufatti, la chiusura laterale è ammessa solo nei mesi invernali e con sistemi facilmente rimovibili; è ammesso inoltre l'inserimento d fioriere, cestini, punti luce ed è escluso quello di insegne pubblicitarie, al di fuori del nome o marchio dell'attività cui i manufatti si riferiscono.
5. I dehors devono essere di norma prospicienti il tratto di facciata interessato dall'esercizio commerciale; in corrispondenza di più esercizi allineati su uno stesso fronte devono essere tra loro armonizzati per modello, colore, materiali. Qualora in uno spazio urbano si concentrino più attrezzature è facoltà dell'Amministrazione proporre un progetto unitario, concertando le modalità di attuazione con i concessionari che se ne assumeranno i costi in proporzione alle superfici utilizzate, salvo diverse disposizioni dell'Amministrazione. Il progetto unitario è affidato dall'Amministrazione e i concessionari ne anticipano i costi. Entro il termine di due anni, dall'approvazione del progetto i concessionari hanno l'obbligo di sostituire o adeguare le strutture in conformità al piano unitario. Il mancato rispetto del termine determina la decadenza del titolo concessorio.
6. I tempi e i costi dell'occupazione del suolo sono stabiliti in relazione alla loro finalità e definiti dai provvedimenti autorizzativi, in conformità a quanto disposto nel "Regolamento Comunale per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche e per l'applicazione della relativa tassa" (Del. C. C. n. 82 del 28.06.94, chiarimenti Del. C. C. n. 123/94, modifiche Del. C. C. n. 20 del 28.02.97 e Deliberazione di G. C. n. 37 del 24.01.2002).

art. 58 Ingressi pedonali, passi carrabili, androni

1. All'interno degli androni va garantita una buona visibilità nelle ore notturne utilizzando impianti di illuminazione adeguati, avendo cura di non creare zone d'ombra. Una particolare attenzione va posta alla pavimentazione degli androni, con specifico riferimento al raccordo tra pavimentazioni pubbliche e private, in relazione alla presenza di cancelli o portoni di accesso e in considerazione della continuità visiva fra le varie parti dello spazio.
2. Nel caso di interventi di demolizione con ricostruzione o di nuova edificazione gli ingressi pedonali agli edifici, qualora gli stessi non siano alla quota del piano terreno, devono essere assicurati da rampe pedonali o da rampe abbinate a scale, dotate di opportune canalette per il deflusso delle acque e progettate nel rispetto della vigente normativa in materia di superamento delle barriere architettoniche; qualora il dislivello sia superiore a 1,50 m si deve prevedere uno specifico sistema di elevazione.
3. Fatti salvi quelli esistenti, i passi carrabili sono consentiti in conformità alle norme di legge, sempre che non costituiscano pericolo per la circolazione. La loro autorizzazione è di competenza degli enti proprietari delle strade. Per essi, fermo restando le disposizioni di cui al Dlgs 285/1992 e del relativo regolamento esecutivo, valgono le seguenti disposizioni:
   a. devono essere posizionati preferibilmente in corrispondenza di strade di minor traffico e opportunamente segnalati anche con specchi e telecamere, laddove necessario alla sicurezza;
   b. nelle nuove costruzioni o negli interventi di ristrutturazione edilizia che interessino anche i prospetti e le recinzioni, la larghezza del passo carrabile non deve essere inferiore a 3,00 m e superiore a 6,50 m, la distanza da un altro passo carrabile non deve essere inferiore a 8,00 m.

art. 59 Porticati

1. I porticati su spazi pubblici devono essere lasciati liberi da ogni ingombro, sporgenza e aggetto, comprese eventuali vetrine esistenti sporgenti che dovranno essere rimosse e riportate all'interno del filo del fabbricato (filo interno al portico) ripristinando la pavimentazione esistente nel portico. Inoltre va garantita una buona visibilità anche nelle ore notturne, senza creare zone d'ombra, con adeguati impianti di illuminazione, per i quali valgono le disposizioni di cui al precedente art. 54 comma 4.
2. Nel caso di interventi di demolizione con ricostruzione o di nuova edificazione:
   - le dimensioni dei porticati devono essere adeguate alla funzione di percorso pedonale pubblico, così come disposto al precedente art. 49 e proporzionate alle misure dell'edificio, con attenzione ai raccordi quando siano in continuità con porticati esistenti;
   - nella scelta delle pavimentazioni vanno garantite soluzioni antisdrucciolo.
3. È vietato l'uso ad autorimesse nei locali che si affacciano sui porticati; ove le caratteristiche dimensionali lo consentano, è invece ammesso l'attraversamento per accedere a corti o eventuali autorimesse interne.
4. Con specifico riferimento agli edifici della *Città storica* del PUC, individuati nella tavola P3.2 "Sistema insediativo", ad esclusione di quelli ivi riportati come "Edifici di sostituzione recente/edifici interstiziali", valgono le ulteriori disposizioni relative alle pavimentazioni di cui al precedente art. 50 comma 11.

art. 60 Elementi di delimitazione

1. Negli interventi di rifacimento e in quelli di nuova realizzazione degli elementi di delimitazione di spazi aperti pertinenziali e non, pubblici e privati, valgono le seguenti disposizioni:
   - gli elementi di delimitazione devono avere altezza non superiore a 2 m ed essere realizzati privilegiando soluzioni che garantiscano sicurezza e protezione dalle effrazioni e dalle intrusioni, favoriscano la permeabilità visiva verso spazi verdi pubblici e non compromettano la percezione verso punti o elementi panoramici o di interesse storico-architettonico;
   - vanno esclusi rivestimenti plastici;
   - vanno privilegiate soluzioni che favoriscono una maggiore durevolezza e una più agevole manutenzione; in particolare:
     - specifica attenzione va rivolta all'attacco a terra, che deve essere preservato dagli urti e dal contatto con l'acqua e alla parte sommitale, che deve essere protetta dal ristagno d'acqua;
     - i sistemi di ancoraggio dei paramenti di rivestimento in pietra devono assicurare condizioni di perfetta aderenza nel tempo al supporto strutturale;
     - tutte le parti metalliche devono essere adeguatamente protette da processi di ossidazione.

2. Con specifico riferimento alla *Città storica* del PUC, di cui alla tavola P3.2 "Sistema insediativo", ad esclusione degli "Edifici di sostituzione recente/edifici interstiziali", valgono le seguenti ulteriori disposizioni:
   - di norma non deve essere modificato il tipo di elemento di delimitazione esistente, anche nel caso di demolizione e ricostruzione;
   - nei casi di rifacimento e in quelli di nuova realizzazione gli elementi di delimitazione devono in ogni caso essere relazionati, anche nell'altezza, al disegno dei prospetti esterni ed interni, ai caratteri architettonici e costruttivi dell'immediato contesto, escludendosi scelte stilistiche di mimesi, e alla dimensione degli spazi pubblici prospicienti; in particolare questi devono essere costituiti da:
     - muri pieni, realizzati in pietra naturale a facciavista, sia quale materiale strutturale, sia quale paramento esterno aggiuntivo o semplice rivestimento;
     - muri alternati con elementi in ferro;
     - elementi in ferro isolati;
     - elementi vegetali arborei ed arbustivi.

   In particolare, gli eventuali elementi in ferro, isolati o abbinati a parti in muratura, devono essere realizzati con elementi metallici semplici, in quadrello, in profilati o con correnti tubolari.
3. Per tutti gli spazi aperti pertinenziali e non esterni alla Città storica, gli elementi di delimitazione possono essere costituiti, oltre che dagli elementi e dai materiali di cui al precedente comma 2, anche da muri in calcestruzzo o pannelli modulari metallici (di norma in acciaio zincato e verniciato), ancorati o meno ad una parte basamentale in materiale lapideo (anche solo di rivestimento) o in calcestruzzo; reti a maglia larga, sostenute da paletti o da cordoli, possono essere utilizzate solo se schermate da elementi vegetali di pari altezza.

art. 61 Tende aggettanti, tettoie e pensiline

1. Le tende mobili poste a protezione di vetrine e aperture al piano terra, sono consentite solo dove vi sono marciapiedi, senza superare la larghezza di questi diminuita di 0,30 m, e comunque per una dimensione non maggiore di 1,20 m, con la possibilità di essere abbassate fino a 2,40 m dal piano del marciapiede stesso.
2. Le tende mobili devono essere interne al vano, a braccio estensibile e del tutto prive di appoggi a terra e chiusure laterali; con particolare riferimento alle tende poste a chiusura di loggiati, esse devono essere posizionate al filo interno della struttura architettonica e, in presenza di arcate, interessare esclusivamente la parte superiore alla quota d'imposta dell'arco.
3. Le tende aggettanti da uno stesso edificio devono essere tra loro armonizzate per modello, colore, dimensioni.
4. Tettoie e pensiline sono ammesse solo in corrispondenza degli ingressi pedonali a protezione dagli agenti atmosferici e solo dove vi sono marciapiedi. Esse devono essere concepite come parte integrante degli elementi di chiusura delle aperture di ingresso (portoni, cancelli) e degli elementi di delimitazione, adottando soluzioni stilistiche coerenti. Nelle dimensioni non possono superare la larghezza dei marciapiedi diminuita di 0,30 m e comunque fino ad una dimensione massima di 1,20 m e devono avere altezza minima di 2,40 m; con particolare riferimento alle tettoie, gli appoggi non devono essere posizionati sullo spazio pubblico.

art. 62 Vetrine, bacheche, insegne

1. In generale sono da escludere elementi che alterino, modifichino o coprano gli elementi architettonico-decorativi delle facciate e che riducano la visibilità o distraggano l'attenzione degli utenti della strada con conseguente pericolo per la sicurezza della circolazione. In tal senso va escluso l'impiego di insegne luminose o fluorescenti, prevedendo la possibilità che le stesse siano illuminate con sistemi a braccio o faretti a parete.
2. Le vetrine e le insegne frontali devono essere comprese entro i limiti del vano e rispettarne la forma; insegne a parete poste al di fuori del vano, sono ammesse esclusivamente in forma di targa/scritta (anche a caratteri indipendenti), discrete, poste, preferibilmente lateralmente al vano, in modo da non creare interferenze con le attività adiacenti ed escludendo forme di illuminazione diretta invasive. In entrambi i casi le insegne devono avere una sporgenza massima dal filo del fronte strada di 10 cm.
3. Le vetrine non devono sporgere rispetto al filo esterno del fronte strada; sono ammesse le "ante-vetrine" che sfruttano come spazio espositivo lo spessore delle ante di chiusura una volta spalancate verso l'esterno.
4. Sono da escludere insegne e altri impianti pubblicitari frontali su balconi e, nei soli degli edifici della Città storica del PUC, individuati nella tavola P3.2 "Sistema insediativo" -ad esclusione di quelli ivi riportati come "Edifici di sostituzione recente/edifici interstiziali"- le insegne a bandiera, ad eccezione di quelli che

recuperino tipologie storiche del luogo; ove consentite, le insegne a bandiera sono ammesse solo ai piani terra; in particolare, nel caso di strade senza marciapiede, detti impianti dovranno avere il lato inferiore ad un'altezza minima di 4,10 m misurata dal piano stradale e sporgenza massima inferiore ad 1/5 della larghezza della sede stradale misurata dalla parete stessa e comunque entro un limite massimo di 1 m.

5. È da escludere l'utilizzo dei seguenti materiali: alluminio anodizzato, policarbonati e polimetilacrilato di metile che presentino colorazioni fosforescenti o sgargianti.
6. Vale altresì la specifica disciplina di cui al "Nuovo Regolamento Comunale sulla Disciplina dei Mezzi Pubblicitari e delle Pubbliche Affissioni, Piano Generale degli Impianti Pubblicitari - Norme Tecniche di attuazione. (Approvato da D.C.C. n. 20/2008 e dalla Soprintendenza ai BB.AA.PP. di Napoli e Provincia con Decreto n. 11926 del 07.07.08).

art. 63 Targhe, numeri civici, lapidi, mostre

1. In generale le targhe indicanti la denominazione di vie e piazze o di numeri civici non dovranno in alcun modo alterare, modificare o coprire gli elementi architettonici degli edifici sui quali vengono installate.
2. Tutti gli accessi devono essere muniti di numero civico assegnato dal Comune e da esso posto in opera; il numero civico va collocato di fianco alla porta d'ingresso, a destra di chi guarda, ad un'altezza variabile da 2 a 3,00 m.
3. Vanno di norma salvaguardate le targhe storiche indicanti la denominazione di vie e piazze o di numeri civici, le mostre e le lapidi commemorative, i cartigli e gli altri elementi di pregio (edicole, …), dotati di una propria qualità morfologica, sempre che tale salvaguardia sia compatibile con il loro stato di conservazione.
4. L'installazione sugli edifici e la successiva manutenzione di targhe direzionali o indicanti la denominazione di vie e piazze o di numeri civici, è fatta a cura e spese del Comune mentre sui proprietari interessati, soggetti a tali servitù, grava l'obbligo di non rimuoverle né diminuirne o impedirne la visibilità.

Capo 5. Spazi aperti a verde, agricoli e altre componenti ambientali

art. 64 Parchi e giardini

1. Fermo restando quanto previsto dalle NTA del PUC, con particolare riferimento agli artt. n. 34 "Attrezzature esistenti e in corso di realizzazione", n. 43 "Sistema diffuso degli spazi aperti pubblici e privati ed alberature isolate" e n. 57 "Disposizioni attuative per gli Ambiti di Riqualificazione per standard urbanistici (ARsu), per parchi e giardini esistenti e di nuovo impianto, si forniscono le seguenti ulteriori disposizioni.
2. Di norma giardini e parchi devono essere connotati dalla prevalenza di vegetazione e di suoli permeabili; in particolare:
   a. nei parchi e giardini esistenti, non vanno ridotti gli indici di permeabilità e di copertura vegetale; nei casi di interventi di rifacimento, valgono le norme di cui alla successiva lettera b;
   b. per i nuovi parchi e giardini realizzabili nelle Aree di Riqualificazione del PUC vanno rispettati gli specifici indici di permeabilità e di copertura vegetale definiti dalle NTA del Piano e cioè l'indice di permeabilità non deve essere inferiore all'80% della ST e l'indice di copertura vegetale non deve essere inferiore a 80 arbusti/Ha e 40 alberi/Ha di cui almeno la metà con alberi di prima grandezza;
3. La vegetazione di giardini e parchi deve essere scelta tra le specie autoctone o riconducibili alla tradizione mediterranea anche per finalità di profilassi igienico-sanitaria; essa può essere costituita da manti vegetativi bassi, praticabili e non (prati, aiuole, riserve floreali, …) e da elementi vegetali arborei ed arbustivi (alberi a filare, a macchia, isolati; arbusti e cespugli,…), quest'ultimi finalizzati anche a garantire un'adeguata ombreggiatura; il disegno dei parchi e dei giardini può anche recuperare a fini didattici e paesaggistici l'uso dell'arboreto tradizionale e della serricoltura; in tutti i casi nel posizionamento delle piante vanno considerati tempi e modi di crescita delle differenti specie, anche in relazione alle necessità di potatura e sfalcio.
4. Nei giardini e nei parchi va mantenuta e valorizzata sia la presenza di elementi naturali di pregio (alberature, corsi d'acqua, habitat particolari floro-faunistici,…), garantendo interventi mirati a rafforzarne il ruolo di corridoi ecologici, sia quella di eventuali elementi storico-documentali; il disegno di parchi e giardini può anche prevedere l'inserimento di nuovi elementi d'acqua artificiali (laghi, canali, ruscelli,…).
5. Giardini e parchi possono anche ospitare piccole attrezzature scoperte per lo svolgimento di attività ludiche e sportive leggere (campetti sportivi, aree attrezzate per il gioco dei bambini, aree picnic,…) e aree di sgambettamento per cani, adeguatamente localizzate in relazione ai diversi tipi di utenza previsti e in modo

da non creare disturbi reciproci; nel caso di aree di piccola dimensione che non consentono di soddisfare fruizioni diversificate, va garantita una selezione e specializzazione degli usi previsti; gli spazi destinati a tali attrezzature e in generale gli spazi di relazione e di sosta (percorsi pedonali, piste ciclabili, aree pavimentate,…) devono impiegare il più possibile pavimentazioni permeabili (battuto di terra o detriti di tufo, pietrisco o ghiaietto sciolto, …); sono ammesse anche pavimentazioni in blocchi di pietra o tavole/listoni di legno messi in posa su letti di drenaggio naturale o guidato ed escludendo l'uso di massetti e impermeabilizzazioni sottostanti; vanno comunque previsti sistemi di raccolta e deflusso in caso di eccessiva piovosità nonché adeguate pendenze per evitare ristagni d'acqua e deflussi troppo rapidi; le pavimentazioni non devono coprire il sistema radicale delle piante.

