



**CITTÀ DI  
POMPEI**  
PATRIMONIO DELL'UMANITÀ



# REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO COMUNALE ( R.U.E.C. )

*In recepimento "Schema di Regolamento Edilizio Tipo"  
pubblicato in GURI Serie Generale n. 268/2016 ed ai sensi della delibera di Giunta Regionale n. 287 del 23.05.2017  
e dell'art. 28 Legge Regionale n. 16 del 22.12.2004 e ss.mm. e ii.*

*L'assessore all'urbanistica  
Raffaella Di Martino*

*Il Sindaco  
Pietro Amitrano*

*Il Dirigente V Settore  
Vincenzo Ferraioli*

APPROVATO CON DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N. 73 DEL 23.12.2020

IL PRESIDENTE DEL C.C.

IL SEGRETARIO GENERALE

## PREMESSA

Il presente Regolamento è redatto in recepimento dello “schema di regolamento edilizio tipo”, pubblicato in GURI serie generale n. 268/2016 ed in ottemperanza alla delibera di Giunta Regionale n. 287 del 23.05.2017; sostituisce integralmente il Regolamento Edilizio approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 4160 del 29.11.1976, successivamente modificato ed integrato con delibera di Consiglio Comunale n. 39 del 29.07.2006.

Il Regolamento ha ad oggetto le modalità esecutive e le tipologie delle trasformazioni urbanistico-edilizie sul territorio comunale.

Disciplina gli aspetti igienici, architettonici e relativi al decoro urbano, ai sensi dell'art. 28 della Legge Regionale n. 16 del 22 dicembre 2004 "Norme sul governo del territorio" e ss.mm. e ii., definisce i criteri per la quantificazione dei parametri urbanistico-edilizi, determina le modalità per stabilire il costo di costruzione e specifica i criteri per il rispetto delle norme di settore interrelate all'attività edilizia ed urbanistica.

Chiunque nell'ambito del territorio comunale intenda eseguire nuove costruzioni, ampliare, modificare o demolire le esistenti, ovvero procedere all'esecuzione di opere di urbanizzazione del territorio, deve attenersi alle prescrizioni tecniche e procedurali del presente Regolamento.

Per quanto non specificatamente indicato in esso, si intendono applicabili le vigenti disposizioni di legge in materia.

Le definizioni uniformi dei parametri edilizi sono riportate nell'Allegato "B" della delibera della Giunta Regionale della Campania n. 287 del 23.05.2017 pubblicata sul Bure n. 49 del 9 giugno 2017. Nella Parte Prima, Titolo Primo e Titolo Secondo del presente Regolamento sono rispettivamente riportate le “Definizioni Generali e dei Parametri Urbanistico-Edilizi” e le “Disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia”, allo scopo di agevolarne la consultazione, così come meglio dettagliate nell'allegato sub "C" alla richiamata delibera di giunta regionale della Campania n. 287/17. L'elenco è automaticamente aggiornato secondo le modalità stabilite, e opera direttamente senza la necessità di un atto di recepimento nel presente regolamento edilizio.

L'allegato sub "C" alla delibera della giunta regionale è articolato in paragrafi dove sono riportate le pertinenti normative cui si rimanda:

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

I testi normativi qui richiamati sono resi disponibili presso la piattaforma telematica di riferimento.

**Sono prevalenti, rispetto al presente Regolamento, le norme del Piano Paesistico ( Decreto 4 luglio 2002) le norme della Legge Regionale n. 21 del 10 dicembre 2003 “Norme urbanistiche per i comuni rientranti nelle zone a rischio vulcanico dell'area vesuviana” e le Norme tecniche di attuazione del PRG.**

# PARTE PRIMA

## Principi generali e disciplina generale dell'attività edilizia

### TITOLO PRIMO

#### *Definizioni Generali e dei Parametri Urbanistico-Edilizi*

#### Capo I

##### *Definizioni generali*

#### **Art. 1 Costruzione**

Opera edilizia, realizzata fuori o entro terra, con l'impiego di qualsiasi materiale che, indipendentemente dalla durata e dalla modalità di installazione al suolo, non rientri espressamente nella categoria dei veicoli e avente le caratteristiche di solidità, stabilità e compattezza.

Sono da considerarsi costruzioni anche le strutture accessorie di un fabbricato (ad esempio una scala esterna in muratura), mentre non devono essere considerati tali gli elementi che abbiano funzione puramente ornamentale, le condutture elettriche ed i pali che le sostengono, e le strutture di contenimento.

#### **Art. 2 Fabbricato o 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.

#### **Art. 3 Edificio unifamiliare**

Per edificio unifamiliare si intende quello riferito 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.

#### **Art. 4 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.

Sono pertinenze le opere edilizie destinate in modo durevole a servizio o ad ornamento di una costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessorietà.

#### **Art. 5 Destinazione d'uso**

La destinazione d'uso è la funzione o le funzioni consentite dalla disciplina urbanistica vigente nella

zona dove sono site l'area o la costruzione.

#### **Art. 6 Edificazione in zona agricola per le attività zootecniche ed agricole**

Nelle zone agricole è prevista la dimensione minima aziendale (lotto minimo) variabile in relazione alle diverse realtà rurali locali (dimensione media aziendale) e che tiene conto dei diversi ordinamenti colturali avendo come riferimento la minima unità produttiva (in relazione alle colture praticate ed agli allevamenti presenti), ovvero dimensione economica aziendale che abbia a riferimento il reddito medio dell'azienda equiparato al reddito medio di un salariato fisso in agricoltura.

Il Decreto Legislativo 29 marzo 2004 n. 99 recante *“Disposizioni in materia di soggetti e attività, integrità aziendale e semplificazioni amministrativa in agricoltura, a norma dell’art. 1, comma 2, lettere d), f), g), l) e) della legge 7 marzo 2003, n. 38”*, con le modifiche di cui al D.lgs. n. 101/05, ha apportato una serie considerevole di innovazioni in materia di riconoscimento delle Figure Professionali in Agricoltura:

#### PERSONE FISICHE

- 1) Imprenditore agricolo ai sensi dell’art.2135 del Codice Civile
- 2) Imprenditore Agricolo Professionale (IAP) D.lgs. n°99/04 e ss.mm.ii.:
  - a. I.A.P. zona non svantaggiata;
  - b. I.A.P. zona svantaggiata;
- 3) Imprenditore part-time - imprenditore agricolo non a titolo principale (cosiddetto “part-time”) Rilevante solo a fini urbanistici;
- 4) Coltivatore Diretto;
- 5) Imprese familiari.

#### PERSONE DIVERSE DA QUELLE FISICHE

- 1) società semplici almeno un socio deve essere IAP
- 2) società in accomandita almeno un socio accomandatario deve essere IAP
- 3) società di capitali almeno un amministratore deve essere IAP
- 4) società cooperative

È fatto divieto di rilascio di Permesso di Costruire che generano o possano generare *“edificazione dispersa”*, in quanto responsabile di una mancata gestione corretta del territorio e della utilizzazione impropria del suolo agricolo sottoposto, da una parte alla sottrazione di superfici agrarie, e dall'altra al non meno grave fenomeno della frammentazione, interruzione di spazi rurali aperti.

Il *“titolo”* a richiedere il Permesso di Costruire in aree agricole, nonché la possibilità di accorpate (e relativo asservimento con atto pubblico) superfici aziendali non contigue, è riconosciuto unicamente ai soggetti professionali di cui alla figura professionale definita dal Decreto Legislativo 29 marzo 2004 n. 99 recante *“Disposizioni in materia di soggetti e attività, integrità aziendale e semplificazioni amministrativa in agricoltura, a norma dell’art. 1, comma 2, lettere d), f), g), l) e) della legge 7 marzo 2003, n. 38”*, con le modifiche di cui al D. Lgs n. 101/05.

#### **Art. 7 Parametri urbanistici**

I parametri urbanistici sono i valori di riferimento dei processi urbanistici.

L'insieme dei parametri urbanistici regola ad esempio superfici territoriali, fondiari e densità territoriali.

#### **Art. 8 Parametri edilizi**

I parametri edilizi sono i valori di riferimento dei processi urbanistici.

L'insieme dei parametri edilizi regola ad esempio altezze, distanze, volumi dei manufatti.

## **Capo II**

### *Definizioni dei parametri urbanistici*

#### **Art. 9 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.

La superficie territoriale, espressa in mq, è la superficie complessiva di un determinato ambito urbanistico, soggetto a pianificazione esecutiva o comunque perimetrato, ed è comprensiva di tutte le aree fondiarie, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, anche sottoposte a vincoli di qualsiasi natura.

$$St = Sf + Sstandard + Sstrade$$

#### **Art. 10 Indice di fabbricabilità territoriale (It)**

Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente. Per indice di fabbricabilità territoriale, espresso in mc/mq, si intende il rapporto tra il volume massimo realizzabile e la superficie territoriale della zona.

$$It = Vmax / St$$

#### **Art. 11 Indice di utilizzazione territoriale (Ut)**

L'indice di utilizzazione territoriale, espresso in mq/mq, è la superficie lorda complessiva di pavimento realizzabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale.

$$Ut = SLPt / St$$

#### **Art. 12 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.

La superficie fondiaria, generalmente espressa in mq, è l'area del lotto edificato (o edificabile) comprensiva delle aree di pertinenza dell'edificio; si può anche esprimere quale porzione della superficie territoriale misurata al netto delle aree di uso pubblico o aree di urbanizzazione primaria e secondaria e delle strade esistenti e di progetto.

$$Sf = St - Sstandard - Sstrade$$

**Art. 13     Indice di fabbricabilità fondiaria (If)**

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

Per indice di fabbricabilità fondiaria, espresso in mc/mq, si intende il rapporto fra il volume massimo realizzabile e la superficie fondiaria precedentemente definita.

$$If = Vmax / Sf$$

**Art. 14     Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)**

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

$$Uf = SLPt / Sf$$

**Art. 15     Densità territoriale (Dt)**

La densità territoriale è il rapporto fra abitanti insediati o insediabili in una zona e la superficie territoriale della stessa.

**Art. 16     Densità fondiaria (D)**

La densità fondiaria esprime il rapporto fra abitanti insediati o insediabili di una zona e la sua superficie fondiaria.

**Art. 17     Carico urbanistico**

Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso.

Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.

**Art. 18     Dotazioni territoriali**

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.

**Art. 19     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.

**Art. 20     Rapporto di copertura (Rc)**

Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.

Per rapporto di copertura, espresso in mq/mq, si intende il rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria o territoriale.

$$Rc = Sc / Sf; \quad Rc = Sc / St$$

#### **Art. 21 Superficie permeabile**

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.

La superficie permeabile è ogni superficie, sgombra da costruzioni sopra o sotto il suolo, in grado di garantire l'assorbimento delle acque meteoriche.

Nelle aree di pertinenza delle costruzioni, la superficie permeabile, nella misura minima prevista dalle norme vigenti in materia di prevenzione del rischio idraulico, è costituita dalla parte di terreno priva di pavimentazioni, attrezzata o mantenuta a prato e piantumata con arbusti e/o piante di alto fusto.

#### **Art. 22 Indice di permeabilità (Ip)**

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

### **Capo III**

#### *Definizioni dei parametri edilizi*

#### **Art. 23 Superficie totale**

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

La superficie totale si utilizza per il calcolo del volume dell'edificio ai fini urbanistici (V) aggiungendo alla superficie lorda di pavimento la superficie accessoria al lordo dei muri.

#### **Art. 24 Superficie lorda di pavimento (SL)**

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

#### **Art. 25 Superficie utile abitabile (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.

Rientra in tale superficie la proiezione orizzontale del vano scala degli alloggi duplex anche se in eccedenza rispetto al limite massimo della superficie utile abitabile (Delibera Regione Campania n. 7844 del 02.10.96).

#### **Art. 26 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:

- a. *i portici e i porticati se di uso pubblico, nonché le gallerie pedonali di uso pubblico;*
- b. *i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;*
- c. *le tettoie con profondità superiore a m 1,50; le tettoie aventi profondità inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile;*

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

Gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile.

#### **Art. 27 Superficie complessiva (Sc)**

Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria

$$Sc = Su + 60\% Sa$$

#### **Art. 28 Superficie parcheggi (Sp)**

Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle stesse, qualsiasi sia la destinazione d'uso, devono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad 1 mq per ogni 10 mc di costruzione, ex art.2 L.122/89.

#### **Art. 29 Superficie calpestabile**

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

#### **Art. 30 Altezza dell'edificio (Hf) per il calcolo della distanza dai confini**

Ai soli fini del rispetto della distanza dai confini e tra i fabbricati, l'altezza dell'edificio è definita dalla differenza di quota tra la linea di terra e l'estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano. Se la copertura è piana, l'altezza è data dalla differenza di quota ottenuta misurando l'altezza dalla linea di terra, definita dal piano stradale o dalla più bassa sistemazione esterna, fino alla linea superiore definita dal coronamento del parapetto pieno del terrazzo di copertura.

Se il solaio di copertura dell'ultimo piano è inclinato l'altezza va misurata dalla linea di terra alla quota dell'altezza media ponderata.

L'altezza di un edificio non può superare i limiti fissati, per le singole zone, dagli strumenti urbanistici o da particolari norme vigenti, ad eccezione dei singoli volumi tecnici (ex D.M. 1444/1968).

- *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'estradosso del soffitto o della copertura.
- *Altezza del fronte*: altezza del fronte o della parete esterna di un edificio e delimitata:
  - o all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto;
  - o all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di estradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.



- *Altezza dell'edificio*: altezza massima tra quella dei vari fronti.

### **Art. 31 Altezza utile degli ambienti**

Corrisponde all'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.

### **Art. 32 Volume dell'edificio (V)**

Il volume edilizio è costituito dalla costruzione di almeno un piano di base e tre superfici verticali contigue così da ottenere una superficie chiusa su un minimo di tre lati.

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

Il volume dell'edificio è la somma del volume di ogni piano, espresso in mc.

Il volume lordo di ogni piano fuori terra è uguale al prodotto della superficie lorda di pavimento per l'altezza relativa al piano stesso, misurata tra le quote di calpestio dei solai, o, nel caso di piano seminterrato o rialzato, rispetto alla più bassa delle seguenti quote:

- spazio pubblico (marciapiede, strada, piazza, etc.)
- piano di sistemazione esterna.

Sono esclusi dal calcolo del volume:

- vani interrati, vani seminterrati, purché non emergenti oltre 1.00 mt dalla quota del piano di campagna come definito all'art. 34, e loro assimilati, nei casi in cui siano insuscettibili di produrre un aumento del carico urbanistico, ovvero che non siano destinati alla stabile permanenza dell'uomo o lo strumento urbanistico non lo escluda espressamente;*
- tettoie e logge non di uso comune aperti perimetralmente su almeno tre lati;*
- balconi non incassati e balconi incassati di profondità non superiore a mt.2.40;*
- porticati di uso pubblico;*
- pensiline;*
- volumi dei sottotetti non agibili come definiti all'art.36;*
- volumi tecnici.*

### **Art. 33 Linea di gronda**

È la linea determinata dall'intersezione dell'estradosso della falda del tetto con la muratura esterna.

### **Art. 34 Piano di campagna**

Corrisponde al piano la cui quota altimetrica (media) è quella del terreno rilevata prima di effettuare l'intervento edilizio-urbanistico. In Zona Agricola non è consentito variare la quota del terreno.

### **Art. 35 Linea di terra**

È segnata dalla quota media del marciapiede o, in sua assenza, del terreno circostante a sistemazione avvenuta.

### **Art. 36 Sottotetto**

Volume sovrastante l'ultimo livello dell'edificio, o di sue parti, compreso nella sagoma di copertura. Esso è contenuto tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.

Il sottotetto è agibile quando l'altezza netta di colmo risulti non inferiore a ml 2,70 per le nuove costruzioni e l'altezza perimetrale su tutti i lati risulti non inferiore a ml 1,40, misurate entrambe all'intradosso interno.

Nei sottotetti è consentita la realizzazione di abbaini e lucernari.

### **Art. 37 Soppalco**

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

Negli edifici residenziali, la realizzazione di strutture orizzontali intermedie tra due strutture orizzontali consecutive all'interno della medesima unità immobiliare (soppalchi) è consentita per i soli interventi di risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, quando non costituisce aumento di Su.

La realizzazione di soppalchi, se coerente con i principi del restauro e del risanamento conservativo e se non comporta aumento di Su, è soggetta a S.C.I.A.

La realizzazione di soppalchi, se riguarda immobili tutelati quali beni culturali ai sensi del D.Lgs. 42/2004 s.m.i. e non comporta aumento di SU è subordinata all'autorizzazione del Soprintendente. Per le destinazioni d'uso non residenziali le condizioni per la realizzazione dei soppalchi devono fare riferimento alla normativa vigente (D.L.81/2008 TUSL). Il rispetto di tali condizioni non costituisce aumento della Snr o Sa.

Sono ammessi soppalchi fino ad una superficie massima pari al 50% del locale stesso, con altezza minima netta di m 2,40 al di sotto. Le destinazioni d'uso saranno in funzione dell'altezza. Ove si creino nuove superfici utili per attività terziarie, devono essere individuati i relativi standard.

### **Art. 38 Numero di piani**

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

### **Art. 39 Piano**

A seconda della collocazione si definisce:

- *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.
- *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.
- *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, ed il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.
- **I locali interrati e seminterrati, fatto salvo il rispetto delle prescrizioni del D.Lgs 81/2008, potranno essere destinati alle categorie funzionali "commerciale" , "turistico-ricettiva" ed artigianale , secondo le definizioni di cui all'articolo 23 ter del D.P.R.380/2001, solo se facenti parte di edifici che già possiedono la destinazione commerciale , turistico-ricettiva o artigianale, ovvero, che possano conseguirla per conformità alle destinazioni d'uso ammesse nella zona omogenea di Piano regolatore generale nella quale ricadono. In tale secondo caso, il mutamento di destinazione d'uso dei locali interrati e seminterrati potrà essere conseguito solo contestualmente al mutamento dei destinazione d'uso dell'intero edificio o di alcuna delle sue parti fuori terra.**

- La destinazione commerciale ,turistico-ricettiva o artigianale dei locali interrati o seminterrati potrà essere conseguita solo se gli stessi risultano direttamente collegati con opere interne, con le attività autorizzate fuori terra dell'edificio e costituire una unica unità catastale, non frazionabile.
- Nei locali seminterrati ed interrati non potranno avviarsi attività commerciali ,turistico-ricettive o artigiane autonome ed indipendenti rispetto a quelle esercitate nei piani fuori terra dell'edificio.
- La destinazione d'uso commerciale, turistico-ricettiva o artigianale dei locali interrati e seminterrati, comportando aumento del carico urbanistico, potrà essere conseguita esclusivamente previo pagamento degli oneri previsti dall'articolo 15 del D.P.R.380/2001 nonché l'acquisizione obbligatoria dei pareri della ASL e VV.FF.

#### **Art. 40 Sagoma**

Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m, fatto salvo gli interventi per adeguamento igienico sanitario, sismico e tecnologico dei fabbricati.

#### **Art. 41 Sedime**

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

#### **Art. 42 Volume tecnico (Vt)**

Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.).

Devono pertanto qualificarsi come volumi tecnici (si rinvia alla Circ. Min. 31.01.1973 n. 2474):

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

I volumi tecnici devono essere progettati in modo architettonicamente e morfologicamente armonizzato al resto dell'edificio e/o del tessuto edilizio circostante.

Centrali termiche, locali autoclave, cabine elettriche private o non, locali per il riutilizzo dei rifiuti

solidi organici e non, sono considerati parte della superficie coperta e si considerano per il calcolo delle distanze dai confini, nel caso la loro altezza netta interna superi ml 2,50, se collocati all'interno della sagoma urbanistica, ovvero in adiacenza a questa, o nell'area di pertinenza del fabbricato, quali che siano le loro dimensioni, purché non completamente interrati.

I sottotetti non abitabili e non praticabili vengono considerati volumi tecnici di isolamento termico.

#### **Art. 43 Distanza**

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, etc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta, misurata secondo la linea perpendicolare dall'edificio e dal confine.

#### **Art. 44 Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti (DPF)**

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

Si definisce parete ogni superficie collegante due orizzontamenti strutturali o un orizzontamento strutturale e le falde di copertura.

La continuità delle pareti non viene interrotta da eventuali rientranze o sporgenze dalla sagoma del fabbricato dovute a terrazze, logge, balconi, etc..

Non viene parimenti interrotta da discomplanarità di entità inferiore ai 50 cm.

Si definisce parete finestrata la parete dotata di vedute ai sensi del Codice Civile.

Due pareti si definiscono antistanti quando le perpendicolari condotte da una o dall'altra parete incontrano la parete opposta.

La distanza tra pareti finestrate e pareti antistanti è la minima perpendicolare condotta da una o dall'altra parete.

Due pareti si definiscono non antistanti quando le perpendicolari condotte da una o dall'altra parete non incontrano la parete opposta.

La distanza si applica tra tratti di pareti antistanti, per i tratti di pareti che non sono antistanti.

La distanza non si applica quando su un tratto di parete è presente una veduta, nonostante l'intero tratto di parete sia da ritenere finestrato.

La distanza si applica anche quando solo uno dei tratti di pareti antistanti è finestrato.

Le distanze dovranno misurarsi dagli sporti più avanzati di ciascun edificio, nel caso in cui questi superino ml 1,50.

Gli sporti aventi funzione meramente decorativa e ornamentale sono esclusi dal calcolo della distanza.

La distanza si applica anche tra distinti edifici insistenti nello stesso lotto di pertinenza.

#### **Art. 45 Distanza da filo stradale**

La distanza da filo stradale è la distanza dal limite più esterno del corpo dell'edificio, con esclusione di fregi, cornicioni e corpi aggettanti aperti se sporgenti per non più di ml 1.50, alla strada.

Per le distanze dalla strada si tiene conto delle fasce di rispetto indicate nello Strumento Urbanistico Generale e di quanto stabilito dal codice della strada, dal D.M. 1404/68 e dal D.M. 1444/68, ovvero tra le stesse si applica la condizione più restrittiva.