6. Nei giardini e nei parchi è ammessa la realizzazione di manufatti fissi destinati ad accogliere servizi turistici, di informazione, di gestione, di ristoro e igienici; per tali manufatti vale l'indice di utilizzazione fondiaria definito per le attrezzature scoperte a verde rientranti nella sottocategoria c10) di cui al comma 1 dell'art. 7 delle NTA, da realizzare su aree pubbliche, espropriate ai sensi del D.P.R. 327/2001 o acquisite attraverso cessione compensativa pari a 0,08 mq/mq; tali manufatti devono essere realizzati attraverso un progetto unitario che ne garantisca un inserimento coerente nel paesaggio circostante, anche nella scelta dei materiali (escludendo in ogni caso materiali plastici, lamiere metalliche, alluminio anodizzato).
7. Per quel che riguarda gli elementi di arredo e di segnaletica informativa, gli elementi di delimitazione e i manufatti temporanei valgono le disposizioni di cui rispettivamente al precedente artt. 50.
8. Particolare attenzione va posta al progetto di illuminazione che deve minimizzare gli impatti e le interferenze con la fauna locale al fine di favorirne l'insediamento e la permanenza.
9. Ingressi e percorsi pedonali e ciclabili devono essere posizionati in modo da:
   a. ridurre i tragitti per raggiungere le fermate del trasporto pubblico;
   b. creare un raccordo con la rete di percorsi pedonali e ciclabili e in generale con il sistema degli spazi pubblici presenti nell'intorno;
   c. prevedere almeno una possibilità di accesso per i mezzi di emergenza e i mezzi manutentivi nonché uno spazio sufficiente alla sosta dei mezzi stessi.

TITOLO 5 – VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO

art. 65 Esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo delle trasformazioni e usi del territorio

1. Il Comune esercita la vigilanza sull'attività urbanistico edilizia, per assicurare la rispondenza degli interventi alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed edilizi, nonché alle modalità esecutive fissate nei titoli abilitativi. Il Comune esercita altresì funzioni di vigilanza e controllo in merito agli usi del territorio ed all'osservanza di tutte le previsioni del presente Regolamento.
2. I compiti di vigilanza sono svolti dal dirigente o il responsabile dell'Urbanistica e/o dello Sportello Unico per l'Edilizia, con l'ausilio della polizia municipale, esercita, secondo le modalità stabilite dalla legge, dallo Statuto del Comune e dal presente RUEC, la vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia nel territorio comunale per assicurarne la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nei titoli abilitativi.
3. La vigilanza sull'attività edilizia e urbanistica nel territorio comunale ed in merito agli usi del territorio è altresì assicurata da ufficiali e agenti di polizia giudiziaria, eventualmente coadiuvati da funzionari e dipendenti della struttura comunale competente, sulla base di autonome determinazioni ovvero a seguito di richiesta della struttura competente (Sue) o di segnalazioni da parte dei cittadini.
4. I controlli d'ufficio o su istanza di cittadini sono operati attraverso sopralluoghi sul territorio svolti sia da parte del Comune nelle sue differenti articolazioni organizzative, sia da parte di enti competenti per materie (Asl, Arpa, Vigili del fuoco, ecc.).
5. Lo Sportello unico per l'edilizia istruisce le segnalazioni di presunte violazioni edilizie accertando l'eventuale inosservanza delle norme edilizie e urbanistiche, procedendo nei modi previsti dalla legge.
6. Le segnalazioni dei cittadini sono riferite alla presunta esistenza di violazioni edilizie o alla tutela del decoro urbano. Le segnalazioni devono pervenire alla struttura competente in forma scritta e devono contenere i dati anagrafici del soggetto oltre alla sottoscrizione del medesimo. La struttura competente, verificata l'identità del soggetto, attiva le procedure di controllo.

art. 66 Vigilanza durante l'esecuzione dei lavori

1. Il Comune può disporre in qualsiasi momento, avvalendosi dei funzionari e/o tecnici preposti alla vigilanza nonché degli agenti di P.M., sulla base di autonome determinazioni ovvero a seguito di richiesta della struttura competente o di segnalazioni da parte dei cittadini, le verifiche ritenute necessarie nonché il controllo della corrispondenza dei lavori autorizzati alle norme dettate dalle vigenti leggi e dal presente RUEC ed a quelle indicate nel P di C e/o altro titolo abilitante.
2. Ai sensi del comma 1, art. 29 del DPR 380/2001, il titolare del permesso di costruire, il committente e il costruttore sono responsabili, ai fini e per gli effetti delle norme contenute nel capo I del Titolo IV del DPR 380/2001, della conformità delle opere alla normativa urbanistica, alle previsioni di piano nonché, unitamente al direttore dei lavori, a quelle del permesso e alle modalità esecutive stabilite dal medesimo. Essi sono, altresì, tenuti solidalmente alle spese per l'esecuzione in danno, in caso di demolizione delle opere abusivamente realizzate, salvo che dimostrino di non essere responsabili dell'abuso.
3. Il direttore dei lavori, qualora abbia ottemperato alle disposizioni di cui al primo periodo del comma 2 dell'art. 29 del medesimo DPR, non è ritenuto responsabile. Nei casi di totale difformità o di variazione essenziale rispetto al permesso di costruire, il direttore dei lavori, ai sensi del secondo periodo del medesimo comma 2, deve inoltre rinunziare all'incarico contestualmente alla comunicazione resa al dirigente. In caso contrario il dirigente segnala al consiglio dell'ordine professionale di appartenenza la violazione in cui è incorso il direttore dei lavori.
4. Gli ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria, ove nei luoghi in cui vengono realizzate le opere non sia esibito il permesso di costruire, ovvero non sia apposto il prescritto cartello, ovvero in tutti gli altri casi di presunta violazione urbanistico-edilizia, ne danno immediata comunicazione, ai sensi del comma 4 del medesimo art. 27, all'autorità giudiziaria, al competente organo regionale e al dirigente o responsabile dell'Urbanistica, il quale verifica entro trenta giorni la regolarità delle opere e dispone gli atti conseguenti.
5. Il dirigente o il responsabile dell'Urbanistica e/o dello Sportello Unico per l'Edilizia, per i casi di cui al comma 2, art. 27 del DPR 380/2001, provvede, ai sensi del comma 2 medesimo, alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi. Qualora si tratti di aree assoggettate alla tutela di cui al regio decreto n. 3267/1923, o appartenenti ai beni disciplinati dalla legge n. 1766/1927, nonché delle aree di cui al decreto legislativo n.

42/2004, il dirigente provvede, ai sensi del medesimo 2, 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.

6. Ferma rimanendo l'ipotesi prevista dal comma 2 dell'art. 27 del medesimo DPR, qualora sia constatata, dai competenti uffici comunali d'ufficio o su denuncia dei cittadini, l'inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità esecutive fissate nei titoli abilitativi, il dirigente o il responsabile dell'ufficio, ordina l'immediata sospensione dei lavori, che ha effetto fino all'adozione dei provvedimenti definitivi, da adottare e notificare entro quarantacinque giorni dall'ordine di sospensione dei lavori. Entro i successivi quindici giorni dalla notifica il dirigente o il responsabile dell'ufficio, su ordinanza del sindaco, può procedere al sequestro del cantiere.
7. Per le opere eseguite da amministrazioni statali, qualora ricorrano le ipotesi di cui all'articolo 27 del medesimo DPR, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale deve immediatamente informare, ai sensi del comma 1 dell'art. 28 del medesimo DPR, la regione e il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti.
8. Ai sensi del comma 2, art. 31 del DPR 380/2001, il dirigente o il responsabile dell'Urbanistica, accertata l'esecuzione di interventi in assenza di permesso, degli interventi di cui al comma1delmedesimo art. 31 (in totale difformità dal permesso), ovvero con variazioni essenziali determinate ai sensi dell'art. 12 della LR 16/2016 che recepisce con modifiche l'art. 32 del medesimo DPR, ingiunge al proprietario e al responsabile dell'abuso la rimozione o la demolizione, indicando nel provvedimento l'area che viene acquisita di diritto, ai sensi del comma 3 del medesimo art. 31. Nel provvedimento di ingiunzione, per la rimozione o la demolizione, andrà assegnato il termine massimo di novanta giorni.
9. Se il responsabile dell'abuso non provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi nel termine di novanta giorni dall'ingiunzione, il bene e l'area di sedime, nonché quella necessaria, secondo le vigenti prescrizioni urbanistiche, alla realizzazione di opere analoghe a quelle abusive sono acquisiti, ai sensi del comma 3 del medesimo art. 31, di diritto gratuitamente al patrimonio del comune. L'area acquisita non può comunque essere superiore a dieci volte la complessiva superficie utile abusivamente costruita.
10. 1L'accertamento dell'inottemperanza alla ingiunzione a demolire, nel termine di cui al precedente comma, previa notifica all'interessato, costituisce titolo per l'immissione nel possesso e per la trascrizione nei registri immobiliari, che deve essere eseguita gratuitamente.
11. Per gli interventi abusivamente eseguiti su terreni sottoposti, in base a leggi statali o regionali, a vincolo di inedificabilità, l'acquisizione gratuita, nel caso di inottemperanza all'ingiunzione di demolizione, si verifica di diritto, ai sensi del comma 6 dell'art. 31 del DPR 380/2001, a favore delle amministrazioni cui compete la vigilanza sull'osservanza del vincolo. Tali amministrazioni provvedono alla demolizione delle opere abusive ed al ripristino dello stato dei luoghi a spese dei responsabili dell'abuso. Nella ipotesi di concorso dei vincoli, l'acquisizione si verifica a favore del patrimonio del comune.
12. Ai sensi del comma 5 dell'art. 31 del DPR 380/2001, l'opera acquisita è demolita con ordinanza del dirigente o del responsabile dell'Urbanistica, a spese dei responsabili dell'abuso, salvo che con deliberazione consiliare non si dichiari l'esistenza di prevalenti interessi pubblici e sempre che l'opera non contrasti con rilevanti interessi urbanistici o ambientali.
13. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia eseguiti in assenza di permesso o in totale difformità da esso, si applicano le disposizioni dell'art. 33 del DPR medesimo.

art. 67 Sanzioni per violazioni delle norme regolamentari

1. Il Comune applica le sanzioni amministrative (ripristinatorie, pecuniarie e cautelari) previste dalle disposizioni vigenti in materia urbanistico edilizia e paesaggistica. I criteri per l'applicazione delle sanzioni pecuniarie previste dal Dpr 380/2001 e s.m.i. e dal Dlgs 42/2004 e s.m.i. sono determinati con provvedimenti consiliari. La violazione degli obblighi stabiliti dal presente RUEC e dai suoi complementi è sanzionata con sanzione pecuniaria ed in particolare:

a) La mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori, di cui al comma 5 dell'art. 6 bis del DPR 380/2001 comporta la sanzione pecuniaria pari a 1.000 euro. Tale sanzione è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione.
b) Nei casi di cui al comma 13 dell'art. 20 del DPR 380/2001, il responsabile del procedimento informa il competente ordine professionale per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari.

c) a mancata presentazione della documentazione di cui al comma 7 dell'art. 23 del DPR 380/2001, comporta, ai sensi del medesimo comma 7, l'applicazione di cui al comma 5 dell'articolo 37 del DPR medesimo.
d) La mancata presentazione della domanda per il rilascio del certificato di agibilità per gli interventi di cui al comma 2 dell'art. 24 del DPR 380/2001 comporta, ai sensi del comma 3 del medesimo art. 24, l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da 77 a 464 euro. La medesima sanzione amministrativa pecuniaria andrà applicata anche agli interventi che hanno comportato ampliamenti.
e) Il titolare del permesso di costruire, il committente e il costruttore sono responsabili, ai fini e per gli effetti delle norme contenute nel presente capo, della conformità delle opere alla normativa urbanistica, alle previsioni di piano nonché, unitamente al direttore dei lavori, a quelle del permesso e alle modalità esecutive stabilite dal medesimo. Essi sono, altresì, tenuti al pagamento delle sanzioni pecuniarie e solidalmente alle spese per l'esecuzione in danno, in caso di demolizione delle opere abusivamente realizzate, salvo che dimostrino di non essere responsabili dell'abuso.
f) Per le opere realizzate dietro presentazione di segnalazione certificata di inizio attività, assumendo il progettista la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli articoli 359 e481 del codice penale, in caso di dichiarazioni non veritiere nella relazione di cui al comma 1 dell'art. 23 del DPR 380/2001, l'amministrazione, ai sensi del comma 3 dell'art. 29 del medesimo DPR, ne dà comunicazione al competente ordine professionale per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari. Constatata l'inottemperanza di cui al comma 4 dell'art. 31 del DPR 380/2001, l'autorità competente irroga la sanzione amministrativa pecuniaria di cui al comma 4-bis del medesimo art. 31. I proventi di tali sanzioni, ai sensi del comma 4-ter del medesimo art. 31, spettano al comune e sono destinati esclusivamente alla demolizione e rimessione in pristino delle opere abusive e all'acquisizione e attrezzatura di aree destinate a verde pubblico.
g) l progettista, il direttore dei lavori, il responsabile tecnico degli accertamenti per l'agibilità ed il collaudatore, ciascuno per la propria competenza, sono direttamente responsabili, relativamente ad opere eseguite dopo l'entrata in vigore della legge 5 febbraio 1992, n. 104, delle difformità che siano tali da rendere impossibile l'utilizzazione dell'opera da parte delle persone handicappate. Essi sono puniti con l'ammenda prevista dal comma 7 dell'art. 82 del DPR380/2001 e con la sospensione dai rispettivi albi professionali per un periodo compreso da uno a sei mesi.

TITOLO 6 – INTERVENTI EDILIZI E URBANISTICI

Capo 1 – Titoli abilitativi

art. 68 Opere non soggette ad alcun provvedimento abilitativo

1. Come previsto dall'art. 6 del DPR n. 380/2001 sono realizzabili in edilizia libera e quindi senza alcun titolo abilitativo, nel rispetto delle altre normative di settore ed in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di tutela dal rischio idrogeologico, nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, i seguenti interventi:
   - gli interventi di manutenzione ordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera a) del DPR 380;
   - gli interventi di installazione delle pompe di calore aria-aria di potenza termica utile nominale inferiore a 12 kW;
   - gli interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
   - le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, e che siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
   - i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro-silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;
   - le serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola;
   - le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a novanta giorni, previa comunicazione di avvio lavori all'amministrazione comunale;
   - le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità, ove stabilito dallo strumento urbanistico comunale, ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrate e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati;
   - i pannelli solari, fotovoltaici, a servizio degli edifici, da realizzare al di fuori della zona A) di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444;
   - le aree ludiche limitatamente a quelle senza fini di lucro e gli elementi di arredo non fissi delle aree pertinenziali degli edifici;
2. Possono altresì eseguirsi in edilizia libera, i seguenti interventi:
   - le opere di assoluta urgenza ed immediata necessità eseguite su ordinanza del sindaco emanata per la tutela della pubblica incolumità;
   - la demolizione di opere abusive, ordinata dal Sindaco o dall'autorità cui per legge spettino poteri di surroga;
   - la demolizione di opere ordinata dall'Autorità Giudiziaria;
   - la costruzione o la installazione di baracche ed ogni altro apprestamento di cantiere finalizzato alla realizzazione di un intervento edilizio;
   - le protezioni stagionali e le opere pertinenti all'attività agricola escluse dal preventivo controllo comunale ai sensi delle leggi regionali in materia;
   - le targhe professionali e similari, da apporsi all'esterno dei fabbricati;
   - l'abbattimento di alberature o comunque la manutenzione ordinaria delle aree scoperte o di giardini, al di fuori delle aree vincolate ai sensi di legge.
3. Possono eseguirsi eccezionalmente, senza preventiva concessione o autorizzazione, le opere necessarie per urgenti ed improrogabili ragioni di sicurezza, limitatamente a quanto indispensabile per far cessare lo stato di pericolo. Dell'inizio di tali opere deve essere data notizia scritta contestualmente all'esecuzione al Sindaco e al dirigente competente, con obbligo di presentare entro il successivo termine di giorni dieci la regolare pratica edilizia.

art. 69 Segnalazione certificata di inizio attività

1. Sono realizzabili mediante segnalazione certificata di inizio attività (SCIA), in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente:
   a) gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'art. 3, comma 1, lett. b del DPR 380, qualora riguardino le parti strutturali dell'edificio;
   b) gli interventi di restauro e di risanamento conservativo di cui all'articolo 3, comma 1, lettera c), qualora riguardino le parti strutturali dell'edificio e/o i prospetti;
   c) gli interventi di ristrutturazione edilizia che:
      - non portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente,
      - non comportino modifiche della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti
      - limitatamente alle zone omogenee A, Città storica, non comportino mutamenti della destinazione d'uso,
      - non comportino modificazioni della sagoma di immobili sottoposti a vincoli ai sensi del D.lgs 42/2004.