Per le costruzioni esistenti non conformi, in caso di sopraelevazione per non più di un piano, si applica una deroga alla norma indicata che consente il mantenimento della distanza dalla strada edificando la sopraelevazione sul filo dell'edificio, fatta salva la normativa antisismica e fatto salvo eventuali assensi, pareri e/o nulla osta, comunque denominati, di tutela giuridica presenti.

Le nuove costruzioni, ricostruzioni o ampliamenti in lotti posti in corrispondenza di intersezioni stradali a raso, con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti, oltre alle fasce di rispetto indicate dallo strumento urbanistico generale, devono rispettare un arretramento pari alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- *ml. 5.00 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml. 7.00;*
- *ml. 7.50 per lato, per strade di larghezza compresa tra ml. 7.00 e ml. 15.00;*
- *ml. 10.00 per lato, per strade di larghezza superiore a ml. 15.00.*

#### **Art. 46 Distanza dai confini di proprietà**

È la distanza minima misurata in direzione lineare con esclusione di sporti e balconi e simili, nel caso che non superino i metri 1,50, e la linea di confine.

Salvo quanto stabilito dal vigente PRG, Il primo edificante può portare la propria costruzione fino al confine o arrestarla prima di esso, secondo le norme dello strumento urbanistico, senza alcuna preliminare autorizzazione o manifestazione di consenso da parte del proprietario del fondo attiguo. Il secondo edificante potrà, a seconda della scelta del primo, arrivare anche egli fino al confine (costruendo in appoggio o in aderenza), oppure tenere la propria costruzione alla distanza prevista dallo strumento urbanistico generale.

Per le sopraelevazioni vanno rispettate le distanze previste per le varie zone dagli strumenti urbanistici.

Per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente che non comportino variazioni della sagoma e dell'ingombro planivolumetrico, sono ammesse le distanze preesistenti.

#### **Art. 47 Deroche alla disciplina delle distanze**

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

- a. ai terrazzi, balconi, sporti, cornicioni, gronde, aggetti e simili sporgenti dalla sagoma dell'edificio fino ad un massimo di 1,50 m;*
- b. ai manufatti per impianti tecnologici di modesta entità a servizio del territorio (cabine elettriche, impianti telefonici, cabine di decompressione della rete del gas, impianti di sollevamento delle fognature, e simili);*
- c. alle strutture aperte di arredo (chioschi, gazebo, pensiline, pompeiane, pergolati, cabine telefoniche, opere artistiche, e simili);*
- d. ai manufatti completamente interrati, comunque non sporgenti oltre 70 cm dal PR misurati all'intradosso del solaio di copertura, i quali possono quindi essere realizzati, fatte salve le comuni norme di sicurezza, anche in aderenza e/o a confine;*
- e. alle pensiline e ai box prefabbricati di utilità pubblica al servizio di strutture di arredo stradale;*
- f. alle strutture di sostegno di pergolati, tendoni, strutture temporanee, ed elementi similari;*
- g. alle opere di coibentazione termica delle pareti esterne degli edifici esistenti, qualora comportino un ispessimento delle murature;*
- h. agli ascensori e montacarichi o altri interventi su fabbricati esistenti, finalizzati al superamento delle barriere architettoniche (in tal caso dovrà comunque essere rispettata la distanza minima tra fabbricati di 3 m prevista dal Codice Civile);*
- i. agli impianti tecnologici di modesta entità al servizio di fabbricati esistenti (box antincendio, gruppo di spinta, motocondensanti, ed elementi similari), impianti di energia rinnovabile;*
- j. alle scale di sicurezza esterne, aperte, quando imposte da norme di sicurezza o prevenzione incendi, limitatamente agli edifici esistenti;*

- k. ai manufatti relativi alla rete dei percorsi pedonali e ciclabili, quali sovrappassi, rampe, scale mobili e percorsi sopraelevati;
- l. per le zone non residenziali, agli impianti tecnologici quali silos, depuratori e simili che necessitano di installazione separate dall'edificio principale o che si rendano necessari per adeguamento a normative speciali, ed elementi similari.

Fatto salvo quanto previsto dalle specifiche discipline di settore, si aggiungono le seguenti specificazioni, per le diverse tipologie di fasce di rispetto.

#### Fascia di rispetto Stradale

Nelle fasce di rispetto non possono consentirsi nuove costruzioni residenziali, produttive, commerciali, agricole, mentre sono ammessi strade, parcheggi, percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, nonché la prosecuzione delle attività agricole.

Nelle fasce di rispetto stradali, è ammessa anche, la realizzazione di impianti per la distribuzione del carburante; sugli edifici eventualmente esistenti sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Negli interventi di riqualificazione che interessano anche le fasce di rispetto delle autostrade e delle strade extraurbane primarie esistenti, al fine di mitigare l'inquinamento acustico, le fasce di rispetto devono essere trattate in modo da costituire fasce verdi di ambientazione; per tali aree è necessario prevedere l'inserimento di specie vegetali possibilmente autoctone.

#### Fascia di rispetto dagli Elettrodotti

Per quanto riguarda la fascia di rispetto per gli elettrodotti, chi è interessato alla realizzazione di interventi edilizi in prossimità di un elettrodotto esistente (linee di media tensione, o linee ad alta e altissima tensione) ha la necessità di individuare l'estensione della fascia di rispetto dell'elettrodotto, in modo da poter adeguare la progettazione dell'opera al vincolo dovuto alla presenza della linea elettrica. Per la normativa tale vincolo si esplicita con due livelli di approfondimento: la Distanza di Prima Approssimazione (DPA) ed il calcolo esatto della fascia di rispetto.

Nell'ambito dei procedimenti autorizzativi di specifici interventi di edificazione in prossimità degli elettrodotti, per edificazioni con pianta ricadente totalmente al di fuori della DPA si può procedere all'autorizzazione dell'intervento senza alcun approfondimento; per edificazioni con pianta che interferisca anche solo parzialmente con la DPA è necessario verificare la sua interferenza con la fascia di rispetto vera e propria e pertanto è necessario un ulteriore approfondimento. In questo caso il Comune dovrà richiedere al gestore dell'elettrodotto il calcolo esatto della fascia di rispetto nel punto di interesse, trasmettendo allo stesso la pratica edilizia in esame. Una volta ricevuto dal gestore tale calcolo, l'edificazione in progetto è autorizzabile se non interferisce con la fascia di rispetto.

#### **Art. 48 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.

#### **Art. 49 Loggia**

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

**Art. 50 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.

Si intende altresì lo spazio praticabile di uso comune finalizzato a distribuire l'accesso a più unità immobiliari, configurato come elemento a sviluppo orizzontale compreso entro il filo delle pareti perimetrali esterne dell'edificio, o posto in aggetto alle medesime, munito di ringhiera o parapetto ovvero provvisto di tamponamenti esterni.

Il ballatoio concorre alla determinazione della sagoma dell'edificio.

**Art. 51 Pensilina**

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

**Art. 52 Portico o 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.

**Art. 53 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.

**Art. 54 Lastrico solare**

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

**Art. 55 Tettoia**

Si definisce tale un elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.

La tettoia è una struttura intelaiata poggiante su pilastri, coperta con struttura rigida e aperta su due o più lati ed eventualmente ancorata ai muri del manufatto.

Le tettoie, aumentano lo spazio vivibile all'esterno dell'edificio, ma non costituiscono volume.

La realizzazione di tettoie, purché aperte almeno su due lati, è ammessa nel rispetto del limite massimo del 20% (venti per cento) della superficie coperta lorda dell'unità immobiliare di cui è pertinenza, ovvero, in alternativa, del limite massimo del 20% (venti per cento) della superficie del terrazzo di cui è pertinenza ed avere una altezza massima esterna, misurata nel punto di massima altezza della copertura, non superiore a m 2,50; Le stesse potranno essere addossate agli edifici, ma non dovranno avere accesso diretto dall'edificio stesso.

Negli edifici pubblici, di interesse collettivo, turistico-ricettivi, commerciali e produttivi è ammessa la realizzazione di tettoie al servizio dell'edificio principale, purché aperte su almeno due lati, uno dei quali lungo, fino ad un massimo del 20% (venti per cento) della superficie lorda di pavimento dell'edificio cui appartengono.

#### **Art. 56 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.

La veranda è una struttura chiusa, temporanea e non, che costituisce un aumento della volumetria dell'edificio oltre che una modifica della sua sagoma.

Le verande, realizzabili su balconi, terrazze, attici e giardini, sono caratterizzate da profili sottili e ampie superfici vetrate che all'occorrenza si aprono tramite finestre, assicurando un miglior confort termico.

#### **Art. 57 Pergolato**

Il pergolato è una struttura leggera costituita da pilastri e travi lignee o metalliche di ridotte dimensioni per il sostegno di piante rampicanti, impiegata per adornare e ombreggiare giardini o terrazze.

Il pergolato non prevede delle fondazioni, anche se è possibile, con tecniche di facile montaggio e/o smontaggio ancorare la struttura al pavimento.

Esso può essere addossato all'edificio oppure a sé stante, e, a seconda della tipologia di copertura, può essere con frangisole o con telo retrattile (pergotenda).

Può altresì essere assimilato ad una tettoia, senza copertura fissa, poiché risulta aperto su tutti i lati, sia lateralmente che nella parte superiore.

#### **Art. 58 Dehors**

Si intende l'insieme degli elementi mobili posti in modo funzionale ed armonico che costituisce, delimita ed arreda lo spazio per il ristoro all'aperto annesso ad un locale di pubblico esercizio di somministrazione insediato in sede fissa.

Il dehors può essere:

*aperto*: lo spazio occupato senza delimitazioni fisiche che determinino un ambiente circoscritto, non rilevando a tal fine le fioriere poste sullo spazio aperto in modo tale da non circoscrivere e racchiudere l'ambiente;

*delimitato*: lo spazio occupato con delimitazioni fisiche laterali o frontali che determinino un ambiente circoscritto;

*coperto*: il manufatto coperto formato da un insieme di elementi mobili o smontabili, comunque facilmente rimovibili, posti in modo funzionale ed armonico sulle aree pubbliche, private di uso pubblico o private, che costituisce, delimita e arreda lo spazio per il ristoro all'aperto.

Per dehors stagionale si intende la struttura posta sul suolo pubblico o asservito all'uso pubblico per un periodo complessivo non superiore a mesi sei a far data dal giorno del rilascio della concessione per l'occupazione del suolo pubblico.

Per dehors permanente si intende la struttura posta sul suolo pubblico o asservito all'uso pubblico per un periodo complessivo uguale o superiore ad un anno a far data dal giorno del rilascio della concessione per l'occupazione del suolo pubblico.

L'elemento di arredo "*dehors*" deve essere caratterizzato da "*precarietà e facile rimovibilità*", e deve essere diretto esclusivamente a soddisfare l'esigenza temporanea legata all'attività di somministrazione di alimenti e bevande. Esso non può surrogare i requisiti strutturali obbligatori per il locale di pubblico esercizio e per le attività di somministrazione alimenti e bevande.

I Dehors saranno disciplinati da apposito regolamento.



## **Art. 59     Piscine**

**Le piscine ad uso domestico possono essere realizzate, previa presentazione di SCIA, in tutte le zone del territorio comunale, a destinazione residenziale, purché siano di pertinenza ad edifici residenziali.**

**Le piscine al servizio di attività produttive, escluse quelle industriali ed artigianali, come definite dal D.P.R.160/2010, possono essere realizzate in tutte le zone del territorio comunale, previo rilascio di permesso di costruire, anche all'interno degli edifici o sulle terrazze.**

**Gli impianti piscina di tipo non pertinenziale o non al servizio di attività produttiva possono essere realizzati solo nelle zone di Piano regolatore generale ove sono compatibili previo rilascio di permesso di costruire.**

Si definisce piscina una costruzione interrata o sopra terra che può essere di varie tipologie e dimensioni, a seconda che sia usata per fare il bagno o per nuotare, per relax o scopi agonistici.

Le piscine possono essere costituite da elementi prefabbricati o possono essere vasche in cemento rivestite in teli in plastica o altro, ricavate con scavo dell'area scoperta di pertinenza dell'edificio o semplicemente appoggiate sul piano giardino o su pavimentazioni allo scopo costruite.

Le piscine ad uso pubblico richiedono particolari aspetti strutturali e tecnologici per garantire condizioni igieniche di qualità dell'acqua, degli spazi e delle superfici.

Per la realizzazione delle piscine è sempre necessario ottenere un Permesso di Costruire, poiché la costruzione di una piscina interrata rappresenta una modifica duratura della proprietà.

Nella realizzazione delle piscine fuori terra è necessario il rispetto delle distanze dai confini e/o dai fabbricati secondo il principio di prevenzione, secondo il quale chi costruisce per primo determina in concreto le distanze da osservare per le costruzioni sui fondi vicini, fermo restando le distanze imposte dalle NTA del vigente strumento urbanistico generale e dal Codice Civile.

In base alla loro destinazione le piscine si distinguono nelle seguenti categorie:

1. OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA O ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE (ZONA F)
  - A) *piscine di proprietà pubblica o privata, destinate ad un'utenza pubblica. Questa categoria comprende le seguenti tipologie di piscine le cui caratteristiche strutturali e gestionali specifiche sono definite da ciascuna regione:*
    - A/1) *piscine pubbliche (quali ad esempio le piscine comunali);*
    - A/2) *piscine ad uso collettivo: sono quelle inserite in strutture già adibite, in via principale, ad altre attività ricettive (alberghi, camping, complessi ricettivi e simili) nonché quelle al servizio di collettività, palestre o simili, accessibili ai soli ospiti, clienti, soci della struttura stessa;*
    - A/3) *gli impianti finalizzati al gioco acquatico.*
2. OPERE PERTINENZIALI
  - B) *piscine la cui natura giuridica è definita dall' art. 1117 e seguenti del Codice Civile, destinate al servizio di unità abitative monofamiliare o plurifamiliari, compresi i condomini.*
  - C) *piscine ad usi speciali collocate all'interno di una struttura di cura, di riabilitazione, termale, la cui disciplina è definita da una normativa specifica. (si veda "Accordo Stato - Regioni sulla realizzazione e l'esercizio delle piscine" del 16 gennaio 2003)*

## **Art. 60     Canne fumarie – Abbattitori di fumi**

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

L'istallazione di canne fumarie interessa diversi aspetti:

- a. *amministrativo (titolo edilizio abilitativo occorrente);*
- b. *ambientale ed igienico-sanitarie;*

*c. rapporti di vicinato (artt. 844 e 890 Codice civile - D.P.R. 1391/1970).*

Le canne fumarie devono ritenersi ordinariamente volumi tecnici e, quindi, opere prive di autonoma rilevanza urbanistico - funzionale, per la cui realizzazione non è necessario il permesso di costruire, a meno che non si tratti di opere che riconducono tale intervento nell'ambito delle opere di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 3, comma 1, lettera d) del DPR 380/2001.

L'intervento di sostituzione di una canna fumaria, con le stesse dimensioni e identica localizzazione rispetto alla preesistente va considerato di manutenzione straordinaria, ai sensi dell'art. 3, comma 1, lettera b) del DPR 380/2001. Qualora l'intervento possa configurarsi di minima entità, esso rientra nel campo di applicazione di cui all'art. 3, comma 1, lettera a) del DPR 380/2001, secondo cui sono 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.

Ai fini igienico-sanitari l'altezza della canna fumaria ed, in particolare, le bocche dei camini devono risultare più alte almeno di un metro rispetto al colmo dei tetti, dei parapetti e di qualunque altro ostacolo o struttura distante meno di 10 metri (art. 6 comma 15 del D.P.R. 1391/1970).

Le bocche dei camini situati a distanza compresa fra 10 e 50 metri da aperture di locali abitati devono essere a quota non inferiore a quella del filo superiore dell'apertura più alta.

Alle precedenti prescrizioni possono essere fatte salve deroghe particolari, considerate nei regolamenti comunali di igiene, che i comuni potranno concedere ad istanza degli interessati, su conforme parere del competente organo preposto contro l'inquinamento atmosferico. In ogni caso, dovrà essere rispettata la norma che i camini possano sboccare ad altezza non inferiore a quella del filo superiore dell'apertura più alta, diminuita di 1.00 metri per ogni metro di distanza orizzontale eccedente i 10 metri. (art. 6 comma 17 D.P.R. 1391/1970).

## **Art. 61 Composizione, compiti e modalità di funzionamento dello Sportello unico per l'edilizia (SUE) e del Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP)**

### **1. Sportello Unico dell'Edilizia (SUE)**

Lo Sportello Unico per l'Edilizia svolge le funzioni attribuite ad esso dall'art. 5 del D.P.R. n. 380/2001. In particolare esso costituisce l'unico punto di accesso per il privato interessato in relazione a tutte le vicende amministrative riguardanti il titolo abilitativo e l'intervento edilizio oggetto dello stesso e accoglie le istanze per gli interventi riguardanti le nuove costruzioni, le ristrutturazioni e le manutenzioni degli immobili nonché l'esecuzione di opere interne agli edifici.

### **Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP)**

Lo Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) costituisce l'unico punto di accesso per il privato in relazione a tutte le vicende amministrative riguardanti la sua attività produttiva; fornisce una risposta unica e tempestiva in luogo di tutte le pubbliche amministrazioni, comunque coinvolte nel procedimento.

Esso riceve i procedimenti riconducibili alle disposizioni del D.P.R. n. 160/2010, anche quando vengano erroneamente incardinati presso altri uffici ed amministrazioni, purché riguardanti interventi localizzati nell'ambito del territorio comunale ed attivati dal soggetto che assumerà la titolarità della progettata attività. Rientrano nelle competenze dello SUAP tutti i procedimenti afferenti impianti produttivi di beni e servizi, ancorché disciplinati da specifiche normative di settore; nonché le procedure per l'installazione di infrastrutture per telefonia cellulare.

### **2. Commissione locale per il paesaggio (CLP)**

#### **Funzioni ed attribuzioni**

La CLP di cui all'art. 148 del D.Lgs. n. 42/2004 esercita funzioni consultive in materia paesaggistico-

ambientale.

Essa esprime il proprio parere consultivo, adeguatamente motivato, nel corso dei procedimenti autorizzatori previsti dagli articoli 146, comma 7, 147 e 159 del medesimo D.Lgs. n. 42/2004, per l'esercizio delle funzioni sub-delegate in materia di beni paesaggistici ed ambientali, ai sensi della L.R. n. 65/1981, e nelle materie di cui all'art. 82 del D.P.R. n. 616/1977, nonché su tutte le questioni che l'Amministrazione riterrà opportuno sottoporle per lo specifico fine di salvaguardia dei valori ambientali, paesaggistici ed architettonici.

Conformemente ai pareri della Soprintendenza per i Beni Ambientali, Architettonici, Artistici e Storici di Salerno e Avellino, n. 15235 del 03.08.1998 e n. 12460 del 20.05.1999, gli interventi edilizi nelle aree ricadenti in zona 4 ed in zona 1b del Piano Urbanistico Territoriale dell'Area Amalfitano Sorrentina (PUT), approvato con L.R. n. 35/1987, non assoggettate alle disposizioni di cui al D.Lgs. n. 42/2004, non sono sottoposti al parere della CLP.

Le istanze di intervento edilizio nelle aree ricadenti nelle zone 4 e 1b del PUT dovranno essere comunque corredate da relazione paesaggistica, eventualmente corredata da rendering e fotoinserimento.

Ai fini dell'adozione dei provvedimenti repressivi di cui al Capo II del Titolo IV del D.P.R. n. 380/2001, la CLP esprime parere, ove necessario, sull'esistenza di contrasto con rilevanti interessi ambientali.

La CLP si esprime sugli aspetti compositivi e formali dei manufatti edilizi risultanti dalle proposte di trasformazioni, nonché sul loro inserimento nel contesto urbano e ambientale. In caso di valutazioni di carattere tecnico-discrezionale, la CLP può dotarsi di criteri generali di valutazione espressamente formulati ed esplicitati.

Non competono alla CLP le valutazioni in materia edilizia ed urbanistica, svolte dal Responsabile del procedimento nell'ambito dell'attività istruttoria.

**Composizione e nomina**

La CLP è composta dal Responsabile dell'Ufficio/Servizio che riveste preminente competenza nella materia (o dal responsabile del procedimento, suo delegato), con funzioni di Presidente, e da 5 membri esperti (e 3 supplenti) di qualificata esperienza in materia di Beni Ambientali, Storia dell'arte, Discipline pittoriche ed arti figurative, Discipline agricole, forestali e naturalistiche, Discipline storiche, Legislazione dei beni culturali.

I 5 membri esperti (ed i 3 supplenti) sono designati dal Consiglio Comunale con voto limitato, previa emanazione di apposito Avviso pubblico e successiva presentazione dell'istanza munita di curriculum personale, tra coloro che hanno qualificata esperienza nelle materie sopra elencate, idoneo titolo di studio (almeno Laurea Specialistica o Vecchio Ordinamento, Laurea Triennale, Diploma Scuola Superiore di II grado) e non ricoprono alcuna carica all'interno del Comune di Angri.

Nella delibera di designazione dovrà risultare per ognuno dei componenti il corrispondente profilo e la materia di cui è esperto.

Per assicurare condizioni di pari opportunità tra i diversi generi e per promuovere la presenza di entrambi i sessi, previa esistenza di candidature dei due generi, la Commissione sarà composta da almeno un componente del genere meno rappresentato.

I componenti durano in carica tre anni e non possono essere nominati per più di due volte consecutive.

I componenti della CLP decadono a seguito di assenza ingiustificata a tre sedute consecutive e possono dimettersi dalla loro carica presentando formale e motivata comunicazione scritta al Sindaco e per conoscenza al Presidente della Commissione stessa. I componenti della Commissione decaduti sono sostituiti automaticamente. In assenza di sostituti designati, si dà corso nuovamente alla procedura selettiva.

### 3. Funzionamento

Partecipa alle sedute della CLP il Responsabile del Procedimento delle pratiche in esame, se diverso dal Presidente, senza diritto di voto con funzioni di relatore.

Il Presidente della CLP può invitare a partecipare, con diritto di parola ma senza diritto di voto, a specifiche sedute della commissione, o alla trattazione di specifici argomenti di grande rilevanza sotto il profilo storico, studiosi e tecnici particolarmente esperti degli argomenti da trattare, nonché altri dipendenti dell'amministrazione comunale, o collaboratori del Comune esterni all'amministrazione comunale, operanti nei settori interessati.