2. Sono altresì assoggettati a SCIA:
   a) le varianti a permessi di costruire che non incidono su parametri urbanistici e volumetrie, non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio sottoposto a vincolo (dlgs 42/2004) e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire;
   b) le varianti a permessi di costruire che non configurano una variazione essenziale, a condizione che siano conformi alle prescrizioni urbanistico-edilizie e siano attuate dopo l'acquisizione degli eventuali atti di assenso prescritti dalla normativa sui vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico e dalle altre normative di settore. Tali varianti sono comunicate a fine lavori con attestazione del professionista.
3. In alternativa al Permesso di Costruire possono essere realizzati mediante Segnalazione Certificata di Inizio Attività di cui all'art. 23 del D.P.R. 380/2001 gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica qualora siano disciplinati da piani attuativi comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziali aventi valore di Piano Attuativo, che contengano precise disposizioni planovolumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti.
4. La realizzazione degli interventi di cui ai precedenti commi 1, 2 e 3 che riguardino immobili sottoposti a tutela storico artistica o paesaggistica ambientale, è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione degli organi competenti in materia. Nell'Ambito delle norme di tutela rientrano, in particolare, le disposizioni di cui al D.lgs. 42/04.
5. È comunque fatta salva la facoltà di chiedere il permesso di costruire per la realizzazione degli interventi di cui al comma 1 e 2.

art. 70 Opere e lavori subordinati alla Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA)

1. Come previsto dall'art. 6-bis del DPR n. 380/2001, gli interventi non riconducibili a edilizia libera, a SCIA o a permesso di costruire (artt. 6, 10 e 22 del DPR 380/2001) sono realizzabili previa comunicazione, anche per via telematica, dell'inizio dei lavori da parte dell'interessato all'amministrazione competente, fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di tutela dal rischio idrogeologico, nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.
2. In particolare, l'interessato trasmette al Comune l'elaborato progettuale e la comunicazione di inizio dei lavori asseverata da un tecnico abilitato. Il tecnico attesta sotto la propria responsabilità che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti edilizi vigenti e che sono compatibili con la normativa in materia sismica e con quella sul rendimento energetico nell'edilizia e che non vi è interessamento delle parti strutturali dell'edificio.
3. Sono eseguibili mediante CILA:
   Le opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienicosanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino mutamenti urbanisticamente rilevanti nelle destinazioni d'uso. Nell'ambito degli

interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso; ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio.

Elementi costitutivi della fattispecie previsti dalla legge:

- non alterino la volumetria complessiva degli edifici
- non comportino mutamenti urbanisticamente rilevanti delle destinazioni di uso
- non modifichino la sagoma e i prospetti dell'edificio
- non riguardino le parti strutturali dell'edificio

art. 71 SCIA E CILA: aspetti procedurali

Per quanto attiene alla Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) e alla Comunicazione di Inizio Lavori (CILA), ed in particolare alle autorizzazioni preliminari eventualmente necessarie, si rinvia alla disciplina di cui all'art.23-bis del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i..

art. 72 Cambio di destinazione d'uso

1. La destinazione in atto o immobiliare è quella stabilita dalla licenza, concessione edilizia, autorizzazione ovvero S.C.I.A. o Permesso di Costruire rilasciati ai sensi di legge; in assenza o indeterminazione di tali atti è desunta dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento; solo ed esclusivamente in caso di assenza documentata degli elementi di cui sopra e da altri eventuali elementi probanti, può essere desunta da atto notorio.
2. I mutamenti di destinazione d'uso sono soggetti a Segnalazione Certificata di Inizio Attività alternativa a Permesso a costruire se a parità di SUL e di volume e carico insediativo, o a Permesso a costruire negli altri casi.
3. Il mutamento delle destinazioni è oneroso se prevede incremento del carico urbanistico di cui al precedente art. 5.
4. Nel caso di cambiamento della destinazione che comporta una modifica degli standard urbanistici il rilascio è subordinato al reperimento dei relativi standard nonché parcheggi pertinenziali.
5. Qualora, nel caso di cui al precedente comma 4, nella Città storica e nella Città consolidata di cui alla Tav. P3.2 "Sistema insediativo" e agli articoli n. 30 e 31 delle NTA del PUC, risulti impossibile reperire le aree a standard ai sensi del D.I. 1444/68 nelle immediate vicinanze (1000 m) dell'immobile oggetto dell'intervento, le dotazioni territoriali dovute possono essere garantite attraverso la monetizzazione di cui al successivo art. 74. Non è mai ammessa la monetizzazione delle aree destinate a parcheggi pertinenziali.
6. Gli immobili dismessi conservano la destinazione d'uso come definita al precedente comma 1. La modifica di tale destinazione è ammessa in conformità a quanto previsto dal PUC per la Città nella quale ricade e dal presente articolo.

art. 73 Opere pubbliche

1. Per le opere pubbliche dei comuni deliberate dal Consiglio Comunale o dalla Giunta Comunale, il provvedimento di approvazione del progetto esecutivo sostituisce il Permesso di Costruire. L'accertamento di conformità allo strumento urbanistico è effettuato a cura del responsabile del procedimento.
2. In ogni caso i relativi progetti dovranno esser accompagnati da una relazione a firma del progettista che attesti la conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, nonché l'esistenza dei nulla osta di legge.
3. Per le opere da eseguirsi da parte di Amministrazioni Statali o comunque insistenti su aree del Demanio statale, e per le altre opere pubbliche della Regione o degli Enti o di Aziende dipendenti dalla Regione, l'approvazione dell'opera da parte dei competenti organi è subordinata al rispetto delle procedure previste dalle vigenti leggi in materia.
4. Gli accordi di programma adottati con decreto del Presidente della Giunta Regionale producono gli effetti dell'intesa di cui all'art. 81 D.P.R. 24 luglio 1977 n. 616, sostituendo le relative concessioni edilizie.
5. Fanno eccezione al regime del permesso di costruire:

a. le opere relative alla difesa nazionale;
b. le opere e gli interventi pubblici che richiedano per la loro realizzazione l'azione integrata e coordinata di una pluralità di amministrazioni pubbliche, allorché l'accordo delle predette amministrazioni, raggiunto con l'assenso del Comune interessato, sia pubblicato ai sensi dell'art. 34, comma 4°, del D. Lgs 18/8/2000 n° 267;
c. le opere pubbliche di interesse statale e/o opere eseguite direttamente dallo stato e/o da realizzarsi dagli enti istituzionalmente competenti, ovvero da concessionari di servizi pubblici, previo accertamento di conformità con le prescrizioni urbanistiche ed edilizie ai sensi dell'art.2 del DPR 18/4/1994 n° 383 o le opere difformi dagli strumenti urbanistici che attraverso la procedura di localizzazione di cui all' art.3 e successiva procedura di cui all'art. 81 D.P.R. 24 luglio 1977 n. 616, conseguono conformità.

art. 74 - Monetizzazione degli standard urbanistici

1. La monetizzazione delle aree a standard consiste nel versamento al Comune di un corrispettivo monetario alternativo alla cessione delle stesse.
2. Tale corrispettivo è stabilito sulla base di una stima UTE, a cura del richiedente del valore medio immobiliare relativo alle zone OMI dell'area dell'intervento che genera il fabbisogno di standard, salvo la possibilità del Comune di adottare apposita delibera con l'individuazione dei valori immobiliari distinti per zone.
3. I proventi incassati dal Comune per la monetizzazione sono fondi a destinazione vincolata da utilizzarsi esclusivamente per l'acquisizione e per la progettazione, realizzazione e allestimento di attrezzature e servizi pubblici.

art. 75 Contributo per il rilascio del permesso di costruire

1. Il rilascio del Permesso di Costruire è a titolo oneroso, ai sensi dell'art. 16, co.1, del T.U., ad esclusione dei casi in cui il permesso è previsto a titolo gratuito o dovuto in forma ridotta, ai sensi dell'art.17, dello stesso T.U., riguardanti, fra l'altro, gli interventi in zona agricola, l'edilizia convenzionata e la "prima casa", con le modalità dell'art.18 del T.U. disciplinante la convenzione tipo, o con le modalità regolate dalle relative norme regionali.
2. Il contributo per opere e impianti non destinati a residenza è calcolato ai sensi dell'art.19 del T.U. citato, ovvero secondo i parametri e le misure stabilite con Delibera di C.C..
3. Nell'ambito degli strumenti attuativi e degli atti equivalenti comunque denominati nonché degli interventi in diretta attuazione dello strumento urbanistico generale, l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'art.16, comma 7, del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i., di importo inferiore alla soglia all'uopo stabilita ai sensi del D.Lgs. n.50/2016, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, è a carico del titolare del permesso di costruire e non trovano applicazione le disposizioni in materia di contratti pubblici.
4. Fermo restando quanto previsto dall'articolo 1, comma 2, lettera e), del D.Lgs. n.50/2016, per gli interventi di trasformazione urbana complessi, come definiti dall'allegato IV alla Parte Seconda, numeri 7 e 8, del decreto legislativo 3 aprile 2006, n.152, lo strumento attuativo prevede una modalità alternativa in base alla quale il contributo di cui all'art.16, comma 1, del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i. è dovuto solo relativamente al costo di costruzione, da computarsi secondo le modalità di cui al medesimo art.16, e le opere di urbanizzazione, tenendo comunque conto dei parametri definiti ai sensi del comma 4 del citato art.16, sono direttamente messe in carico all'operatore privato che ne resta proprietario, assicurando che, nella fase negoziale, vengano definite modalità atte a garantire la corretta urbanizzazione, infrastrutturazione ed insediabilità degli interventi, la loro sostenibilità economico finanziaria, le finalità di interesse generale delle opere realizzate e dei relativi usi**.**
5. Gli oneri concessori sono commisurati, ai sensi dell'art. 16, co.3 e seguenti del T.U. citato, all'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e al costo di costruzione dell'intervento, secondo le tabelle parametriche stabilite e aggiornate con deliberazione dei Consiglio Comunale in base a quelle definite con decreto del Presidente della G.R. L'aggiornamento viene operato autonomamente dal Comune, in caso d'inerzia della Regione.
6. Nel caso di piani urbanistici attuativi e di esplicita richiesta di realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione, ove concretamente eseguibili da parte dei soggetti richiedenti il Permesso di Costruire, gli

oneri di urbanizzazione vanno considerati compresi negli obblighi sottoscritti in appositi atti convenzionali con il Comune, dai quali risulti che detti oneri, nella misura dovuta, sono stati compresi nel costo di cessione delle aree dei predetti piani attuativi agli aventi diritto, ovvero sono equivalenti al costo delle urbanizzazioni individuate dal Comune per l'esecuzione diretta da parte del richiedente il Permesso di Costruire. In ogni caso l'onere di costruzione è dovuto.

7. I Permessi di Costruire sono, ai sensi dell'art. 17, co.3, del T.U. citato, a titolo gratuito per seguenti interventi:
   a) le opere da realizzare in zone agricole, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale;
   b) le opere di ristrutturazione e ampliamento, in misura non superiore al 20% della consistenza, per edifici unifamiliari;
   c) gli interventi relativi a impianti, ad attrezzature, a opere pubbliche o di interesse generale realizzati dagli enti istituzionalmente competenti, nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;
   d) gli interventi da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;
   e) per i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni, relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia, nel rispetto delle norme urbanistiche e di tutela dell'assetto idrogeologico, artistico-storica e ambientale;

art. 76 Segnalazione certificata di agibilità

1. Entro 15 giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, il soggetto titolare del permesso di costruire, o il soggetto che ha presentato la segnalazione certificata di inizio di attività, o i loro successori o aventi causa, presenta allo sportello unico per l'edilizia la segnalazione certificata, per i seguenti interventi:
   - nuove costruzioni
   - ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali
   - interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici
2. Ai fini dell'agibilità, la segnalazione certificata può riguardare anche:
   - singoli edifici o singole porzioni della costruzione, purché funzionalmente autonomi, qualora siano state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria relative all'intero intervento edilizio e siano state completate e collaudate le parti strutturali connesse, nonché collaudati e certificati gli impianti relativi alle parti comuni
   - singole unità immobiliari, purché siano completate e collaudate le opere strutturali connesse, siano certificati gli impianti e siano completate le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria dichiarate funzionali rispetto all'edificio oggetto di agibilità parziale
3. La segnalazione certificata di agibilità è corredata dalla seguente documentazione:
   - attestazione del direttore dei lavori o, qualora non nominato, di un professionista abilitato che assevera la sussistenza delle condizioni necessarie
   - certificato di collaudo statico
   - dichiarazione di regolare esecuzione resa dal direttore dei lavori
   - dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche
   - estremi dell'avvenuta dichiarazione di aggiornamento catastale
   - dichiarazione dell'impresa installatrice, che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici alle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico prescritte dalla disciplina vigente ovvero, ove previsto, certificato di collaudo degli stessi

Nessun edificio nuovo, ristrutturato, sottoposto a restauro o adeguamento ad una nuova destinazione d'uso può essere occupato o rioccupato - neppure parzialmente - senza la dichiarazione di agibilità.

art. 77 Permesso di costruire (PDC)

1. Il Permesso di Costruire è l'atto amministrativo comunale che consente di eseguire legittimamente gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio del Comune, nel rispetto delle leggi, delle norme urbanistiche e del presente Regolamento.

2. Sono soggetti a Permesso di Costruire gli interventi di cui all'art.10, co.1, del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i., e precisamente:
    a. gli interventi di nuova costruzione;
    b. gli interventi di ristrutturazione urbanistica;
    c. gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino modifiche della volumetria complessiva degli edifici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso, nonché gli interventi che comportino modificazioni della sagoma di immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni.
3. Il Permesso di Costruire, ai sensi dell'art.13, co.1, del citato del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i., è rilasciato dal Dirigente o Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia nel rispetto delle leggi, degli strumenti urbanistici e del presente Regolamento.
4. Nel caso di interventi unitari su fabbricati esistenti o di nuova costruzione che comportino destinazioni d'uso multiple, il Permesso di Costruire è rilasciato con atto unico, nel quale sono specificate le singole destinazioni d'uso, i relativi oneri e l'eventuale convenzione.
5. I Permessi di Costruire nell'ambito di progetti unitari di ristrutturazione urbanistica o connessi con piani urbanistici attuativi ovvero con intese o accordi di programma, sono consentiti, nell'osservanza delle norme del PUC e del presente RUEC, se preceduti da contratti di Convenzione tra Comune e soggetti proponenti, contenenti la specificazione dei rispettivi obblighi tecnici, amministrativi e finanziari, con relative garanzie fidejussorie. I soggetti proponenti possono essere privati, singoli o associati, pubblici e pubblico-privati.

art. 78 Attività edilizia delle pubbliche amministrazioni

1. Per le opere comunali, l'atto comunale di approvazione del progetto e/o della relativa spesa tiene luogo dei titoli abilitativi ad ogni effetto, previa validazione del progetto esecutivo (o del progetto definitivo, in caso di appalto integrato).
2. I progetti, redatti conformemente al D.lgs. n.50/2016 e s.m.i., dovranno essere comunque corredati da una relazione a firma di un progettista abilitato che attesti la conformità dei progetti stessi alle norme di sicurezza, sanitarie, ambientali e paesistiche. Tale atto conterrà, al pari del permesso di costruire, la menzione dei pareri acquisiti sul progetto da parte degli organismi competenti.
3. Ogni opera o lavoro pubblico realizzato dal Comune, sia esso edilizio o infrastrutturale (edifici pubblici, strade, ponti, percorsi pedonali, parchi e giardini, reti pubbliche, ecc.), è assoggettata al presente articolo.
4. Per le costruzioni relative all'edilizia scolastica dovranno essere osservate le Norme Tecniche contenute nel DM 18/12/1975 (G.U. n.29 del 02/02/1976).
5. Ai sensi della L.R. n.25 del 18/11/96, art.11, sono sottoposte all'esame del Nucleo di Valutazione dell'Edilizia Sanitaria e Socio-sanitaria, le progettazioni relative ad opere ospedaliere, le residenze sanitarie assistenziali e le strutture socio-sanitarie assistenziali per disabili fisici e psichici.
6. Sono escluse dall'applicazione delle disposizioni di cui al Titolo II (*Titoli abilitativi*) del T.U. in materia di Edilizia le seguenti opere:
    a) opere e interventi pubblici che richiedano per la loro realizzazione l'azione integrata e coordinata di una pluralità di amministrazioni pubbliche allorché l'accordo delle predette amministrazioni, raggiunto con l'assenso del Comune, sia pubblicato ai sensi dell'art. 34, comma 4, del Decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267;
    b) opere pubbliche, da eseguirsi da amministrazioni statali o comunque insistenti su aree del demanio statale e opere pubbliche di interesse statale, da realizzarsi dagli enti istituzionalmente competenti, ovvero da concessionari di servizi pubblici, previo accertamento di conformità con le prescrizioni urbanistiche ed edilizie ai sensi del Decreto del Presidente della Repubblica 18 aprile 1994, n. 383, e successive modificazioni.
7. Ai sensi dell'art.25 del D.lgs. n.50/2016 e s.m.i., per le opere sottoposte all'applicazione delle disposizioni del medesimo Codice in materia di lavori pubblici, si applicano le procedure di *verifica preventiva dell'interesse archeologico* di cui ai succitati articoli.

art. 79 Domanda di permesso di costruire e relativi allegati

1. Le domande per il rilascio dei Permessi di Costruire vanno effettuate secondo le modalità previste dagli artt. 20 e 23 del T.U. Edilizia (D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.).
2. La domanda di rilascio del Permesso di Costruire deve essere inoltrata, da parte del soggetto avente titolo, allo Sportello Unico per l'Edilizia istituito presso il Comune. La domanda deve essere corredata dal titolo di proprietà (atto notarile di acquisto, donazione, divisione, ecc., o certificato della Conservatoria del Registro Immobiliare). In assenza di questo, alla richiesta di Permesso di Costruire va allegato apposito documento attestante la titolarità per la richiesta di Permesso di Costruire.
3. Se il richiedente non è proprietario dell'area edificatoria, la richiesta deve contenere esplicito atto di assenso del proprietario dell'area, formalizzato con dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà o espressione di volontà equivalente.
4. Per le aree edificatorie e/o manufatti appartenenti a persone giuridiche la domanda di Permesso di Costruire deve essere avanzata dagli organi che ne hanno la rappresentanza. La domanda va controfirmata anche dai professionisti incaricati della progettazione e della direzione dei lavori.
5. Nella domanda dovrà essere dichiarato l'oggetto del Permesso di Costruire, la condizione di legittimazione a produrre l'istanza, la destinazione d'uso dell'opera da realizzare con l'impegno a non modificarla se non nelle forme prescritte.
6. Alla domanda va allegata la seguente documentazione progettuale, con specificazione del numero e del tipo di elaborato:
7. **Per le nuove costruzioni:**
   a) modello accompagnato da scheda del terreno, contenente i dati base necessari alla progettazione, quali quote stradali, quote della fognatura, allineamenti, indici e vincoli particolari prescritti dagli strumenti urbanistici vigenti o da altre norme;
   b) estratto del vigente PUC e destinazione urbanistica relativa all'area dell'intervento, con l'indicazione di eventuali vincoli;
   c) planimetria catastale;
   d) planimetria generale quotata dello stato dei luoghi in scala non inferiore a 1:500, recante l'indicazione delle proprietà confinanti per una profondità di almeno 50 metri dai confini, le quote del terreno e dei fabbricati circostanti, gli alberi di alto fusto esistenti ed ogni altro particolare di rilievo;
   e) planimetria di progetto con relative sistemazioni esterne, compresi quelle destinate a verde e a parcheggi, in scala non inferiore a 1:200, da cui risulti l'orientamento e il posizionamento dell'edificio, le quote delle sistemazioni del terreno (prima e dopo l'intervento) nonché la rappresentazione quotata degli edifici e delle urbanizzazioni al contorno;
   f) documentazione fotografica dello stato di fatto, asseverata dal progettista, e fotocomposizione prospettica dell'intervento nel contesto dell'ambiente urbano;
   g) disegni, in scala non inferiore a 1:100, delle piante di tutti i piani e della copertura, di tutti i prospetti e di almeno due sezioni significative dell'opera, di cui almeno una comprendente la scala, con l'indicazione di:
      - destinazione d'uso dei locali;
      - quote planimetriche ed altimetriche;
      - dimensione delle aperture (con distinzione di quelle apribili e di quelle fisse);
      - indicazione dei rapporti di illuminazione;
      - schemi degli impianti igienico-sanitari e tecnologici;
      - ingombri degli apparecchi igienici di tutti i locali di abitazione e dei servizi;
      - ubicazione della canna fumaria (con specifica del tipo adottato), delle pluviali e degli scarichi;
      - strutture portanti;
      - sistemazione degli spazi aperti (pavimentazioni, recinzioni, arredi esterni, cordonature, tappeti erbosi, arbusti e piante) e delle reti fognarie (pozzetti di ispezione, caditoie, fosse di depurazione biologica, quote e diametri delle condotte, ecc.);
      - materiali della copertura, con definizione di falde, pendenze, volumi tecnici, camini, gronde, punti di attacco delle pluviali, lucernai, ecc.

      Nel caso di edifici costituiti dall'aggregazione di cellule-tipo è consentita la rappresentazione di piante generali nel rapporto 1:200 corredate da piante delle singole cellule nel rapporto 1:100;
   h) sezioni quotate dell'opera in scala 1:100 illustranti le relazioni di questa con l'ambiente circostante. Le quote, riferite al piano di campagna preesistente ed al caposaldo fissato nella scheda statistica, devono indicare le dimensioni complessive dell'opera e delle principali parti esterne ed interne, l'altezza netta dei

piani, lo spessore dei solai, gli sporti delle parti aggettanti, i colmi delle parti al di sopra della linea di gronda;

i) disegni a semplice contorno nel rapporto 1:100 di tutti i prospetti dell'opera progettata, completa di riferimenti degli edifici circostanti, al terreno ed alle sue eventuali modifiche, con indicazione dell'andamento del terreno prima e dopo l'intervento. Qualora l'edificio sia aderente ad altri fabbricati, i disegni dei fronti devono comprendere anche le facciate adiacenti. I prospetti devono riportare l'indicazione delle aperture e dei relativi infissi, dei materiali, delle pluviali in vista, delle zoccolature, degli spazi per insegne, delle opere in ferro e delle balaustre, delle coperture e dei volumi tecnici;
j) eventuali altri elaborati progettuali, in opportuna scala, necessari per completezza di rappresentazione dell'intervento;
k) relazione tecnica sulle caratteristiche architettoniche e costruttive edilizie, con riferimento ai parametri urbanistici ed edilizi e all'inserimento dell'intervento nell'ambiente urbano, ai materiali da impiegarsi, ai sistemi costruttivi e agli impianti, corredata, in caso di intervento su un fabbricato tradizionale, di adeguata indagine storico-documentale e stratigrafica (tipizzazione delle murature, dei solai, delle coperture degli infissi, degli intonaci, delle pavimentazioni, etc.);
l) autodichiarazione del progettista abilitato di conformità delle opere agli strumenti urbanistici approvati ed adottati ed al RUEC vigente, nonché alle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, nei limiti prescritti dall'art.20, co.1, del TU Edilizia; tale autodichiarazione, nella forma di scheda riepilogativa asseverata dal progettista, sarà relativa alla compatibilità urbanistica dell'intervento con l'indicazione delle volumetrie già possedute, la loro destinazione e l'anno di costruzione, la descrizione analitica delle superfici utili per unità immobiliari ai fini del calcolo degli oneri, delle superfici coperte e delle volumetrie totali, sia interrate che fuori terra, per piano e, nel caso di edifici misti, per destinazioni d'uso. La scheda dovrà evidenziare la conformità dei parametri planivolumetrici agli indici e alle norme degli strumenti urbanistici vigenti;
m) relazione geologica relativa alle caratteristiche dei terreni in fondazione;
n) indicazione completa delle generalità dei soggetti tecnici incaricati per la redazione del progetto strutturale, la direzione dei lavori e per il coordinamento della sicurezza in fase di progettazione, nonché dell'impresa esecutrice dei lavori, ove previsto;
o) relazione tecnico-agronomica, solo per gli interventi edilizi in zona agricola, debitamente asseverata, redatta da un agronomo o da un perito agrario abilitati all'esercizio professionale, illustrante le destinazioni colturali in atto, ai sensi e per gli effetti dell'art.1 della L.R. 2/1987;
p) per nuovi impianti ed infrastrutture adibite ad attività produttive, sportive e ricreative e a postazioni di servizi commerciali polifunzionali, va prodotta anche una documentata previsione di impatto acustico. Tale documentazione va altresì prodotta per la realizzazione, modifica e potenziamento delle opere di cui all'art. 8, comma 2o della L. 447/1995.
q) La completezza della domanda e della documentazione tecnica e amministrativa viene verificata, in via breve, preventivamente dall'Ufficio comunale ricevente; la data di presentazione dell'istanza di Permesso di Costruire è quella di acquisizione dello stesso al protocollo del Comune.

8. Per interventi sull'edilizia esistente:

a) per gli interventi di demolizione e ricostruzione, con variazione della volumetria e sagoma del fabbricato demolito, sono richiesti grafici dello stato di fatto e del progetto in scala non inferiore a 1:100. In aggiunta alla sopra riportata documentazione prevista per le nuove costruzioni, il progetto va integrato con elaborati dimostrativi delle parti da demolire, con piante di tutti i piani, sezioni più significative e relativa documentazione fotografica, nonché con elaborati dimostrativi dei nuovi sistemi costruttivi previsti, con schede prestazionali sui nuovi materiali da impiegare, con verifiche grafiche e descrittive della compatibilità della qualità formale dell'intervento edilizio con i caratteri architettonici dei contesto urbano;
b) per gli interventi di ristrutturazione sottoposti a Permesso di Costruire ai sensi dei precedenti articoli, la documentazione è identica a quella del precedente punto a) con l'integrazione di elaborati grafici e descrittivi sull'idoneità del sistema costruttivo ad assicurare sia la sicurezza statica del fabbricato che la non alterazione della sua preesistente qualità formale complessiva;
c) per gli interventi di recupero dell'edilizia tradizionale si richiedono disegni di pianta, di sezione e di prospetto in scala non inferiore a 1:100 in corrispondenza dei piani caratteristici, con indicazione di tutti i materiali impiegati, anche per recinzioni, cancelli e sistemazioni a terra, redatti con particolare cura se gli interventi ricadono in zona A del PUC.

9. Interventi di infrastrutture:

Per gli interventi riguardanti opere infrastrutturali, pubbliche e private non comunali, la documentazione tecnica necessaria è costituita dal progetto definitivo delle opere completo di stralci degli strumenti urbanistici vigenti.

10. **Per interventi a scala urbanistica:**
    I privati singoli o consociati, le società private o miste pubblico-private, le società di riqualificazione urbana, se aventi i titoli inerenti alla disponibilità dei beni previsti dalla legge, che intendano procedere alla progettazione e all'esecuzione o solo all'esecuzione di progetti urbanistici relativi a piani integrati d'intervento, piani di recupero e riqualificazione di parti urbane, di piani di lottizzazione e più in generale di piani attuativi, con salvezza delle norme di legge e delle prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali, a prescindere da intese preventive con il Comune, possono presentare istanza per il rilascio di Permessi di Costruire unitari degli interventi, dichiarando la disponibilità alla sottoscrizione di un patto convenzionale tra Comune e soggetto richiedente.
11. Per tutti i tipi di interventi:
    - Alla domanda di rilascio del Permesso va allegata la ricevuta di pagamento per oneri istruttori, prefissati dal Comune con separati provvedimenti.
    - Nei casi di cui all'art.8, comma 4, della L.R.n.12/2002 recante "*Norme per il contenimento dell'inquinamento luminoso* [...]", va predisposto un apposito elaborato, redatto da professionista abilitato, da cui risulti il rispetto delle prescrizioni di cui alla predetta L.R. n.12/2002.
    - Sia in caso di nuova costruzione che di riuso dell'esistente, in caso di opere complesse (edifici e locali a carattere commerciale, agricolo, industriale, attrezzature scolastiche, magazzini, ecc.) va prodotta idonea documentazione delle destinazioni d'uso, delle attività e degli impianti previsti, qualora i grafici sopra indicati non siano atti a chiarirne i rapporti con l'ambiente esterno o le caratteristiche funzionali.

    Per tutti gli interventi, gli elaborati progettuali, da produrre in duplice copia, più una copia su supporto informatico (formato .pdf, .doc, .dwg, .xls, ecc.), debbono essere raccolti in un fascicolo rilegato recante la numerazione di tutte le pagine, debitamente timbrate e siglate dal progettista. Per le elaborazioni grafiche il cui formato non consente la fascicolazione, è ammessa la presentazione di disegni singoli, purché debitamente numerati e denominati.
    La documentazione tecnico-amministrativa, fascicolata, può costituire un allegato autonomo. Nel frontespizio del progetto fascicolato o nella testata del progetto deve essere riportato:
    a) la residenza fiscale del progettista, unitamente ai dati necessari per la sua completa identificazione fiscale;
    b) la data di elaborazione del progetto;
    c) uno spazio libero per i visti di competenza comunale.
12. Gli elaborati progettuali allegati alle istanze vanno redatti e sottoscritti da professionisti abilitati e iscritti ai rispettivi albi professionali, in rapporto alle prestazioni tecniche loro consentite.
13. Le imprese appaltatrici dei lavori, ove questi non siano eseguiti in economia, devono possedere i requisiti di legge per l'esercizio dell'attività nel settore edilizio.

art. 80 Procedimento per il rilascio del permesso di costruire

1. A seguito della presentazione della domanda di rilascio di P.d.C., il procedimento per il rilascio del Permesso di Costruire è quello stabilito dall'art.20 del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i..
2. Fermo restando quanto previsto dalla vigente normativa in relazione agli adempimenti di competenza delle amministrazioni statali coinvolte, sono fatte salve le disposizioni contenute nelle leggi regionali che prevedano misure di ulteriore semplificazione e ulteriori riduzioni di termini procedimentali.
3. Solo nel caso siano espletate ed acquisite tutte le autorizzazioni e nulla osta ambientali e il Dirigente/Responsabile non si pronunci sulla richiesta di rilascio del Permesso nei termini di cui al presente articolo, l'interessato può, con atto notificato o trasmesso in plico raccomandato con avviso di ricevimento, richiedere al competente organo comunale di adempiere entro il termine perentorio di quindici giorni dal ricevimento della richiesta. Decorso inutilmente il predetto termine di quindici giorni, l'interessato può presentare al Presidente della Provincia istanza di intervento sostitutivo per l'esame e le conseguenti determinazioni circa l'istanza di Permesso di Costruire.