La CLP si riunisce ogni qualvolta se ne presenti la necessità, secondo la valutazione del Presidente, previa convocazione, a cura del Presidente o suo delegato, a mezzo pec o notifica dei messi comunali inviata a tutti i componenti, almeno 5 (cinque) giorni prima della data della seduta. La presenza di tutti i componenti convalida eventuali difetti della procedura di notificazione. In caso di effettiva e dichiarata urgenza, il termine è ridotto a 2 giorni.

Dopo aver ricevuto la nota di convocazione i Componenti, in caso di oggettivo impedimento, sono tenuti a comunicare al Presidente, entro 24 ore dalla ricezione della notifica della convocazione, a mezzo pec, la propria indisponibilità. In tal caso, il Presidente convoca immediatamente il sostituto designato.

Per la validità della seduta e la formulazione dei pareri di competenza è necessaria la presenza di almeno 3 dei componenti nominati, oltre al Presidente.

Il Segretario della Commissione, con funzione di redigere i verbali delle sedute della CLP, senza diritto di voto, è un dipendente comunale designato dal Presidente. Il verbale, controfirmato dal Segretario e sottoscritto per approvazione dai componenti presenti, riporta l'indicazione dei presenti, gli elementi sostanziali di ogni intervento, nonché il testo integrale delle proposte di parere, degli eventuali relativi emendamenti, e del parere finale espresso, con l'indicazione delle votazioni effettuate e dei diversi voti espressi. I componenti presenti alla seduta hanno diritto a far inserire nel verbale proprie brevi dichiarazioni di voto.

I componenti presenti della CLP sono tenuti ad astenersi dal prendere parte ai suoi lavori, quando relativi a progetti rispetto ai quali loro stessi, o i rispettivi coniugi, o loro parenti e/o affini entro il IV grado, abbiano interesse (in qualità di progettista, direttore dei lavori o impresa, di proprietari, o a qualsiasi titolo compartecipante alla proprietà). È fatta eccezione per il Presidente, e per suo eventuale delegato, ove si tratti di proposte di strumenti urbanistici comunali, o di variazioni degli stessi, di iniziativa pubblica, oppure di progetti di opere pubbliche comunali, per i quali gli stessi figurino quali progettisti o RUP.

Modalità di gestione anche telematica delle pratiche edilizie, con specifiche tecniche degli elaborati progettuali anche ai fini dell'aggiornamento della cartografia comunale

#### 4. Gestione telematica delle pratiche edilizie

Il Comune si doterà di una piattaforma telematica, accessibile con specifico link dal sito istituzionale dell'Ente, attraverso il quale è possibile presentare le istanze e le segnalazioni di natura edilizia e produttiva. Esso consente di:

consultare tutte le informazioni e le norme necessarie per presentare le pratiche;

compilare, firmare e trasmettere, in modo guidato, i relativi moduli digitali, completi di tutti gli allegati necessari;

effettuare eventuali pagamenti online;

controllare ogni fase dello stato di avanzamento del procedimento.

Modalità e specifiche tecniche

Qualsiasi istanza o dichiarazione può essere validamente presentata on-line allo Sportello Telematico, in forma digitale, nel pieno rispetto delle normative e con la garanzia della validità giuridica degli atti. Sono gestiti on-line tutti gli elementi costitutivi di qualsiasi procedimento

amministrativo: soggetti e oggetti coinvolti, dati caratteristici, documenti in ingresso e in uscita.  
Lo sportello telematico è utilizzabile 24 ore su 24, tutti i giorni della settimana.  
La validità giuridica delle istanze e delle dichiarazioni presentate con Sportello telematico è garantita dal rigoroso rispetto delle norme in materia di:  
servizi in rete della Pubblica Amministrazione  
firma elettronica  
formazione, gestione, trasmissione e conservazione dei documenti informatici.  
Il recapito delle istanze telematiche all'Ente è garantito dall'interoperabilità dello Sportello telematico con i sistemi di protocollo informatico. Lo Sportello telematico è configurato per trasmettere i documenti informatici che compongono l'istanza utilizzando la Posta Elettronica Certificata oppure la cooperazione applicativa.  
Gli uffici gestiscono le pratiche online con un sistema di back-office che garantisce all'utente di avere informazioni in tempo reale sullo stato d'avanzamento della propria pratica.  
Modalità di coordinamento con lo SUAP e altre strutture  
Al servizio SUAP competono in via esclusiva e diretta tutti i procedimenti inerenti attività produttive, secondo la normativa vigente.  
Al servizio SUE competono in via esclusiva e diretta tutti i procedimenti non inerenti attività produttive, comprendendo gli adempimenti in materia edilizia, urbanistica ed amministrativa, secondo la normativa vigente.  
Lo Sportello Unico per l'Edilizia fornisce allo SUAP i pareri e le istruttorie di competenza eventualmente richiesti nell'ambito dei procedimenti da esso curati.  
È di competenza dello SUAP il procedimento unico autorizzativo, previsto dal D.P.R. n. 160/2010, inteso riunire in un'unica procedura tutti gli atti endoprocedimentali per la realizzazione di un impianto produttivo di beni e servizi, anche in variante agli strumenti urbanistici vigenti.  
Esso è attivato con la presentazione della domanda presso lo SUAP, corredata dalla documentazione necessaria in riferimento agli aspetti coinvolti (edilizi, igienico-sanitari, sicurezza, ambientali, ecc.).  
Lo SUAP provvede a richiedere agli Enti interessati i necessari pareri, nulla osta ed autorizzazioni.  
L'iter si conclude con il rilascio da parte dello SUAP di un unico provvedimento autorizzativo che tiene conto di tutte le autorizzazioni/nulla osta rilasciati dalle amministrazioni pubbliche di competenza.  
Esso non sostituisce ma comprende, quale parte integrante, il permesso di costruire, rilasciato dal Responsabile del Settore/Servizio cui afferisce lo Sportello Unico per l'Edilizia.

## TITOLO SECONDO

### *Definizioni degli interventi edilizi e dei titoli abilitativi*

#### **Art. 62     Definizioni degli interventi edilizi e delle destinazioni d'uso**

Ai fini del TU delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, D.P.R. 380/01 cui ci si riferisce, all'art. 3 comma 1 si definiscono i seguenti interventi, assumendo che tali definizioni, ai sensi del comma 2 del medesimo art. 3 prevalgono sulle disposizioni degli strumenti urbanistici generali e dei regolamenti edilizi.

#### **A. EDILIZIA.**

##### *a. "manutenzione ordinaria"*

opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie

ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;

b. *"manutenzione straordinaria"*

opere e 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;

c. *"restauro e di risanamento conservativo"*

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"*

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;

e. *"interventi di nuova costruzione"*

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 roulotte, 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. *"interventi di ristrutturazione urbanistica"*  
opere rivolte 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.

Resta ferma la definizione di restauro prevista dall'articolo 29, comma 3, del d.lgs. n. 42 del 2004 laddove si intende il complesso delle attività e degli interventi destinati al controllo delle condizioni del bene culturale e al mantenimento dell'integrità, dell'efficienza funzionale e dell'identità del bene e delle sue parti.

Con l'art. 17, comma 1, lettera b) della Legge n. 164 del 11.09.2014, all'art. 3 bis del DPR 380/01, si sono definiti gli ulteriori interventi definiti in seguito.

## B. CONSERVAZIONE

L'amministrazione comunale, in alternativa all'espropriazione, favorisce interventi di riqualificazione delle aree attraverso forme di compensazione incidenti sull'area interessata, senza aumento della superficie coperta, rispondenti al pubblico interesse.

Sono individuati attraverso lo strumento urbanistico gli immobili esistenti non più compatibili con gli indirizzi della pianificazione.

Nelle more dell'attuazione del Piano, resta salva la facoltà del proprietario di eseguire tutti gli interventi conservativi consentiti secondo la Norma vigente, ad eccezione della demolizione e successiva ricostruzione non giustificata da obiettive ed improrogabili ragioni di ordine statico od igienico sanitario.

## C. INTERVENTI DI VALORIZZAZIONE TURISTICA

Con rimando alla Circolare del Ministero dei Lavori Pubblici del 28 ottobre 1967 n. 3210 (c.d. Legge Ponte), ancorché con riferimento alle numerose sentenze del Consiglio di Stato, alle attività turistiche esercitate con strutture turistico-ricettive di cui alla normativa regionale e dell'accoglienza turistica ad esse assimilabili è riconosciuto valore di interesse pubblico.

Ai fini della programmazione di interventi di valorizzazione e rilancio del settore alberghiero e delle strutture turistico-ricettive di cui innanzi, sono consentiti interventi di ampliamento in regime di deroga di cui all'art. 14 del DPR n. 380 del 6 giugno 2001 e s.m.i., fermo restando quanto previsto all'art. 5 della L. n. 106 del 12 luglio 2011 (Conversione in legge, con modificazioni, del decreto legge 13 maggio 2011 n. 70).

Sono consentiti interventi di riqualificazione delle strutture alberghiere, delle condizioni di esercizio

dei “condhotel” istituiti ai sensi del DPR n. 13 del 22.01.2018, in caso di interventi edilizi sugli esercizi alberghieri esistenti e in attuazione dell'art. 31 della Legge n. 164 dell'11 novembre 2014, intendendosi tali gli esercizi alberghieri aperti al pubblico, a gestione unitaria, composti da una o più unità immobiliari ubicate nello stesso comune o da parti di esse, che forniscono alloggio, servizi accessori ed eventualmente vitto, in camere destinate alla ricettività e, in forma integrata e complementare, in unità abitative a destinazione residenziale, dotate di servizio autonomo di cucina, la cui superficie non può superare il quaranta per cento della superficie complessiva dei compendi immobiliari interessati.

Restano fermi i limiti imposti all'art. 2, comma 1 della Legge Regionale n. 21 del 10.12.2003 recante “Norme urbanistiche per i comuni rientranti nelle zone a rischio vulcanico dell'area vesuviana”.

L'Amministrazione Comunale può disporre, anche nelle more dell'approvazione del PUC e con valore di pubblico interesse, la formazione di un Piano di Sviluppo Turistico e di Percezione del Paesaggio Visivo (PSTPPV) con valore di PUA, e di apposito Regolamento con cui prevedere interventi specifici di recupero e valorizzazione del patrimonio edilizio destinato all'accoglienza turistica, e stabilire modalità di intervento e contenuti specifici anche riguardanti la fascia di rispetto archeologico, quali parte integrante della componente attuativa, riconosciuta alla competenza comunale.

### **Art. 63 Istituti di disciplina regionale**

Si intende apportata in ambito locale attraverso il presente Regolamento Urbanistico Edilizio la disciplina degli istituti regionali di seguito richiamati,

#### **A. PEREQUAZIONE URBANISTICA E AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANA**

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

La perequazione urbanistica è regolamentata dalla dall'art. 12 del regolamento n. 5 del 04.08.2011 ed è stabilita dall'art. 32 della Legge Regionale n. 16 del 22 dicembre 2004 e s.m.i..

Gli ambiti sono individuati sulla base degli elementi omogenei che si rilevano dal piano strutturale del PUC, tenendo conto dell'esistenza di eventuali vincoli.