art. 81 Caratteristiche formali del permesso di costruire

1. Conclusa la fase istruttoria, previo pagamento degli oneri concessori nella misura e con le modalità determinate in apposita delibera comunale, viene emesso il Permesso di Costruire, contenente le seguenti indicazioni:

a) l'oggetto e il numero del Permesso di Costruire, corrispondente al numero progressivo di protocollo dei permessi edilizi rilasciati per ciascun anno;
b) la data della richiesta, le generalità e il codice fiscale del titolare del Permesso e gli estremi del titolo di legittimazione dell'intervento;
c) gli estremi catastali dell'immobile oggetto dell'intervento, l'indicazione sintetica delle opere, la destinazione d'uso prevista, l'elenco degli elaborati tecnici e amministrativi costituenti parte integrante del Permesso di Costruire;
d) gli estremi della ricevuta di pagamento degli oneri urbanizzativi e di costruzione, nella misura prevista per l'utile rilascio del permesso edilizio;
e) gli estremi dei pareri e nulla osta di altri uffici del Comune, della Commissione del Paesaggio edilizia ove istituita, di altri uffici o enti esterni, ove prescritti;
f) le eventuali prescrizioni costruttive;
g) i termini entro i quali vanno iniziati e ultimati i lavori, a pena di decadenza del Permesso di Costruire;
h) gli obblighi da assolversi, ove ne ricorrano gli estremi, da parte del titolare del Permesso in ordine agli adempimenti di seguito elencati in via indicativa:
   - richiesta, ove indispensabile per le lavorazioni, dell'occupazione temporanea di suolo pubblico;
   - deposito del progetto esecutivo delle opere in adempimento delle leggi sulle costruzioni in calcestruzzo cementizio armato, approvazione del progetto strutturale delle costruzioni, nonché della eventuale documentazione prescritta dalle norme per il contenimento dei consumi energetici prima dell'inizio dei lavori, ai sensi delle disposizioni dei Capi I, II e III della Parte II del TU in materia edilizia;
   - apposizione, in modo visibile e leggibile, in cantiere, di una tabella con gli estremi dei Permesso di Costruire, del progettista, del direttore dei lavori, delle ditte esecutrici secondo le modalità all'uopo prescritte dalla Legge;
   - conservazione in cantiere di copia del Permesso di Costruire e del progetto grafico allegato;

2. Al Permesso di Costruire vanno allegati, ove previsti, formandone parte integrante, convenzioni o atti d'obbligo del titolare del Permesso ai sensi dell'art. 28-bis del TU citato.
3. Il progetto esecutivo allegato all'atto di convenzione, di cui costituisce parte integrante, deve contenere almeno gli elaborati specificati all'art.17, del presente Regolamento. La convenzione può prevedere l'obbligo di rilascio da parte del Comune di successivi Permessi edilizi, secondo il programma degli adempimenti esplicitamente stabilito in essa.

art. 82 Decadenza, rinnovo, annullamento, trasferimento del permesso di costruire

1. Fatto salvo quanto stabilito dal D.L. 21 giugno 2013, n.69, convertito con L. 98/2013 e dal D.L. 12.09.2014 n.133, la validità del Permesso di Costruire, ai sensi dell'art.15 del T.U. Edilizia, è non superiore a tre anni dall'inizio effettivo dei lavori, che vanno intrapresi non oltre un anno dal rilascio dello stesso Permesso.
2. Per inizio effettivo dei lavori s'intende l'inizio delle opere quali, ad esempio, gli scavi in fondazione e non la sola recinzione di cantiere.
3. Un termine per l'ultimazione dei lavori più ampio dei tre anni può essere concesso in considerazione della mole dell'opera da realizzare, delle sue caratteristiche tecnico-costruttive o delle particolari condizioni idrogeologiche del suolo interessato dall'intervento o nel caso di opere pubbliche o realizzate con finanziamenti pubblici che impegnino più esercizi finanziari.
4. La proroga dei termini per l'inizio e l'ultimazione dei lavori è comunque accordata qualora i lavori non possano essere iniziati o conclusi per iniziative dell'amministrazione o dell'autorità giudiziaria rivelatesi poi infondate (D.L. 12.09.2014 n.133).
5. Ai sensi dell'art.90, commi 9 e 10, del D.Lgs. 09.04.2008 n.81 (Testo Unico in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro), l'efficacia del titolo abilitativo edilizio (permesso di costruire o denuncia di inizio attività) è sospesa in mancanza del Documento Unico di Regolarità Contributiva (DURC) dell'impresa esecutrice dei lavori, ovvero in mancanza del Piano di Sicurezza e Coordinamento e/o del Fascicolo della Sicurezza e/o della Notifica preliminare, quando previsti ai sensi rispettivamente degli articoli n.100, n.91, co. 1 lettera b), e n.99 del medesimo Decreto Legislativo.
6. Il rinnovo del Permesso di Costruire, per un periodo non superiore ad un anno, su istanza motivata del titolare del Permesso, può essere autorizzato, prima delle scadenze utili di inizio o di compimento dei lavori, di cui agli articoli precedenti.
7. La proroga del Permesso può avere luogo quando la mancata conclusione dei lavori sia imputabile a fatti estranei alla volontà del titolare, riconosciuti con determinazione del Responsabile del Settore UTC, sentito

l'Ufficio Tecnico. In tal caso il titolare del Permesso dovrà presentare istanza diretta ad ottenere un nuovo Permesso inerente la parte non ultimata.

8. Il provvedimento di annullamento del Permesso di Costruire viene adottato quando si accerti che il rilascio dello stesso è avvenuto in violazione di legge, di norme urbanistiche e del presente RUEC nonché in presenza di gravi vizi nei procedimenti istruttori e di rilascio dello stesso Permesso. Gli effetti dell'annullamento si hanno dal momento del rilascio del Permesso di Costruire, per cui tutte le opere realizzate nel frattempo sono da considerarsi illegittime. In particolare, il Permesso può essere annullato:
   a) quando sia stato dolosamente ottenuto in base a falsa documentazione;
   b) quando si sia contravvenuto alle disposizioni generali e speciali di legge e del RUEC o quando non siano state osservate le condizioni inserite nell'atto di rilascio del Permesso;
   c) quando si sia modificato arbitrariamente il progetto approvato;
   d) quando il direttore dei lavori non abbia assunto l'effettiva direzione o l'abbia abbandonata e non si sia stato sostituito;
   e) quando, entrate in vigore previsioni urbanistiche o norme edilizie contrastanti con quelle esistenti all'atto del rilascio, le opere non siano state ancora iniziate, o se iniziate, non siano state completate entro il termine prescritto. Sono fatte salve le cause di decadenza previste da eventuali leggi speciali.
   Il Provvedimento di annullamento conterrà:
   a) la contestazione del fatto;
   b) la comunicazione dell'annullamento;
   c) l'ordine di sospendere i lavori;
   d) l'eventuale ordine di eliminare l'infrazione che ha provocato l'annullamento;
   e) le sanzioni deliberate.
9. Il rinnovo del Permesso potrà essere disposto quando il titolare avrà ottemperato alle prescrizioni contenute nell'ordinanza di annullamento.
10. In via eccezionale, nei casi non dolosi di errata rappresentazione dello stato dei luoghi o di erronee valutazioni in sede istruttoria o di rilascio del Permesso di Costruire, si può procedere alla revoca del Permesso con effetti dal momento del provvedimento.
11. Il Permesso di Costruire può essere trasferito *mortis causa* o con atto *inter vivos*. Per il trasferimento *mortis causa* è necessaria la voltura del Permesso di Costruire, disposta dall'Amministrazione Comunale sulla base dell'esibizione del titolo ereditario da parte del proprietario subentrante. Per il trasferimento tra vivi, si esclude che il Permesso di Costruire possa essere negoziato separatamente dal bene immobile cui esso si riferisce.
12. Il trasferimento della titolarità del Permesso non ne modifica i termini di validità e di decadenza.
13. Per effetto della comunicazione del soggetto interessato di volersi avvalere del comma 4 del D.lgs. n. 76/2020, i termini di inizio e di ultimazione dei lavori di cui all'articolo 15 del DPR n. 380/2001, come indicati nei permessi di costruire rilasciati o comunque formatisi fino al 31 dicembre 2020 sono prorogati rispettivamente di un anno e di tre anni, purché i suddetti termini non siano già decorsi al momento della comunicazione dell'interessato e sempre che i titoli abilitativi non risultino in contrasto, al momento della comunicazione dell'interessato, con nuovi strumenti urbanistici approvati o adottati. Tale proroga si applica anche ai permessi a costruire per i quali sia già stata accordata una proroga ai sensi del citato art. 15 del DPR 380/2001.

art. 83 Deroghe

1. Coerentemente con il disposto dell'art. 14 del TU in materia di Edilizia, il Permesso di Costruire in deroga al Piano Urbanistico Comunale è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio Comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel D.lgs. 42/2004 e s.m.i. e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.
2. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi, nonché, nei casi di cui al precedente comma 1, le destinazioni d'uso, fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli artt. 7, 8 e 9 del D.M. 2 aprile 1968 n.1444.

art. 84 Varianti al Permesso di Costruire

1. Sono ritenute varianti "leggere" e non richiedono nuova istanza di P.diC.:

- le varianti al PdC che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio qualora sottoposto a vincolo ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini dell'agibilità, tali segnalazioni certificate di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruzione dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori;

- le varianti a permessi di costruire che non costituiscano variazioni essenziali, a condizione che siano conformi alle prescrizioni urbanistico-edilizie e attuate dopo l'acquisizione degli eventuali atti di assenso prescritti dalla normativa sui vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico e dalle altre normative di settore. Tali varianti sono realizzabili mediante Segnalazione certificata d'inizio attività e comunicate a fine lavori con attestazione del professionista;

2. Le varianti diverse da quelle di cui al comma 1 sono essenziali e comportano il rilascio di un nuovo permesso di costruire, sostitutivo di quello precedente, con le indicazioni di nuovi termini di inizio e fine lavori; il precedente permesso di costruire viene archiviato d'ufficio. Se i lavori delle opere abilitate con il provvedimento originario hanno già avuto inizio, la data del provvedimento di variante si assume come data di inizio lavori.
3. Nei casi di realizzazione abusiva di opere di minore entità, classificabili come manutenzione straordinaria e/o opere interne ed esterne che non comportino modifiche della sagoma, né delle superfici utili e non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, nonché il numero di queste ultime, purché non riguardino immobili vincolati ai sensi del D.lgs. 42/04 e purché venga regolarmente asseverato, nei casi richiesti, dal tecnico il rispetto dei requisiti igienici e di sicurezza, dette opere abusive si ritengono sanate a tutti gli effetti quando siano trascorsi dieci anni dall'ultimazione delle relative opere. Nei casi di cui sopra non si procede alle relative sanzioni.

art. 85 Permesso di costruire in sanatoria in vigenza della L.R. 21/2003

1. Con le modifiche apportate dalla L.R. n. 6/2020 la L.R. 21/2003 ha esplicitato che gli edifici realizzati precedentemente alla data di entrata in vigore della presente legge, gli edifici esistenti, con particolare riferimento a quelli per i quali risultano pendenti procedimenti di condono ai sensi della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e della legge 23 dicembre 1994, n. 724, sono esclusi dal divieto di assumere provvedimenti comportanti nuova edificazione a scopo residenziale.

2. Fermo restando l'esistenza dei requisiti di procedibilità ai sensi delle citate leggi, data la peculiarità del territorio in termini di sicurezza, ai fini del rilascio del Permesso a Costruire in sanatoria devono essere valutati i seguenti ulteriori requisiti:
   - l'insussistenza di specifici divieti dettati dalla pianificazione nazionale d'emergenza per l'area vesuviana da parte del Dipartimento della Protezione Civile desunti dal piano di protezione civile locale;
   - l'insussistenza di condizioni che ne disporrebbero la demolizione ai fini della sicurezza e della implementazione delle vie di fuga in caso di evento eruttivo, desunti dal piano di protezione civile locale
   - la sussistenza della compatibilità paesaggistica.
3. Al fine della compatibilità paesaggistica valgono inoltre le disposizioni del *Piano per la Valutazione della Compatibilità Paesistica degli interventi edilizi abusivi oggetto di istanza di condono nel territorio del comune di Portici ai sensi delle Leggi 47/85 e 724/94 articolo 1 punto 3 e articolo 6 del Protocollo di Intesa del 25 luglio 2001 intervenuto tra la Regione Campania e la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio della Città Metropolitana di Napoli - Convenzione stipulata in data 31 marzo 2005 – Rep. n° 5975.*

Capo 2 – Attuazione del PUC

art. 86 Interventi di recupero nella Città storica

1. Nella Città Storica di cui alla Tav. P3.2 "Sistema insediativo" e all'art. n. 30 delle NTA del PUC possono essere attivati, con le procedure di cui ai successivi articoli 87 e 88, programmi di recupero degli edifici ricadenti nelle aree di maggior degrado fisico e funzionale con incremento di SUL fino ad un massimo del 20%, come previsto all'art. 30 comma 3 lettera h delle NTA del PUC.
2. Tale incremento di SUL deve essere realizzato senza aumento del volume esistente, attraverso la riconversione di superfici esistenti non abitabili (sottotetti, magazzini, locali accessori, …) e l'introduzione di soppalchi di cui al precedente art. 46, fermo restando l'obbligo di non incrementare la SUL residenziale complessiva esistente in ciascun edificio o, nel caso di intervento su più edifici nell'ambito di un programma di recupero, la SUL complessiva di questi.
   Le superfici realizzabili in loco senza incremento di volume ma eccedenti la SUL residenziale esistente possono avere le destinazioni d'uso ammesse dal PUC in Città storica di cui all'art. 30 delle NTA, ossia:
   b) Commercio, limitatamente alla destinazione b1) CuB;
   c) Servizi, limitatamente alle destinazioni a CuB;
   d) Turismo e ricettività, limitatamente alle strutture ricettive alberghiere (d1) e alle ulteriori destinazioni turistiche a CuB (d4).
   e) Produzione, limitatamente alle destinazioni a CuB;
   f) Agricoltura.
   Con esclusivo riferimento ai "Capisaldi architettonici storici di rilevanza territoriale" di cui alla Tavola del PUC "DINAMICHE, MODI E FORME DELL'URBANIZZAZIONE STORICA, MODERNA E CONTEMPORANEA - A1.3 *Carattetri insediativi e morfologi dei tessuti",* fermo restando la verifica della compatibilità con i caratteri tipomorfologici, formali e costruttivi dell'edificio, possono essere ammesse anche destinazioni a CuM e a CuA, di cui alle lettere c), con esclusione delle c11) e c12), d), con esclusione di d3) ed e), ad esclusione di e2) ed e3).
3. L'unità minima degli interventi per l'ammissibilità dell'incremento di SUL di cui al precedente comma è quella dell'intero edificio con le relative pertinenze. Non sono ammessi incrementi di SUL per interventi riguardanti esclusivamente singole unità immobiliari.
4. Nel caso l'incremento di SUL di cui al precedente comma 1 non sia realizzabile in tutto o in parte entro il limite del volume esistente dell'unità edilizia oggetto dell'intervento (unità minima) o delle unità edilizie facenti parte del programma di recupero, le quote di SUL non realizzabili in sito possono essere trasferite negli Ambiti di Riqualificazione a standard urbanistici (ARsu) con le destinazioni non residenziali ivi ammesse, nell'ambito della quota di Diritto edificatorio di riserva pubblica (Derp) prevista all'art. 57, comma 5 delle NTA del PUC. L'acquisizione della SUL proveniente dagli interventi di cui al precedente comma 1 e l'accoglimento nel Derp di tale SUL negli ARsu consente ai proprietari dei suoli di questi ultimi di non pagare l'onere straordinario di cui all'art. 46 comma 5 delle NTA del PUC, in misura proporzionale alla SUL accolta.

art. 87 Attivazione degli interventi di recupero in Città storica

1. Le operazioni di recupero di cui al precedente art. 86 comma 1 possono essere attuate attraverso intervento diretto o Piano Urbanistico Attuativo di cui all'art. 26 della L.R. 16/2004.
2. Gli interventi di cui al precedente comma 1 prevedono la redazione obbligatoria di un PUA quando riguardano più edifici ed aree, pertinenziali e pubbliche, si configura una rilevanza urbanistica.
3. La perimetrazione delle aree oggetto di PUA viene definita in sede di Piano Operativo/Atti di Programmazione degli Interventi (PO/API) per le aree di degrado fisico e funzionale della Città storica, secondo i requisiti di cui al successivo art. 88.

4. I PUA possono essere di iniziativa pubblica, privata o mista. La volontà dei privati ad intervenire su specifiche aree viene segnalata nell'ambito delle procedure di evidenza pubblica previste per la redazione del PO/API di cui all'art. 61 delle NTA del PUC e, se ritenuta ammissibile dall'Amministrazione, viene inserita nel PO/API e definita nel PUA.
5. Il PUA può essere sostituito da progetto urbano di cui all'art. 60 delle norme di attuazione e, quando l'intervento riguardi un singolo edificio**,** da titolo abilitativo correlato ad intervento edilizio diretto.
6. L'incremento di SUL di cui al precedente art. 86 comma 1 può essere riconosciuto una sola volta. Tale riconoscimento deve essere riportato nel titolo edilizio e nei registri immobiliari, specificando la quota realizzata in sito e quella iscritta nel registro dei crediti edilizi di cui al successivo art. 89.

art. 88 Criteri di perimetrazione delle aree di maggior degrado da assoggettare a programmi di recupero

1. All'interno della Città storica la perimetrazione delle aree di maggior degrado per gli interventi di recupero di cui al precedente art. 86 comma 1 può essere di iniziativa pubblica o privata. In entrambi i casi i criteri di perimetrazione dovranno fa riferimento ai seguenti requisiti:
   1) Presenza di Indice di affollamento delle abitazioni occupate maggiore di 1 ab vano o minore di 25 mq per abitante;
   2) Forte presenza di immobili non occupati sul totale degli immobili oggetto dell'intervento (percentuale di non occupazione non inferiore al 30% degli immobili).
   3) Presenza di almeno una abitazione a piano terra con affaccio su strada;
   4) Presenza di almeno una abitazione di dimensioni inferiori a quelle minime indicate al precedente art. 44 comma 2;
   5) Condizione gravi e diffuse di degrado strutturale e di mancanza di sicurezza delle strutture verticali, orizzontali e di quelle di distribuzione;
   6) Presenza di gravi e diffuse condizioni di umidità da risalita capillare nelle strutture portanti al livello fondazionale e al primo piano fuori terra;
   7) Presenza di gravi e diffuse condizioni di umidità dovute a infiltrazioni nelle strutture di copertura e nelle murature sottostanti;
   8) Diffuse condizioni di ammaloramento o assenza di intonaci.

In sede di presentazione di titolo abilitativo il soggetto proponente dovrà allegare idonea ed approfondita relazione tecnica asseverata sulla presenza delle condizioni sopra elencate che certifichi la necessità di un intervento di recupero e dunque la richiesta di premialità di cui al precedente art. 86 comma 1.
Le premialità di cui al precedente art. 86 comma 1 non sono riconoscibili per gli interventi in corso o già autorizzati.

art. 89 Registro dei crediti edilizi

1. Al fine di tracciare i diritti edificatori maturati negli interventi di recupero della Città Storica e di consentire ai proprietari dei suoli ricompresi negli ARsu di acquisire le necessarie informazioni relative alla consistenza, alla localizzazione e alla titolarità della proprietà degli immobili suddetti Il Comune istituisce, con apposita deliberazione di Giunta comunale, un registro dei crediti edilizi gestito dal comune stesso.
2. Nel registro vengono riportati i metri quadrati di SUL generati dagli interventi di cui al comma 1 dell'art. 86 su edifici nella Città storica così come specificamente documentati in sede di rilascio titolo abilitativo. Tale SUL può essere acquisita esclusivamente dai proprietari delle aree ricadenti negli ARsu al fine di attivare in tutto o in parte il Derp di cui all'art. 57, comma 5 delle NTA del PUC in alternativa alla corresponsione dell'onere straordinario di urbanizzazione di cui all'art. 46 comma 5 delle NTA del PUC.. La richiesta di titolo abilitativo riconducibile a tale quota del Derp può essere presentata dai soggetti attuatori dell'ARsu solo a seguito di certificato di Regolare Esecuzione dei

Lavori relativi agli interventi di recupero che hanno generato la SUL, di cui al precedente art. 86 comma 1

3. Nel registro dei crediti vanno annotati:
   a) dati identificativi catastali della unità immobiliare cui afferiscono i Crediti Edilizi;
   b) quantità dei Crediti Edilizi riconosciuti dal Comune in unità di superficie lorda di pavimento;
   c) estremi degli atti comunali attinenti al riconoscimento dei Crediti Edilizi;

   L'annotazione dei Crediti Edilizi nel Registro ha natura ricognitiva per quanto attiene al Credito Edilizio sotto il profilo della disciplina urbanistica, fermo restando che i profili civilistici relativi ai contratti che trasferiscono, costituiscono o modificano i diritti edificatori comunque denominati, sono normati dall'art. 2643 del Codice Civile.
4. Le destinazioni d'uso delle potenzialità edilizie trasformate in Credito Edilizio sono quelle ammissibili negli ARsu.
5. La titolarità dei Crediti Edilizi acquisiti attraverso le modalità di cui al precedente comma 2 non è sottoposta ai limiti che riguardano l'efficacia temporale dei Piani Urbanistici Attuativi.

TITOLO 7 – NORME TRANSITORIE

art. 90 Aggiornamento del regolamento edilizio

1. Il presente regolamento è stato redatto tenendo nella dovuta considerazione le disposizioni contenute nel DPR 380/2001 e successive modifiche e integrazioni, nonché le altre disposizioni recanti norme nazionali e regionali vigenti, che, comunque, regolano gli argomenti in esso contenuti.
2. Eventuali divergenze tra il contenuto del presente regolamento e le specifiche norme di legge dovranno risolversi a favore di queste.
3. I richiami alle disposizioni di legge, contenuti nel presente regolamento, sono da intendersi di tipo dinamico e, pertanto, ove, successivamente alla sua entrata in vigore, tali disposizioni venissero modificate, integrate o abrogate, la normativa sopravvenuta, dalla data della sua entrata in vigore troverà immediata applicazione e il testo del presente regolamento, modificato nelle parti interessate a cura del dirigente o Responsabile dell'Urbanistica, sarà oggetto di formale presa d'Atto da parte della Giunta Comunale.

art. 91 Disposizioni transitorie

1. Le disposizioni di cui al presente Regolamento Edilizio si applicano:
   a) ai *Permessi di Costruire* richiesti prima della data di adozione del medesimo regolamento e non definite alla data di approvazione;
   b) *alle S.C.I.A.* di cui agli artt. 22 e 23 del D.P.R. 380/01, presentate prima della data di adozione del medesimo regolamento e non definite alla data di approvazione;
   c) *alle C.I.L. e alle C.I.L.A.* di cui all'art. 6 del DPR 380/2001, presentate prima della data di adozione del medesimo regolamento e non definite alla data di approvazione.
2. Al fine di quanto previsto ai precedenti punti le domande, le dichiarazioni, le segnalazioni, e le comunicazioni anche asseverate, si intendono presentate alla data in cui risultano pervenute. allo Sportello Unico per l'Edilizia.
3. Le varianti, anche essenziali, apportate ai titoli già validi ed efficaci alla data di adozione del presente Regolamento continueranno ad essere disciplinate dal previgente Regolamento edilizio fino alla definitiva conclusione dell'intervento che si avrà con la dichiarazione di fine lavori; conseguentemente, anche i titoli edilizi presentati e/o richiesti per il completamento degli interventi assentiti con titoli validi ed efficaci alla data di entrata in vigore del presente Regolamento continueranno ad essere disciplinati dal Regolamento previgente.
4. L'istruttoria e il successivo rilascio di titoli edilizi relativi a istanze di permesso di costruire e/o di convenzionamento presentate prima della data di avvenuta adozione del presente Regolamento saranno condotti a definizione in conformità alle previsioni del regolamento medesimo. Salvo l'applicazione delle norme di salvaguardia

art. A1 Generalità

I requisiti prestazionali degli edifici, sono riferiti alla compatibilità ambientale, all'efficienza energetica e al comfort abitativo, sono finalizzati al contenimento dei consumi energetici e idrici, all'utilizzo di fonti rinnovabili e di materiali ecocompatibili, alla riduzione delle emissioni inquinanti o clima alteranti, alla riduzione dei rifiuti e del consumo di suolo.

art. A2 – Conformità delle pratiche edilizie alla normativa energetico – ambientale

1. In un'ottica di semplificazione amministrativa, la relazione tecnica di cui all'articolo 28 comma 1 della Legge 9 Gennaio 1991 n. 10 e la relazione energetico – ambientale, ai sensi del presente Allegato, devono essere depositate in Comune secondo le seguenti modalità:
   - a corredo della richiesta di permesso di costruire;

   oppure
   - contestualmente alla comunicazione di inizio dei lavori.

   In caso di CILA e SCIA, resta fermo l'obbligo di deposito all'atto della presentazione. Qualora si dichiari che le opere non rientrano nel campo di applicazione delle norme energetico ambientali, non risulta necessario allegare all'istanza la Relazione energetico – ambientale.
2. In riferimento alle prescrizioni contenute nella normativa sovraordinata, in occasione di tutti i tipi di interventi edilizi e fatto obbligo presentare, unitamente alla comunicazione di ultimazione dei lavori per le opere realizzate con permesso di costruire, o al certificato di collaudo finale per le opere realizzate con DIA, perizia asseverata corredata da idonea documentazione fotografica relativa alle diverse fasi realizzative con indicazione dei punti di ripresa, attestante la corretta esecuzione delle opere in rispondenza della normativa energetico-ambientale.
3. Ove il titolo abilitativo non preveda la dichiarazione di fine lavori, o collaudo finale, la documentazione attestante la corretta esecuzione delle opere deve essere conservata dal proprietario e/o dall'interessato.

art. A3 - Efficienza energetica

1. Gli edifici a energia zero o vicina allo zero (edifici ad alte prestazioni che usano pochissima o quasi zero energia e che soddisfano i requisiti della nuova direttiva europea sulle prestazioni energetiche degli edifici 2012/27/UE) comportano l'idea che il guadagno solare e la produzione interna di calore, dovuta a persone e apparecchiature, debbano essere sufficienti a fornire l'energia necessaria per il riscaldamento invernale.
2. Il concetto di casa passiva si basa su un involucro molto ben isolato e a tenuta d'aria con una ventilazione meccanica controllata con recupero di calore molto efficiente. Una casa passiva contribuisce ad una forte riduzione dell'energia per riscaldamento principalmente attraverso involucri edilizi altamente performanti da tutti i punti di vista, rendendo l'edificio durevole nel tempo.
3. Una condizione essenziale è data dall'uso ottimizzato dell'energia solare passiva (fotovoltaico, solare termico e termodinamico) e dalle altre forme di energia rinnovabile e sostenibile. Un'ulteriore riduzione energetica si può avere grazie ad una tecnologia efficiente per gli impianti di riscaldamento e ventilazione anche facendo uso di pompe di calore, impianti geotermici a bassa e media entalpia e impianti a biomasse di ultima generazione.
4. Secondo il Piano di Efficienza Energetica della Commissione Europea e la Direttiva sull'Efficienza Energetica degli Edifici, dal 2019 in poi tutti gli edifici pubblici di nuova costruzione, e dal 2021 in poi tutti i nuovi edifici, dovranno attestarsi su un livello prestazionale di "energia quasi zero". Lo

standard di casa passiva prevede un massimo di 15 kWh/m² anno di energia per riscaldamento e contribuisce molto al traguardo degli edifici a energia quasi zero.

5. Le opere per la realizzazione di edifici di nuova costruzione e di interventi di ristrutturazione, dovranno essere attuati utilizzando materiali appropriati abbinati a specifici e mirati impianti tecnologici in modo da attribuire all'edificio interessato quei requisiti prestazionali già insiti nella casa passiva, o ad esse prossime anche considerando i limiti economici e tecnici.
6. L'esistenza di limiti economici e tecnici che non consentono l'applicazione della "casa passiva", o di edifici ad energia quasi zero, deve essere dimostrata con apposita Relazione Energetico-ambientale di cui all'art. 2.

art. A4 - Compatibilità ambientale

1. I progetti di opere pubbliche e gli interventi di ristrutturazione edilizia (se comportanti la demolizione e la sostituzione di consistenti parti strutturali), di ampliamento, di sopraelevazione, di ricostruzione di fabbricati esistenti e previamente demoliti e gli interventi di nuova costruzione non possono essere rispettivamente- approvati od assentiti se i relativi progetti non sono corredati anche da specifica relazione tecnico-scientifica volta a documentare il grado di contaminazione del suolo (considerata l'area di sedime e/o di pertinenza del fabbricato oggetto dello specifico intervento previsto) ed a definire l'eventuale riduzione (della Sul o del suolo da investire con l'attività edilizia) ovvero a definire le eventuali operazioni di bonifica o di confinamento necessarie per realizzare le condizioni di utilizzabilità del suolo stesso.
   La prescrizione di cui al presente comma si applica solo nel caso in cui gli strumenti da approvare o gli interventi da assentire prevedano o implichino l'esecuzione di lavori che comportino scavi o, comunque, significative manomissioni del suolo.
2. La relazione è esaminata dagli organi competenti in materia; una volta acquisito il loro parere favorevole od intervenuta la loro approvazione ed apportate le modifiche o le integrazioni del progetto eventualmente prescritte in sede di parere o di approvazione, l'operatore assume formale impegno scritto di realizzare, preventivamente rispetto all'intervento, le operazioni di bonifica o di confinamento previste dal suddetto progetto, dando -al riguardo- congrue garanzie.
3. Tale impegnativa costituisce presupposto necessario per il rilascio del permesso di costruire.
4. Le disposizioni di cui ai precedenti commi si applicano esclusivamente allorché il progetto di opera pubblica oppure gli interventi sopra indicati interessino, in tutto od in parte, porzioni del territorio comunale sulle quali siano o siano state insediate (o, comunque, vi siano o vi siano state svolte) attività produttive dalle quali derivino, normalmente, reflui industriali o residui qualificabili come rifiuti speciali.
5. Le suddette disposizioni si applicano altresì ove il Comune ne ravvisi, motivatamente e su conforme proposta o parere del competente organo tecnico, la necessità.

art. A5 - Contenimento dei consumi idrici

1. Ogni nuova costruzione o intervento di ristrutturazione edilizia o urbanistica dovrà utilizzare le più idonee tecnologie rivolte al risparmio della risorsa idrica e, ove possibile, la sua captazione e riciclaggio**.**
2. Negli edifici di nuova costruzione ed in quelli soggetti a ristrutturazione con demolizione e ricostruzione totale, di cui al DPR n. 380/2001, art. 3, c. 1, lett d), e), f) che abbiano una superficie destinata a verde pertinenziale e/o a cortile, è obbligatorio l'utilizzo delle acque meteoriche, raccolte dalle coperture degli edifici, per l'irrigazione del verde di pertinenza, la pulizia degli spazi pertinenziali interni ed esterni, e per gli usi consentiti all'interno delle abitazioni quali alimentazione

cassette di scarico, lavatrici, impianti di riscaldamento centralizzati, impianti di irrigazione giardini, sistemi di climatizzazione.

3. Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, per gli edifici di nuova costruzione e per quelli soggetti a ristrutturazioni, di cui al DPR n. 380/2001, art 3, c. 1 lett d), e), f), è obbligatoria l'adozione di dispositivi idonei ad assicurare una significativa riduzione del consumo di acqua. Per gli edifici di nuova costruzione, e per quelli soggetti a ristrutturazione con demolizione e ricostruzione totale e negli edifici esistenti per interventi di rifacimento degli impianti idrico sanitari ai sensi dell'art.4 della L.R. 6/2008 è obbligatorio installare apparecchiature per la regolazione del flusso di acqua dalle cassette di scarico dei servizi igienici; le cassette devono essere dotate di un dispositivo comandabile manualmente che consenta la regolazione, prima dello scarico, di almeno due diversi volumi di acqua: il primo compreso tra 7 e 12 litri e il secondo compreso tra 5 e 7 litri rubinetteria dotata di miscelatore aria ed acqua nonché dispositivi rompigetto e riduttori di flusso. Per gli edifici esistenti il presente articolo si applica nel caso di rifacimento dell'impianto idrico-sanitario.

art. A6- Utilizzo di fonti rinnovabili

Ogni nuova costruzione, o intervento di ristrutturazione edilizia o urbanistica dovrà prevedere l'istallazione di impianti di produzione di energia elettrica e termica da fonti rinnovabili almeno pari agli obblighi previsti dal D.Lgs 28/11, Allegato 3.

art. A7 – Produzione di energie da fonti rinnovabili, da cogenerazione e reti di teleriscaldamento

1. Le risorse energetiche rinnovabili sono forme di energia che si rigenerano in tempi piuttosto brevi. Alcune, grazie alla loro ottima capacità di rigenerarsi sono considerate inesauribili, nel senso che si rigenerano almeno alla stessa velocità con cui vengono consumate.
   Tali risorse, inoltre, presentano numerosi vantaggi, di cui il maggiore in alcuni è l'assenza di emissioni inquinanti durante il loro utilizzo, facendo così configurare la loro indiscussa sostenibilità. Sono anche preziose quelle che riducono al minimo l'impatto ambientale.
2. Sono considerati fonti rinnovabili di tipo energetico gli impianti ad energia rinnovabile di cui al decreto legislativo 3 marzo 2011, n.28, tra i quali:
   l'irraggiamento solare per produzione energia termica ed elettrica;
   il vento, fonte di energia elettrica e dinamica;
   le biomasse, quale combustione, in appositi impianti per generazione termica e cogenerazione di calore ed elettricità;
   le precipitazioni utilizzabili tramite il dislivello di acque, quale fonte idroelettrica.
3. Il teleriscaldamento è un sistema di riscaldamento a distanza di un quartiere o di una città che utilizza il calore prodotto da una centrale termica, da un impianto di cogenerazione o da una sorgente geotermica. Nel sistema di teleriscaldamento il calore viene distribuito agli edifici tramite una rete di tubazioni in cui fluisce l'acqua calda o il vapore.
4. La cogenerazione è la produzione combinata di elettricità e calore.
5. Sono consentiti, previa comunicazione anche per via telematica dell'inizio dei lavori da parte dell'interessato all'amministrazione comunale, gli impianti ad energia rinnovabile (pannelli fotovoltaici e/o solari) a servizi degli edifici da realizzare al di fuori della zona territoriale omogenea A di cui al decreto ministeriale n. 1444/1968, ivi compresi gli immobili sottoposti ai vincoli del decreto legislativo n.42/2004. Tali interventi potranno essere realizzati anche come attività edilizia libera, qualora consentito da norme sovraordinate.
6. Per gli impianti ad energia rinnovabile di cui al decreto legislativo 3 marzo 2011, n.28, diversi dal comma precedente, si dovranno rispettare le procedure di autorizzazione previste dal predetto decreto.

7. Per gli impianti ad energia rinnovabile, qualora consentiti nella zona A del PUC, bisognerà attenersi alle disposizioni delle norme specifiche di zona.
8. Il contributo di costruzione non è dovuto per i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni, relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia, nel rispetto delle norme urbanistiche, di tutela dell'assetto idrogeologico, artistico-storica e ambientale.

art. A8 – Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici

1. I progetti di edifici di nuova costruzione ed i progetti di ristrutturazioni rilevanti degli edifici esistenti devono prevedere, ai sensi dell'art. 11 del D. Lgs. 3 marzo 2011 n. 28, l'utilizzo di fonti rinnovabili per la copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento secondo i principi minimi di integrazione e le decorrenze di cui all'Allegato 3 al decreto medesimo.

2. Nelle zone A del decreto del Ministero dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, le soglie percentuali di cui all'Allegato 3 sono ridotte del 50 per cento.
3. L'obbligo di cui al comma 1 non si applica agli edifici di cui alla Parte seconda e all'articolo 136, comma 1, lettere b) e c), del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, e successive modificazioni, e a quelli specificamente individuati come tali negli strumenti urbanistici, qualora il progettista evidenzi che il rispetto delle prescrizioni implica un'alterazione incompatibile con il loro carattere o aspetto, con particolare riferimento ai caratteri storici e artistici.
4. L'inosservanza dell'obbligo di cui al superiore comma 1 comporta il diniego del rilascio del titolo edilizio.

art. A9 - Isolamento termico dell'involucro degli edifici

1. Allo scopo di migliorare le prestazioni energetiche dell'involucro dell'edificio, e quindi di ridurre le dispersioni di calore nella stagione invernale, vengono indicati i limiti massimi di trasmittanza per le singole strutture che costituiscono l'involucro. La trasmittanza termica U delle strutture opache e delle chiusure trasparenti comprensive degli infissi che delimitano gli ambienti riscaldati, deve rispettare i seguenti indici massimi:
   a) strutture verticali opache esterne: 0,36 W/mqK
   b) coperture (piane e a falde): 0,34 W/mqK
   c) basamenti su terreno, cantine, vespai aerati: 0,38 W/mqK
   d) pareti e solette confinanti con altra unità e spazi non riscaldati: 0,7 W/mqK
   e) chiusure trasparenti comprensive degli infissi espressa: 2,10 W/mqK

   I valori di cui sopra risultano essere vincolanti per gli interventi di:
   - nuova costruzione;
   - ampliamento volumetrico;
   - ristrutturazione edilizia attuata mediante demolizione e ricostruzione;
   - ristrutturazione edilizia;
   - recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti.

   Tali valori, risultano essere incrementati del 20% con esclusione delle chiusure trasparenti comprensive degli infissi, per gli interventi di:
   - ampliamento non eccedente il 20% dell'esistente;
   - ristrutturazioni edilizie che non coinvolgano più del 25% della superficie disperdente dell'edificio;

- risanamento conservativo;
- manutenzione straordinaria (ove previsti interventi sulle parti trasparenti).

2. Nel caso di copertura a falda, o comunque a diretto contatto con un ambiente accessibile (ad esempio sottotetto, mansarda, ecc.), la stessa, oltre a garantire gli stessi valori di trasmittanza termica media di cui al precedente comma, deve essere di tipo ventilato o equivalente.
3. Tutte le caratteristiche fisico–tecniche prestazionali dei materiali impiegati nella costruzione dovranno essere certificate da parte di Istituti riconosciuti dall'Unione Europea o presentare la marcatura CE. Qualora la marcatura CE non assicuri la rispondenza a requisiti energetici, o addirittura un materiale fosse sprovvisto del marchio CE, deve essere indicato lo specifico ETA (European Technical Approval) rilasciato da un organismo appartenente all'EOTA (European Organisation for Technical Approval). Nel caso in cui il materiale fosse sprovvisto anche dello specifico ETA, i requisiti energetici riportati devono essere coerenti con quelli riportati nella normativa tecnica nazionale vigente (UNI10351, UNI 10355,UNIENISO6946).
4. I limiti di trasmittanza termica dettati dal presente articolo risultano vigenti salvo indicazioni più restrittive sancite da una normativa sovraordinata.

art. A10 - Impiantistica termica

1. Il rendimento globale medio stagionale dell'impianto termico, così come definito al punto 5 dell'Allegato I al D.lgs 192/2005 così come modificato dal D.Lgs 311/06) dovrà essere superiore a η = (75 + 3 Log Pn) % (dove log Pn è il logaritmo in base 10 della potenza utile nominale del generatore o dei generatori di calore a servizio dell'edificio). La formula si applica per potenze del generatore fino a 1000 kW, oltre tale potenza il rendimento globale medio stagionale deve essere non inferiore all'84%.
2. E' fatto obbligo di utilizzare caldaie a condensazione almeno a 4 stelle con controllo della temperatura dell'acqua di ritorno con bruciatori ad emissione di Nox minore di 120 mg/kWh, se alimentati a gasolio e minore di 80 mg/kWh se alimentati a metano o GPL. In via alternativa è possibile l'utilizzo di caldaie a legna, a cippato o a pellet con rendimento superiore all'85% e bassa emissione di polveri. Gli impianti d'immobili con più unità abitative e con un'unica centrale termica, dovranno prevedere una distribuzione del calore orizzontale e l'inserzione, per ogni unità abitativa, di un contabilizzatore di calore per il pagamento a consumo dell'energia termica, così da garantire che i costi relativi possano essere ripartiti per l'80% sulla base dei consumi reali effettuati da ogni singola unità immobiliare e per il 20% sulla base dei millesimi di proprietà o altri metodi di ripartizione. Ogni ambiente deve prevedere un sistema di termostatazione programmabile con almeno l'installazione di valvole termostatiche per regolare automaticamente l'afflusso di acqua calda in base alla temperatura scelta ed impostata su un'apposita manopola graduata. Ogni immobile dovrà dotarsi di idoneo campo solare per la produzione del 50% dell'acqua sanitaria e di impianto per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, cosi da garantire una produzione energetica non inferiore a 1 kWp per unità immobiliare, compatibilmente con la realizzazione tecnica dell'intervento. Per i fabbricati industriali, artigianali e commerciali, di estensione superficiale non inferiore a 100 mq, la produzione energetica minima da fonti rinnovabili dovrà essere di 5kWp.
3. Su ogni nuovo edificio deve essere individuata una superficie di copertura, orizzontale o inclinata esposta verso i quadranti Sud-Est, Sud e Ovest, di dimensioni pari ad almeno il 25% della superficie coperta, ombreggiata per non più del 10% da parte dell'edificio stesso nei mesi più sfavoriti di dicembre e gennaio. Tale superficie dovrà essere mantenuta libera da elementi architettonici quali comignoli, abbaini, volumi tecnici, ecc. Sono ammesse superfici di dimensioni ridotte rispetto a quanto sopra indicato ove sia dimostrata l'impossibilità tecnica di ottemperarvi.

4. Dovranno essere previsti locali per contenere:
   - gli accumuli per un impianto solare termico nella misura di 50 litri per ogni mq di superficie disponibile per l'impianto solare come definita dal precedente punto ; – un condotto di evacuazione fumi sfociante a tetto, di dimensioni e caratteristiche adeguate alla tipologia di generatore di calore previsto nel caso di impianto centralizzato per il riscaldamento degli ambienti e la produzione di acqua calda sanitaria, in accordo a quanto previsto dalle norme UNI vigenti. Il camino sfociante sopra la copertura può essere omesso nei soli casi previsti dall'art. 5 comma 9 del DPR 412/93 e s.m.i.;
   - una canalizzazione collegante detto locale tecnico al suolo pubblico stradale, di dimensioni e caratteristiche adeguate ad ospitare, anche in un secondo tempo, le tubazioni di fornitura da rete del combustibile gassoso;
   - un cavedio di collegamento tra il locale tecnico e il manto di copertura (in relazione alla superficie di cui al precedente punto 1) per il passaggio delle tubazioni di mandata e ritorno e del collegamento elettrico dei sensori dell'impianto solare termico, o delle linee elettriche di un possibile impianto fotovoltaico, opportunamente dimensionato;
   - una serie di cavedi, per la posa delle colonne montanti di distribuzione dell'acqua calda per il riscaldamento degli ambienti e per gli usi sanitari, opportunamente dimensionati;
   - una serie di cavedi per la posa delle diramazioni dalle colonne montanti (di distribuzione dell'acqua calda per il riscaldamento degli ambienti e per gli usi sanitari) ai collettori presenti all'interno delle singole unità immobiliari.
   - Tutti i cavedi previsti dai commi precedenti dovranno presentare andamento il più possibile rettilineo e opportune aperture, su spazi non privati, dalle quali facilitare l'inserimento delle tubazioni.
5. Negli interventi edilizi su edifici esistenti costituiti da più unità immobiliari con impianto di riscaldamento centralizzato, che preveda indifferentemente la sostituzione del generatore o il rifacimento della rete di distribuzione del calore, è fatto obbligo di applicare sistemi di regolazione (esempio manopole termostatiche) e contabilizzazione del calore (diretti o indiretti) individuali per ogni unità immobiliare, così da garantire che i costi relativi possano essere ripartiti per l'80% sulla base dei consumi reali effettuati da ogni singola unità immobiliare e per il 20% sulla base dei millesimi di proprietà o altri metodi di ripartizione.
6. In ogni caso tutti gli edifici costituiti da più unità immobiliari con impianto di riscaldamento centralizzato dovranno prevedere l'adozione dei suddetti sistemi di contabilizzazione entro la data del 31/12/2010.

art. A11 - Prestazioni dei serramenti

1. Le chiusure trasparenti comprensive di infissi, delimitanti il volume a temperatura controllata o climatizzato verso l'esterno ovvero verso ambienti a temperatura non controllata, devono avere un valore della trasmittanza termica media U, riferita all'intero sistema (telaio e vetro, comprensivo dei ponti termici), inferiore a 2,1W/mqK, in tutti i seguenti casi di interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia:
   - manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia che includano la sostituzione dei serramenti;
   - nuova costruzione, ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, con ampliamenti volumetrici (limitatamente alle strutture edilizie che interessano l'ampliamento), il recupero a fini abitativi di sottotetti esistenti.

2. Il medesimo limite deve essere rispettato per tutte le chiusure trasparenti comprensive di infissi di separazione tra edifici o unità immobiliari appartenenti allo stesso edificio e confinanti tra loro, mantenuti a temperatura controllata o climatizzati.
3. Tutte le caratteristiche fisico–tecniche-prestazionali dei serramenti impiegati nella costruzione dovranno essere certificati da parte di Istituti riconosciuti dall'Unione europea o presentare la marcatura CE obbligatoria o certificazione analoga che ne garantisca le prestazioni energetiche del componente finestrato nel rispetto della norma UNIENISO 10077-1:2007.

art. A12 - Impianti centralizzati di riscaldamento e/o condizionamento e criteri di sicurezza

1. In caso di nuova costruzione, ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, di edifici ad uso residenziale (E1) con quattro o più unità abitative accessibili da parti comuni ovvero con tipologia a schiera comprendenti quattro o più unità abitative monofamiliari è obbligatoria l'installazione di impianti termici per la climatizzazione invernale o il riscaldamento centralizzati.
2. In caso di nuova installazione o di ristrutturazione impianti termici per la climatizzazione invernale o il riscaldamento con produzione centralizzata è obbligatorio installare sistemi automatici di contabilizzazione individuale, per consentire una termoregolazione del calore autonoma indipendente e una contabilizzazione individuale dei consumi di energia termica per singola unità immobiliare, ai fini della sensibilizzazione degli utenti al risparmio energetico. Tali apparecchiature devono assicurare un errore di misura, nelle condizioni di utilizzo, inferiore al 5%, con riferimento alle norme UNI in vigore.
3. Per gli impianti di riscaldamento o di condizionamento di edifici per abitazione, uffici, negozi e simili, devono osservare le seguenti prescrizioni:
   - per gli impianti di produzione di calore aventi potenzialità superiore a 30.000cal/h, è ammessa l'installazione entro il volume degli edifici per impianti a combustibile liquido o solido ovvero per combustibile gassoso purché con densità minore di 0,8 rispetto all'aria; per impianti alimentati a gas con densità maggiore o uguale a 0,8 rispetto all'aria non è ammessa l'installazione nei piani interrati o comunque inclusi nel volume degli edifici;
   - l'eventuale rifornimento del carburante mediante automezzi deve avvenire in modo che questi possano sostare fuori dalla sede stradale, utilizzando eventualmente anche aree pubbliche specificamente previste per il parcheggio;
   - prese ed uscite d'aria di impianti di condizionamento di qualsiasi dimensione non possono aprirsi su spazi pubblici se non al di sopra dell'altezza di ml 2,50 dal marciapiede o dalla diversa sistemazione esterna al fabbricato;
   - il locale destinato a centrale deve essere accessibile direttamente dall'esterno mediante porta apribile verso l'esterno; salvo caso in cui ciò sia assolutamente impossibile e comunque dietro specifica autorizzazione del Comune, tale apertura deve prospettare su spazi privati e non su spazi pubblici.
4. In caso di centrale termica a combustibile liquido:
   - le strutture dei locali devono avere le caratteristiche di resistenza al fuoco previste dalle disposizioni vigenti in materia;
   - la camera di raccolta, il canale da fumo ed il camino - conformi per caratteristiche costruttive, dimensioni etc. alle norme regolamentari antismog – devono essere separati mediante pareti in cemento armato prive di aperture da locali autorimesse, magazzini, negozi, laboratori etc.;
   - qualora il deposito di carburante superi la capacità di 25 mc deve essere richiesto alla Prefettura specifico decreto di autorizzazione al relativo esercizio.
5. In caso di centrale termica a gas di rete:

- le aperture di aerazione del locale caldaia devono risultare di superficie non inferiore a quella indicata nei dati caratteristici dell'impianto e comunque non inferioreamq1,50;
- il misuratore del gas deve essere installato all'esterno dello stabile;
- il locale dell'impianto non deve essere ubicato al di sotto di autorimesse, scuole, sale di riunione, caserme o locali comunque destinati a collettività o alla permanenza di una pluralità di persone.

art. A13 - Utilizzo di materiali ecocompatibili

Le nuove costruzione o gli interventi di ristrutturazione edilizia o urbanistica dovranno fare uso di tecnologie e materiali ecocompatibili attestati da apposita Relazione, di cui all'art. 1, che faccia uso di metodiche di valutazione consolidate.

art. A14 - Riduzione delle emissioni inquinanti o clima alteranti

Le nuove costruzioni o gli interventi di ristrutturazione edilizia o urbanistica dovranno prevedere, in sede di cantiere e di esercizio, le migliori tecnologie e metodiche idonee a minimizzare le emissioni climalteranti e inquinanti, attestati da apposita Relazione, di cui all'art. 1, che faccia uso di metodiche di valutazione consolidate.

art. A15 - Riduzione dei rifiuti

Le nuove costruzioni o gli interventi di ristrutturazione edilizia o urbanistica dovranno prevedere in sede di cantiere e di esercizio le migliori tecnologie e metodiche rivolte alla riduzione della produzione di rifiuti e la loro gestione con il minor danno possibile (massimizzazione del recupero e in subordine smaltimento in sicurezza) attestati da apposita Relazione, di cui all'art. 1, che faccia uso di metodiche di valutazione consolidate.

art. A16 - Riduzione del consumo di suolo permeabile

1. Le nuove costruzioni o gli interventi di ristrutturazione edilizia o urbanistica dovranno prevedere un saldo non negativo di suolo permeabile.
2. Tale norma si applica anche in caso di interventi di trasformazione di terreni.

art. A17 - Prescrizioni inquinamento acustico

I materiali utilizzati per le costruzioni e la loro messa in opera debbono garantire un'adeguata protezione acustica agli ambienti per quanto concerne i rumori da calpestio, rumori da traffico, rumori da impianti o apparecchi comunque installati nel fabbricato, rumori o suoni aerei provenienti da alloggi contigui e da locali o spazi destinati a servizi comuni. All'uopo per una completa osservanza di quanto sopra disposto occorre far riferimento al DPCM 5-12-1997 e s.m.i.

art. A18 – Prescrizioni costruttive per l'adozione di misure di prevenzione del rischio gas radon

1. Nei vani interrati e nelle cantine soprattutto se utilizzate come "tavernette" o per attività ricreative è necessario, per i nuovi edifici, procedere alla valutazione preventiva della possibile sussistenza del "problema Radon" a consentire l'adozione e realizzazione di appropriati interventi contestualmente alla costruzione.