Il piano programmatico individua per ogni comparto la quantità della volumetria complessiva realizzabile e la quota di tale volumetria attribuita ai proprietari degli immobili inclusi nel comparto, nonché la quantità e la localizzazione degli immobili da cedere gratuitamente al comune o ad altri soggetti pubblici per la realizzazione di infrastrutture, attrezzature, aree verdi, edilizia residenziale pubblica e comunque di aree destinate agli usi pubblici e di interesse pubblico che formano le componenti del dimensionamento complessivo del piano.

L'Amministrazione potrà stabilire che si proceda, con il ricorso alla perequazione urbanistica, anche mediante bandi ad evidenza pubblica preliminari alla sottoscrizione di Atti Unilaterali d'Obbligo o facendo ricorso ad altri istituti.

L'Amministrazione Comunale può disporre la formazione di appositi Regolamenti e/o Convenzioni, con cui stabilire modalità di intervento e contenuti attuativi specifici, quali parte integrante della componente attuativa riconosciuta alla competenza comunale.

#### **B. COMPARTO EDIFICATORIO**

Le presenti norme regolamentari recepiscono integralmente contenuti, processi di formazione e attuazione previsti dalla norma sovracomunale. Ai sensi dell'art. n. 33, comma 2-bis della Legge Regionale n. 16 del 22 dicembre 2004, è consentita l'adozione di procedure di evidenza pubblica per la selezione dei comparti e degli ambiti nei quali realizzare interventi di nuova urbanizzazione,



trasformazione, sostituzione, rigenerazione o riqualificazione urbana e territoriale.

Per la definizione dei comparti e degli ambiti urbani si farà riferimento a quanto previsto dall'art. 2 del D.M. 1444 del 2 aprile 1968, in ragione delle superfici di stretta pertinenza dei fabbricati, anche se non di tipo esclusivamente residenziali.

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

### C. COMPENSAZIONE E INCENTIVAZIONE URBANISTICA

È consentita la compensazione che si realizza con l'attribuzione, nel rispetto delle previsioni dello strumento urbanistico generale, di diritti edificatori alle proprietà immobiliari sulle quali, a seguito di accordo tra il comune e l'avente diritto, sono realizzati interventi pubblici o di pubblico interesse, ovvero comunque ad iniziativa del comune.

L'incentivazione urbanistica ha come obiettivo il miglioramento della qualità urbana, architettonica ed edilizia attraverso interventi che presentano elevate prestazioni in campo energetico-ambientale e paesaggistico, promuovendo nel contempo la bioedilizia e l'uso di materiali ecosostenibili.

È consentita l'incentivazione che si realizzi attraverso specifiche modalità e azioni previste nel piano programmatico-operativo, anche attraverso la promozione di concorsi di idee per interventi edilizi di soggetti privati qualora organizzati e coordinati a cura del comune.

La pubblica amministrazione locale potrà stabilire che si proceda anche mediante bandi ad evidenza pubblica preliminari alla sottoscrizione degli Atti Unilaterali o Multilaterali d'Obbligo.

Mediante l'istituto della cessione compensativa di natura premiale, è consentito di ristorare il proprietario o aventi titolo mediante attribuzione di "crediti compensativi" od aree in permuta in luogo dell'usuale indennizzo pecuniario.

Nella compensazione il vincolo è sempre presente, laddove il momento autoritativo è presupposto del fenomeno che è volto a risolvere gli effetti negativi delle previsioni urbanistiche sfavorevoli.

Con la cessione compensativa, al privato titolare dell'area da espropriare è destinato un corrispettivo "in volumetria" (diritto edificatorio) o in aree in permuta.

La incentivazione urbanistica potrà attuarsi ai sensi dell'art. 1 commi 258 e 259 della Legge n. 244 del 24 dicembre 2007.

L'Amministrazione Comunale può disporre la formazione di apposito Regolamento e/o Convenzione con cui stabilire modalità di intervento e contenuti attuativi specifici, quali parte integrante della componente attuativa riconosciuta alla competenza comunale.

### D. NEGOZIAZIONE URBANISTICA E DEI DIRITTI EDIFICATORI

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

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

Per la formazione di programmi di riqualificazione di ambiti urbani, ancorché degradati e dismessi, è consentito poter stabilire di procedere al ricorso alla negoziazione urbanistica, anche attraverso bandi ad evidenza pubblica preliminari alla sottoscrizione degli atti unilaterali o Multilaterali d'obbligo, ovvero attraverso istituti di cui al dettato normativo contenuto nell'art. 13 della Legge

241/90 e nell'art. 12 della L.R. 16/2004.

Con il ricorso allo strumento del concorso di idee potranno essere adottati con Delibera di Giunta Comunale, incentivi e condizioni urbanistiche di tipo premiali.

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

#### **Art. 64 Procedimento per il rilascio e la presentazione dei titoli abilitativi edilizi e le modalità di controllo degli stessi**

I riferimenti normativi sono presenti nell'allegato B, punto A, dello "Schema di regolamento edilizio tipo", pubblicato in GURI serie generale n. 268/2016 che si riporta di seguito.

##### EDILIZIA RESIDENZIALE - EDILIZIA NON RESIDENZIALE.

- a. *edilizia libera (art. 6 del DPR 380/2001) - gli interventi previsti sono eseguiti senza alcun titolo abilitativo ma eseguiti nel rispetto delle normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia 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 D.Lgs.42/2004;*
- b. *comunicazione inizio attività asseverata - CILA (art. 6 bis del DPR 380/2001);*
- c. *segnalazione certificata di inizio attività - SCIA (art. 22 del DPR 380/2001);*
- d. *segnalazione certificata di inizio attività alternativa al permesso di costruire - super SCIA (art. 23 del DPR 380/2001);*
- e. *permesso di costruire - PdC (art. 20 del DPR 380/2001).*

Il DPR 6 giugno 2001 n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" riporta la disciplina dei titoli abilitativi, dell'esecuzione dei lavori e del certificato di conformità edilizia e di agibilità.

Alla Sezione 11 della Tabella "A" allegata al D.Lgs. 222/2016, che si intende qui integralmente riportata, è definita l'intera ricognizione degli interventi edilizi e dei relativi regimi amministrativi, con le eventuali concentrazioni di regimi; la congruità dei titoli edilizi in relazione alle trasformazioni previste viene controllata dal servizio Urbanistica o dallo SUE. Nel D.Lgs. 222/2016 sono definiti, per le attività soggette a permesso di costruire, SCIA, CILA e attività libera, i casi in cui è necessario acquisire altri titoli di legittimazione o di assenso comunque denominati.

DPR 7 settembre 2010, n. 160 "Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive, 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".

DPR 13 marzo 2013, n. 59 "Regolamento recante la disciplina dell'autorizzazione unica ambientale e la semplificazione di adempimenti amministrativi in materia ambientale gravanti sulle piccole e medie imprese e sugli impianti non soggetti ad autorizzazione integrata ambientale, a norma dell'articolo 23 del decreto-legge 9 febbraio 2012 n. 5, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 aprile 2012 n. 35".

##### IMPIANTI PER LA PRODUZIONE DI ENERGIA DA FONTI RINNOVABILI.

DL 29 dicembre 2003, n. 387 "Attuazione della direttiva 2001/77/CE relativa alla promozione dell'energia elettrica prodotta da fonti energetiche rinnovabili nel mercato interno dell'elettricità".  
DMISE 10 settembre 2010 "Linee guida per l'autorizzazione degli impianti alimentati da fonti rinnovabili".

*DL 3 marzo 2011, n. 28 "Attuazione della direttiva 2009/28/CE sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili, recante modifica e successiva abrogazione delle direttive 2001/77/CE e 2003/30/CE"*

#### CONDIZIONI DI EFFICACIA DEI TITOLI EDILIZI E ALTRI ADEMPIMENTI GENERALI

*DL 9 aprile 2008 n. 81 "Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro", in particolare articoli 90, comma 9, lettere a), b) e c) e 99*

*DL 6 settembre 1989 n. 322 "Norme sul Sistema statistico nazionale e sulla riorganizzazione dell'Istituto nazionale di statistica, ai sensi dell'art. 24 della legge 23 agosto 1988 n. 400" in particolare l'articolo 7 circa l'obbligo di fornire dati statistici sui permessi di costruire, DIA, SCIA, e dell'attività edilizia delle pubbliche amministrazioni (art. 7 DPR n. 380/2001), il cui rilevamento è stato stabilito, da ultimo, dal Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 31 marzo 2011 recante "Approvazione del Programma Statistico Nazionale 2011-2013 Edilizia Pubblica"*

#### **Art. 65 Modulistica unificata edilizia, elaborati e documentazione da allegare alla stessa**

La modulistica in materia di edilizia e di attività produttive è rinvenibile sul sito istituzionale del Comune di Pompei.

Per qualsiasi tipo di intervento edilizio ed urbanistico dovranno prodursi elaborati grafici e di testo sufficienti a rappresentare l'intervento proposto in maniera univoca e di chiara rappresentazione. Laddove ritenuto utile è opportuno produrre un as-built delle opere principali da realizzare.

In linea generale dovranno prodursi i seguenti elaborati:

- a. Relazione tecnica e descrittiva;*
- b. Corografia 1 :25.000 in uno a Planimetrie generali e di dettaglio nelle scale 1:5000, 1:2000, 1:1000, 1:500, ovvero in scala ritenuta opportuna a rappresentare i caratteri essenziali dell'intervento edilizio e urbanistico proposto;*
- c. Piante, Prospetti e Sezioni dello stato di fatto e di progetto in rapporto 1:100 o 1:200, ovvero in scala opportuna a rappresentare i caratteri essenziali dell'intervento edilizio in rapporto alle sue dimensioni;*
- d. Schema degli impianti con rappresentati i collegamenti alle pubbliche reti;*
- e. Particolari costruttivi nel rapporto di scala ritenuto più opportuno e comunque non inferiori al rapporto di scala 1:20;*
- f. Render e fotoinserti per quanto sufficiente a meglio rappresentare i caratteri distintivi del progetto proposto;*
- g. Documentazione fotografica dello stato di fatto da restituire nel rapporto ritenuto più opportuno a firma del progettista;*
- h. Per le zone sottoposte a vincolo paesaggistico dovranno disporsi gli elaborati in conformità a quanto previsto dal Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137).*

Qualora il progetto fosse soggetto a pareri da parte di enti sovraordinati gli elaborati vanno prodotti, sottoscritti e timbrati dal professionista redattore tutti in più copie cartacee.

Alla domanda di rilascio del titolo abilitativo e alle comunicazioni per la esecuzione dei lavori, andrà apposto il bollo vigente e allegata la ricevuta di pagamento per oneri istruttori (diritti di segreteria) prefissati dal Comune di Pompei 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 Legge.

Nei casi di cui all'art. 4, comma 1-ter del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., i grafici progettuali devono illustrare il rispetto dell'obbligo di prevedere infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli di cui al medesimo art. 4, comma 1-ter, introdotto dal D.L. n. 83 del 22.06.2012, come convertito dalla L. 134/2012.

Qualora l'intervento riguardi un edificio aderente ad un altro fabbricato con il quale sia in relazione funzionale, le piante dell'opera progettata devono essere estese anche ai vani contigui della costruzione esistente e recare le indicazioni di destinazione degli stessi.

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.) è da produrre 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.

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 dalle leggi da ultimo vigenti.