2. Quando il terreno presenta concentrazioni di radon è necessaria una corretta impermeabilizzazione dello scavo di fondazione.
3. Nel caso dell'impermeabilità dell'aria nelle nuove costruzioni il ricambio d'aria fresca deve avvenire per mezzo di apposite aperture o di impianti di ventilazione. Il luogo di provenienza dell'aria fresca deve essere ben definito, come quello di espulsione in atmosfera dell'aria evacuata.
4. Negli edifici, una volta accertata la presenza di Radon, si può diminuirne la pericolosità con una serie di azioni di rimedio:
   a) depressurizzazione del terreno;
   b) aerazione degli ambienti;
   c) aspirazione dell'aria interna specialmente in cantina;
   d) pressurizzazione dell'edificio;
   e) ventilazione forzata del vespaio (es.realizzato con l'uso di elementi tipo 'Iglù');
   f) impermeabilizzazione del pavimento;
   g) sigillatura di crepe e fessure di muri e pavimenti contro terra;
   h) isolamento di porte comunicanti con le cantine.
5. La scelta del tipo di intervento, o della combinazione di più tipi di intervento, in ogni particolare situazione deve essere effettuata sulla base di specifico Studio Tecnico che dovrà essere allegato al titolo edilizio.

art. A19 – Ricarica dei veicoli elettrici

1. Al fine di ridurre la dipendenza dal petrolio e attenuare l'impatto ambientale nel settore dei trasporti, tra i requisiti minimi per la costruzione di infrastrutture per i combustili alternativi, per come già previsto nella direttiva 2014/94/UE del Parlamento europeo del 22/10/2014, possono annoverarsi i punti di ricarica per i veicoli elettrici, che sicuramente attenuano l'impatto ambientale nel settore dei trasporti.
2. Per interventi di nuova costruzione o ristrutturazione riguardanti edifici non residenziali con Sul maggiore di 500 mq il conseguimento del titolo abilitativo è condizionato alla realizzazione di punti di allaccio per la possibile realizzazione di infrastrutture per la ricarica dei veicoli elettrici, con relativi punti di connessione per le vetture negli spazi adibiti a parcheggio coperto o scoperto e nei box auto pertinenziali o no (D.Leg.vo del 16/12/2016 n. 257).
3. Per interventi di nuova costruzione o ristrutturazione riguardanti edifici residenziali con più di 10 unità abitative, il conseguimento del titolo abilitativo è condizionato alla realizzazione di punti di allaccio per la possibile realizzazione di infrastrutture per la ricarica dei veicoli elettrici, con relativi punti di connessione per le vetture negli spazi adibiti a parcheggio coperto o scoperto e nei box auto pertinenziali o no (connettività da assicurarsi per almeno il 20% degli spazi a parcheggio o box).
4. Fatta salva eventuale diversa disposizione legislativa vigente in materia, gli impianti di distribuzione carburanti esistenti, entro cinque anni dalla data di approvazione del presente regolamento, debbono provvedere a realizzare nell'ambito dell'area di servizio o in ampliamento su area adiacente almeno un punto di ricarica per veicoli elettrici.

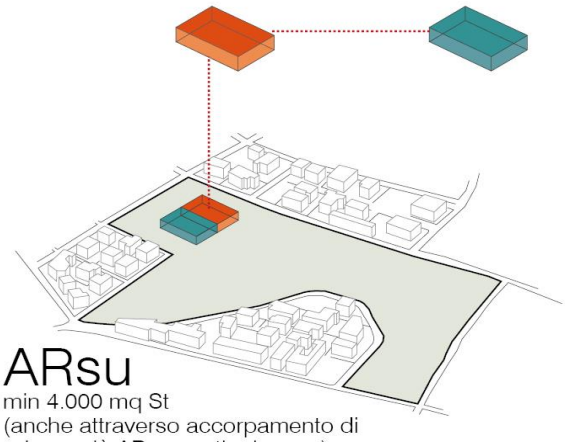
$$Det_{(Iut \times St)} = Deb_{(Ieb \times St)} + Derp_{(Iurp \times St)}$$

(St) Superficie territoriale
(Deb) Diritto edificatorio di base
(Derp) Diritto edificatorio di riserva pubblica
(Det) Diritto edificatorio della trasformazione
(Iub) Indice edificatorio di utilizzazione territoriale di base
(Iurp) Indice edificatorio di utilizzazione territoriale di riserva pubblica
(Iut) Indice edificatorio di utilizzazione territoriale della trasformazione

Iut = Iub + Iurp

Iub: 0,10 mq/mq di SUL

Iurp: max 0,10 mq/mq di SUL



ARsu
min 4.000 mq St
(anche attraverso accorpamento di due e più ARsu contigui e non)

Onere straordinario di urbanizzazione

finalizzato a:

a) opere di urbanizzazione secondaria nelle aree cedute al Comune (prioritario)

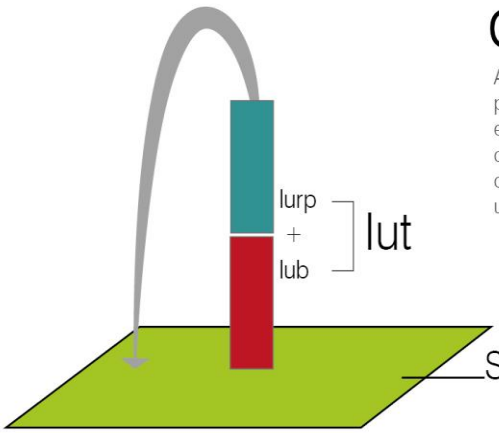
b) opere di compensazione urbanistica ed ambientale esterne agli ARsu e in particolare:

riqualificazione delle opere di urbanizzazione secondaria pubbliche esistenti, particolarmente spazi aperti, attrezzature scoperte e incremento delle dotazioni vegetali

riqualificazione delle strade e delle piazze pubbliche attraverso l'incremento delle dotazioni vegetali e la riorganizzazione dei sottoservizi a rete

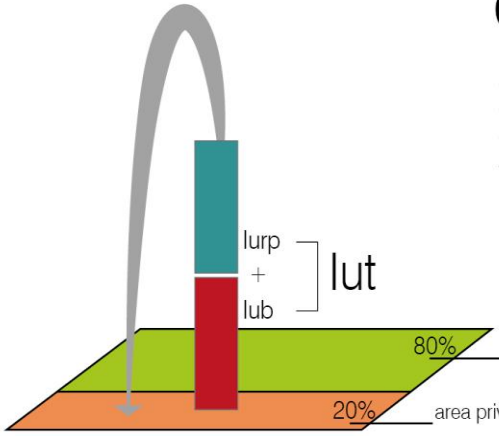
interventi di ripascimento e protezione degli arenili

interventi di recupero primario (strutturale, impiantistico e tecnico-costruttivo delle parti comuni degli edifici) nei tessuti degradati della Città storica



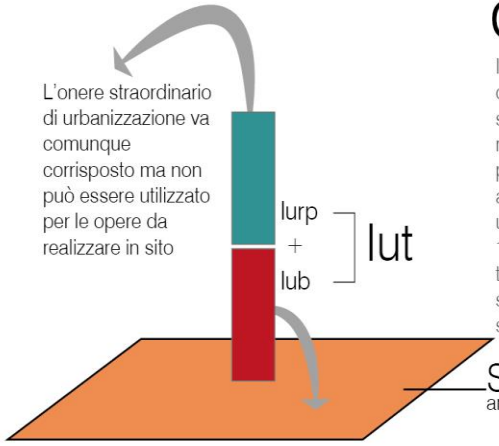
CASO 1

Ablazione onerosa dei suoli previa apposizione di vincolo espropriativo reso conformativo attraverso dichiarazione di pubblica utilità



CASO 2

Cessione compensativa gratuita al Comune di una quota di suolo pari almeno all'80% della St di ciascun ARsu

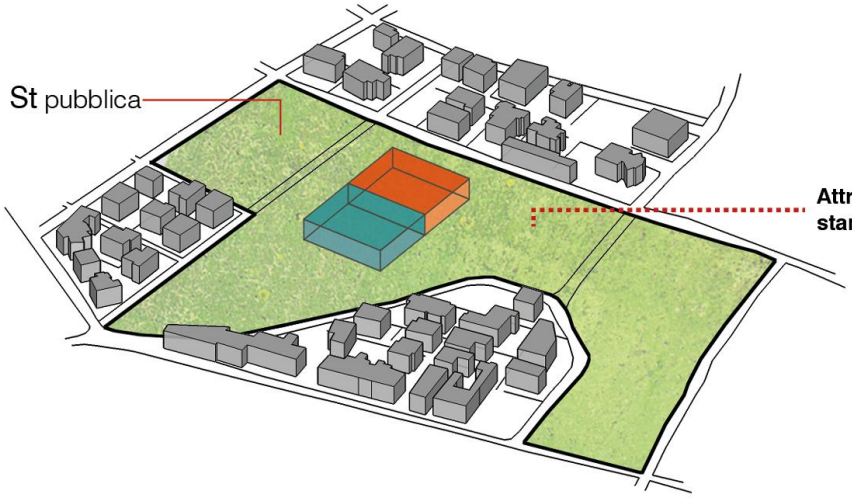


CASO 3

I proprietari possono conservare la proprietà dei suoli dell'intero Ambito realizzando attrezzature private di uso pubblico assimilabili a standard urbanistici di cui al D.I. 1444/68 sull'intera superficie territoriale dello stesso, stipulando convenzione specifica con il Comune

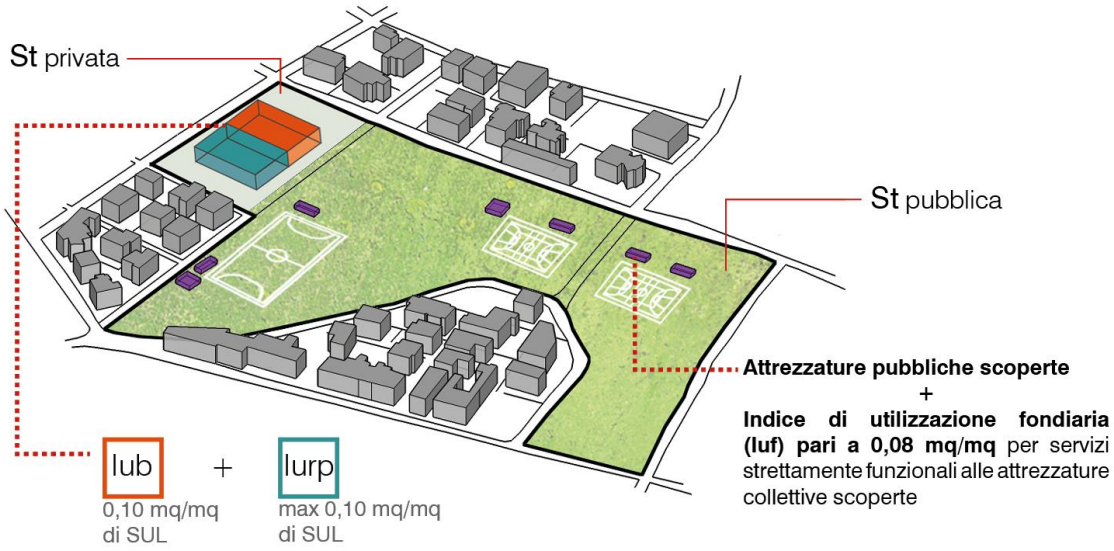
CASO 1 - Ablazione onerosa dei suoli

Iub e il relativo **Deb sono trasferiti al Comune** che potrà utilizzarli assieme allo **Iurp** e al **Derp**



CASO 2 - Cessione compensativa gratuita dei suoli

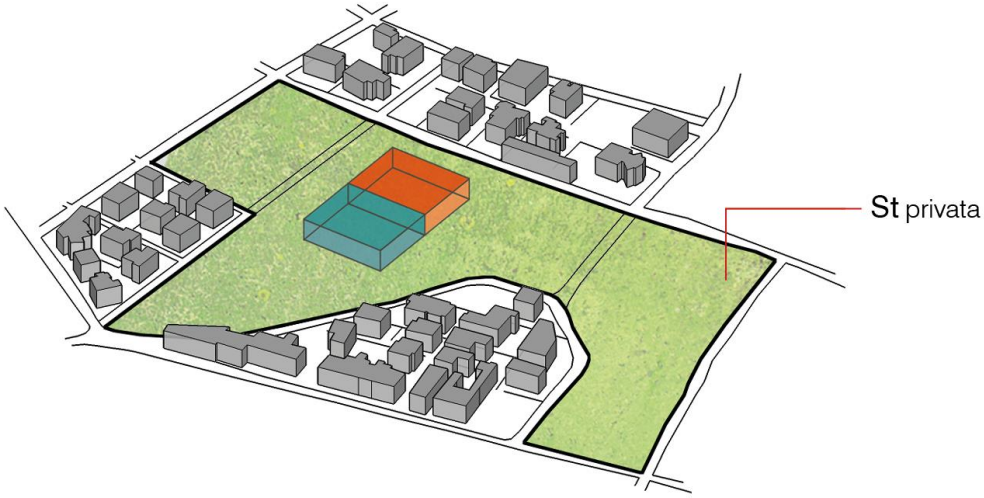
Iub e relativo Deb e Iurp e relativo Derp sono concentrati **nel 20% della St** che resta di **proprietà privata**, **l'80% della St è ceduta gratuitamente al Comune**



Attrezzature private di uso pubblico assimilabili a **standard urbanistici** e regolate da **apposite convenzioni da stipulare con il Comune**

CASO 3 - Alternativa ai casi 1 e 2

I proprietari conservano la **proprietà dei suoli dell'intero Ambito** e realizzano **attrezzature private di uso pubblico** assimilabili a **standard urbanistici** e regolate da **apposite convenzioni da stipulare con il Comune**



L'onere straordinario di urbanizzazione va comunque corrisposto **ma non può essere utilizzato in sito**