Tutte le istanze autorizzative previste dalle norme in ottemperanza a quanto previsto dalla legge regionale n. 59 del 29.12.2018 recante "norme in materia di tutela delle prestazioni professionali per attività espletate per conto dei committenti privati e di contrasto all'evasione fiscale", devono inoltre essere corredate dalla lettera di affidamento dell'incarico o contratto, resa nelle forme previste dall'ordinamento professionale del tecnico redattore e sottoscritta dal committente.

Le imprese appaltatrici dei lavori, ove questi ultimi non siano eseguiti in economia, devono possedere i requisiti di legge per l'esercizio dell'attività costruttiva nel settore edilizio.

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 è quella di acquisizione dello stesso al protocollo del Comune di Pompei.

In particolare gli elaborati di progetto da presentare dovranno essere provvisti almeno di:

#### PER LE NUOVE COSTRUZIONI

- a. *Corografia 1 :25.000;*
- b. *Estratto dello strumento urbanistico da ultimo vigente e destinazione urbanistica relativa all'area dell'intervento, con l'indicazione di eventuali vincoli;*
- c. *Planimetrie generali e/o catastali in uno dei rapporti di scala 1:5.000, 1:2.000, 1:1.000;*
- d. *Planimetria generale quotata dello stato dei luoghi in rapporto di scala non inferiore a 1:500 o 1:1000, ovvero in rapporto di scala diverso qualora giustificato dalle particolari dimensioni delle opere, recante l'indicazione delle proprietà confinanti per una profondità di almeno 20 metri dai confini, le quote del terreno e dei fabbricati circostanti, eventuali 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, ovvero in rapporto di scala diverso qualora giustificato dalle particolari dimensioni delle opere, da cui risulti l'orientamento e il posizionamento dell'edificio, le quote delle sistemazioni del terreno (ante e post operam) nonché la rappresentazione quotata degli edifici e delle urbanizzazioni al contorno;*
- f. *Documentazione fotografica dello stato di fatto da restituire nel rapporto ritenuto più opportuno a firma del progettista e fotocomposizione con inserimento prospettico dell'intervento nel contesto dell'ambiente urbano qualora occorrente per le particolari caratteristiche orografiche o di contesto, qualora richiesto per le aree vincolate;*

- g. *Disegni, nel rapporto di scala non inferiore a 1:100 o 1:200, ovvero in rapporto di scala di verso qualora giustificato dalle particolari dimensioni delle opere, 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 :*
- ✓ *quote planimetriche ed altimetriche;*
  - ✓ *ogni planimetria di dettaglio deve riportare le destinazioni d'uso dei locali, dimensione delle aperture con distinzione di quelle apribili e di quelle fisse e indicazione dei rapporti di illuminazione;*
  - ✓ *ubicazione della canna fumaria (con specifica del tipo adottato), delle pluviali e degli scarichi;*
  - ✓ *sistemazione degli spazi aperti (tipi di 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 indicazione della direzione delle falde e relative pendenze, volumi tecnici, camini, gronde, punti di attacco delle pluviali, lucernari, ecc.*
- h. *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, ovvero in rapporto di scala diverso qualora giustificato dalle particolari dimensioni delle opere;*
- i. *Sezioni quotate dell'opera almeno in scala 1:100 ovvero in rapporto di scala diverso qualora giustificato dalle particolari dimensioni delle medesime, 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 con indicazione dei materiali di isolamento per maggiori spessori da considerare in deroga, gli sporti delle parti aggettanti, i colmi delle parti al di sopra della linea di gronda;*
- j. *Disegni a semplice contorno almeno nel rapporto 1:100, ovvero in rapporto di scala diverso qualora giustificato dalle particolari dimensioni delle opere, 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 delle 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;*
- k. *Particolari costruttivi nel rapporto di scala ritenuto più opportuno e comunque non inferiori al rapporto di scala 1:20;*
- l. *Render e fotoinserti per quanto sufficiente a meglio rappresentare i caratteri distintivi del progetto proposto ed eventuali altri disegni, schizzi e elaborati progettuali in opportuna scala, necessari per la completezza nella rappresentazione dell'intervento;*
- m. *Relazione tecnica sulle caratteristiche architettoniche e costruttive edilizie, con riferimento ai parametri urbanistici ed edilizi e all'inserimento dell'intervento nel contesto 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, ecc.);*
- n. *Asseverazione del progettista in conformità ai modelli unificati;*
- o. *Indicazione completa delle generalità dei soggetti tecnici incaricati per la redazione del progetto strutturale, la direzione dei lavori e per il coordinamento della sicurezza, nonché*

*dell'impresa esecutrice dei lavori secondo il modello unificato;*

- p. Relazione tecnico-agronomica, solo per gli interventi edilizi in zona agricola, debitamente asseverata, redatta da un agronomo, da un perito agrario o dottore forestale abilitati all'esercizio professionale, illustrante le destinazioni colturali in atto, ai sensi e per gli effetti dell'art.1 della L.R. 2/1987;*
- q. 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 2, della L. 447/1995.*

#### INTERVENTI SULL'EDILIZIA ESISTENTE

- a. per gli interventi di demolizione e ricostruzione, con variazione o meno della volumetria e sagoma del fabbricato demolito, sono richiesti grafici in scala non inferiore a 1 :50, ovvero in rapporto di scala diverso qualora giustificato dalle particolari dimensioni delle opere sia per l'edificio da demolire che da ricostruire. In aggiunta alla suindicata documentazione prevista per le nuove costruzioni, il progetto va integrato con elaborati dimostrativi delle parti da demolire e ricostruire. Nel caso di intervento edilizio che interessi in parte o in tutto l'edificio o il complesso, sono da indicare anche in sovrapposizione, con il colore giallo le sole parti da demolire e con il colore rosso le sole parti da ricostruire. In progetto è da integrare 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 del contesto urbano. Potranno prevedersi ricostruzioni di fabbricati rispettando la precedente ubicazione solo a condizioni che sia mantenuta fedelmente la sagoma presidente del fabbricato, in caso contrario andranno rispettati gli standard e le distanze previsti dalle Norme Tecniche di Attuazione in ultimo vigenti;*
- b. per gli interventi di ristrutturazione e restauro edilizio sottoposti a Permesso a Costruire ai sensi dei precedenti articoli e dalla normativa da ultimo vigente, 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 e ferma restante l'obbligatorietà delle verifiche e dei calcoli strutturali come previsto dalla norma vigente al momento dell'esecuzione delle opere, che la non alterazione della sua preesistente qualità formale complessiva qualora di valore storico o di impianto tipologico, fermo restante tutto quanto previsto dagli organi competenti sovracomunali come le Soprintendenze archeologiche e ai beni architettonici e paesaggistici;*
- c. per gli interventi di recupero dell'edilizia tradizionale si richiedono disegni di pianta, di sezione e di prospetto in scala non inferiore a 1:50 in corrispondenza dei piani caratteristici, ovvero in rapporto di scala diverso qualora giustificato dalle particolari dimensioni delle opere, 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" dello strumento urbanistico.*

#### INTERVENTI DI INFRASTRUTTURE

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

## PER INTERVENTI A SCALA URBANISTICA

I privati singoli o consociati, le società private o miste pubblico-private, le società di riqualificazione e di trasformazione 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 rigenerazione urbana, di piani di lottizzazione e più in generale di piani attuativi, con salvezza delle norme di legge e delle prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali da ultimo vigenti, 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 Atto convenzionale tra Comune di Pompei e soggetto richiedente in quanto titolare del diritto edificatorio.

# PARTE SECONDA

## Disposizioni regolamentari comunali in materia edilizia

### TITOLO PRIMO

#### *Disposizioni organizzative e procedurali*

#### Capo I

#### *SUE, SUAP e organismi consultivi*

#### **Art. 69 Composizione, compiti e modalità di funzionamento dello sportello unico per l'edilizia**

Il Comune di Pompei, nell'ambito della propria autonomia organizzativa, esercita le funzioni di gestione dei procedimenti abilitativi inerenti gli interventi che riguardano l'edilizia residenziale, e le relative funzioni di controllo attraverso una unica struttura, e pertanto provvede a costituire un

ufficio denominato Sportello Unico per l'Edilizia (SUE) con i compiti e le funzioni di cui all'art. 5 del DPR 380/2001, che cura tutti i rapporti fra il privato, l'amministrazione e, ove occorra, le altre amministrazioni tenute a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto della richiesta di permesso o di segnalazione certificata di inizio attività.

Il SUE, garantisce la differenziazione tra l'attività di tutela del paesaggio e l'esercizio delle funzioni amministrative in materia urbanistico-edilizia, avendo competenza solo per l'edilizia residenziale e di vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia di cui al Titolo IV della Parte I del DPR 380/2001.

In particolare è preposto alle seguenti attività:

- a) *ricevere le denunce di inizio attività e le domande per il rilascio di permessi di costruire ed ogni atto di assenso comunque denominato in materia di attività edilizia, ivi compreso il certificato di agibilità, nonché i progetti approvati dalla Soprintendenza ai sensi e per gli effetti degli articoli 36, 38 e 46 del D.Lgs. 29 ottobre 1999, n. 490, come modificati dal Codice dei BB.CC. D.L.gs. n° 42/04;*
- b) *fornire informazioni sulle materie di cui al punto a), anche attraverso la predisposizione di un archivio informatico (data base) contenente i necessari elementi normativi, le informazioni sugli adempimenti necessari per lo svolgimento delle procedure, l'elenco delle domande presentate, lo stato del loro iter procedimentale nonché tutte le informazioni utili disponibili, accessibile gratuitamente, anche per via telematica, a chi vi abbia interesse;*
- c) *adottare i provvedimenti in tema di accesso ai documenti amministrativi, nelle materie di cui al punto a), ai sensi dell'art. 22 ss. della L. n. 241/90 e del Regolamento per il diritto di accesso ai documenti amministrativi e alle informazioni approvato con atto C.C. n. 111 del 21.10.1996 e successive modifiche e integrazioni;*
- d) *rilasciare i permessi di costruire, i certificati di agibilità, nonché le certificazioni attestanti le prescrizioni normative e le determinazioni di provvedimenti a carattere urbanistico, paesaggistico-ambientale, edilizio e di qualsiasi altro tipo comunque rilevanti ai fini degli interventi di trasformazione edilizia del territorio, nel rispetto dei termini di legge e di regolamento;*
- e) *curare i rapporti tra l'Amministrazione comunale, il privato e le altre amministrazioni chiamate a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto dell'istanza o denuncia.*

Il SUE adotta la modalità telematica in via generalizzata per la gestione dei procedimenti, tenendo conto delle disposizioni del D.Lgs. 82/2005 (CAD).

È prevista la possibilità di rimandare ad apposito regolamento comunale che tratti la materia telematica in modo specifico, la cui estensione e relativa approvazione da parte dell'organo competente sarà intesa quale allegato ad integrazione del presente Regolamento Edilizio.

## **Art. 70      Composizione, compiti e modalità di funzionamento della commissione locale per il paesaggio**

La tutela del paesaggio è stata sub-delegata dalla Regione Campania ai Comuni.

La CLP Rappresenta la struttura in grado di assicurare un adeguato livello di competenze tecnico - scientifiche, nonché di garantire la necessaria differenziazione tra l'attività di tutela paesaggistica e l'esercizio delle funzioni amministrative in materia urbanistico - edilizia, così come prescritto dal comma 6 dell'articolo 146 del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio".

Con deliberazione del consiglio comunale è adottato apposito regolamento disciplinante l'istituzione, la composizione e la nomina, i criteri di incompatibilità, l'organizzazione e il funzionamento, la durata, i costi e gli ulteriori aspetti connessi al funzionamento delle procedure di competenza della Commissione comunale con competenza all'esame dei progetti per i quali è prevista la "Valutazione dell'impatto paesaggistico", prestando particolare attenzione alla coerenza dell'intervento in progetto con i principi, gli indirizzi, le norme ed i vincoli degli strumenti paesaggistici e/o a valenza



paesaggistica vigenti, nell'ottica della tutela complessiva.

Alla Commissione è attribuito il compito di esprimere parere obbligatorio nell'ambito della procedura di autorizzazione paesaggistica svolta ai sensi del comma 3 dell'articolo 148 del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio", nel rispetto della funzione di sub-delega assegnata al Comune dai provvedimenti normativi regionali (L.R. 10/82 e L.R. 16/04).

La Commissione si esprime:

- ✓ *sul rilascio dei provvedimenti comunali in materia di beni paesaggistici, con le esclusioni previste dal DL n. 42 del 22 gennaio 2004 e dalle relative disposizioni attuative ministeriali;*
- ✓ *sugli interventi edilizi sottoposti a CILA, SCIA e permesso di costruire negli edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale individuati dagli strumenti urbanistici comunali, ad esclusione degli interventi negli immobili compresi negli elenchi di cui alla Parte Seconda del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42;*
- ✓ *sull'approvazione degli strumenti urbanistici.*

Alla Commissione possono essere altresì attribuiti compiti di consulenza su tutte le questioni che l'Amministrazione comunale riterrà opportuno sottoporle per lo specifico fine di salvaguardia dei valori ambientali, paesistici, architettonici e monumentali.

I pareri espressi possono riguardare esclusivamente le valutazioni in ordine alla tutela paesaggistica, con esplicita esclusione delle valutazioni di carattere urbanistico-edilizio.

#### **Art. 71      Modalità di gestione telematica delle pratiche edilizie**

L'art. 5, comma 4-bis, del D.P.R. 380/01 "Testo Unico dell'Edilizia" e s.m.i. e il D.P.R.160/2010 "Regolamento SUAP", all'art. 2, comma 23, dispongono che gli Sportelli Unici per l'Edilizia e per le Attività Produttive sono tenuti a ricevere le pratiche a loro destinate per via telematica.

Le modalità di gestione anche telematica delle pratiche edilizie, con specifiche tecniche degli elaborati progettuali anche ai fini dell'aggiornamento della cartografia comunale.

Il servizio telematico è garantito 24 ore su 24, 7 giorni su 7, garantendo che la pratica arrivi in Comune completa, in quanto la compilazione è costantemente assistita e guidata. Consente di verificare lo stato di avanzamento della pratica in tempo reale per le vie informatiche, consentendo la riduzione dell'uso della carta e degli inchiostri contribuendo alla tutela dell'ambiente e consentendo un risparmio anche economico.

Per le pratiche edilizie che non necessitano la firma di un tecnico, oltre alla modalità telematica, è possibile la presentazione cartacea.

A titolo esemplificativo queste sono alcune pratiche che possono essere presentate ancora in forma cartacea:

- a. *Comunicazione manutenzione ordinaria;*
- b. *Richiesta di idoneità alloggiativa;*
- c. *Richiesta di certificato di destinazione urbanistica;*
- d. *Richiesta di accesso atti.*

Si rimanda ad apposito regolamento comunale che tratti la materia telematica in modo specifico, la cui relativa approvazione da parte dell'organo competente sarà intesa quale allegato ad integrazione del presente Regolamento Edilizio.

#### **Art. 72      Specifiche tecniche degli elaborati progettuali**

La modalità telematica per la gestione dei procedimenti edilizi prevede rinvio della domanda unica e degli elaborati a corredo redatti in formato digitale con le seguenti specificazioni.

Sono accettati solo formati ".pdf", per progetti particolarmente complessi potranno essere usati

anche di file in formati diversi al fine di consentire più agevoli fasi istruttorie. La dimensione massima complessiva degli elaborati, compreso relazioni, documentazione fotografica, elaborati allegati ad autorizzazioni o nulla osta che costituiscono presupposto per il titolo edilizio è stabilita in sede di attuazione della modalità telematica per la gestione delle pratiche edilizie.

Il formato di rappresentazione richiesto per gli elaborati di testo, per buona norma e per agevolare l'apertura e la visualizzazione del file sullo schermo, dovrà essere preferibilmente in formato UNI A4, mentre il formato di rappresentazione per gli elaborati grafici dovrà essere rappresentato nel formato UNI più appropriato.

Codifica e nome del file sono stabiliti per tutti gli elaborati di testo e per quelli grafici che dovranno essere in scala, quotati e dimensionati. Il file, in uscita di stampa, dovrà avere il disegno con le dimensioni reali della scala grafica definita e richiesta per i diversi tipi di rappresentazione ai sensi del presente RUEC;

La rappresentazione degli elementi dell'organismo edilizio, fornita tramite file, deve essere del tipo a segno grafico nero su fondo bianco. Sono ammesse colorazioni per gli elaborati di stato sovrapposto, nei tradizionali colori (giallo per demolizioni e rosso per ricostruzioni) e i casi in cui l'utilizzo del colore sia finalizzato ad una migliore comprensione di elementi e tematismi areali.

La rappresentazione, eseguita secondo le corrette regole del disegno tecnico, deve obbligatoriamente dare tutte le informazioni utili alla lettura ed alla comprensione del progetto, comprendendo: la quota tura plano-altimetrica, il dimensionamento degli infissi, la destinazione funzionale, la superficie calpestabile, l'altezza netta e le superfici aero-illuminanti di ogni locale con formati di quotatura idonei a garantirne la leggibilità al video ed in scala di visualizzazione reale.

Gli elaborati progettuali in forma digitale ai fini della loro validità per la formazione del titolo edilizio e dei controlli dovuti, devono essere provvisti di valida firma digitale. La scansione di firma autografa applicata su file non costituisce valida sottoscrizione.

### **Art. 73      Modalità di coordinamento con il SUAP**

La materia dell'edilizia produttiva è attribuita allo Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) che gestisce gli ordinari sub-procedimenti edilizi alla stregua di tutti gli altri endo-procedimenti tipicamente del SUAP.

Il SUAP è l'ufficio che gestisce il procedimento unico in materia di attività produttive di beni e servizi (sia imprese, sia altri soggetti pubblici, privati e del terzo settore) che riguarda:

- a. l'avvio o la trasformazione dell'esercizio dell'attività produttiva di beni e servizi comportante anche trasformazioni fisiche e/o funzionali;*
- b. la realizzazione o modificazione dell'impianto produttivo di beni e servizi comportante trasformazioni fisiche e/o funzionali.*

Il Suap adotta la modalità telematica in via generalizzata per la gestione dei procedimenti, tenendo conto delle disposizioni del D.Lgs. 82/2005 (CAD).

L'interlocuzione diretta del SUAP con le imprese, anche in merito ai procedimenti edilizi, deriva dal rispetto del DPR n. 60/2010 che prevale sul DPR n. 380/2001.

È prevista la possibilità di rimandare ad apposito regolamento comunale che tratti la materia telematica in modo specifico, la cui estensione e relativa approvazione da parte dell'organo competente sarà intesa quale allegato ad integrazione del presente Regolamento Edilizio.

### **Art. 74      Altre procedure e adempimenti edilizi - Permesso di Costruire in deroga agli strumenti urbanistici**

Con rimando alla Circolare del Ministero dei Lavori Pubblici del 28 ottobre 1967 n. 3210 ancorché con

riferimento alle numerose sentenze del Consiglio di Stato, alle attività turistiche esercitate con strutture turistico-ricettive di cui alla normativa regionale e dell'accoglienza turistica ad asse assimilabili, è riconosciuto valore di interesse pubblico.

Ai fini della programmazione di interventi di valorizzazione e rilancio del settore alberghiero e delle strutture turistico-ricettive di cui innanzi, sono consentiti interventi di ampliamento in regime di deroga di cui all'art. 14 del DPR n. 380 del 6 giugno 2001 e s.m.i., fermo restando quanto previsto all'art. 5 della L. n. 106 del 12 luglio 2011 (Con versione in legge, con modificazioni, del decreto legge 13 maggio 2011 n. 70).

Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio comunale che anticipa la fase istruttoria, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel decreto legislativo n. 42 del 2004 e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia, attuati anche in aree industriali dismesse, è ammessa la richiesta di permesso di costruire anche in deroga alle destinazioni d'uso, previa deliberazione del Consiglio comunale che ne attesta l'interesse pubblico, a condizione che il mutamento di destinazione d'uso non comporti un aumento della superficie coperta prima dell'intervento di ristrutturazione, fermo restando, nel caso di insediamenti commerciali, quanto disposto dall'articolo 31, comma 2, del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, e successive modificazioni.

Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali è rilasciato alle attività produttive e di servizio, ancorché alle strutture edilizie di impianto pubblico e riconosciute di interesse pubblico come innanzi, ancorché alle piccole, medie e grandi imprese turistiche che realizzano programmi d'investimento riguardanti le strutture ricettive ed annessi servizi turistici, il programma d'investimento deve rientrare nelle seguenti tipologie:

- a. *nuovo impianto produttivo;*
- b. *ampliamento;*
- c. *ammodernamento;*
- d. *riattivazione e riconversione;*
- e. *trasferimento.*

## **Capo II**

### *Altre procedure e adempimenti edilizi contenente disposizioni regolamentari*

#### **Art. 75 Autotutela e richiesta di riesame dei titoli abilitativi rilasciati o presentati**

L'istituto dell'autotutela, regolato dagli articoli 21<sup>octies</sup> e 21<sup>nonies</sup> della L. 241/1990, è applicato nel caso in cui il provvedimento amministrativo sia stato adottato in violazione di legge o viziato da eccesso di potere o da incompetenza.

Non sono procedibili le richieste di riesame di titoli abilitativi presentati per i quali è intervenuto il diniego che è stato preceduto dalla comunicazione ex art. 10<sup>bis</sup> della L. 241/1990.

L'autotutela può essere disposta d'ufficio nei termini previsti dalla legge, ovvero ove ne ricorrano i presupposti, su richiesta da parte di terzi interessati di riesame di titoli abilitativi rilasciati o presentati.

La domanda di autotutela per essere procedibile deve indicare espressamente le violazioni di legge e/o gli altri vizi del provvedimento del quale si chiede l'annullamento.

I provvedimenti abilitativi edilizi 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, possono essere annullati in autotutela anche dopo la scadenza di legge del termine di diciotto mesi, fatta salva l'applicazione delle sanzioni penali nonché delle sanzioni previste dal capo VI del testo unico di cui al DPR n. 445/2000

#### **Art. 76      Certificato di destinazione urbanistica**

Il Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) indica le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata, l'elenco delle disposizioni legislative costituenti vincoli sull'area interessata e l'esistenza di eventuali asservimenti a fini edificatori, contenuti nello strumento urbanistico vigente.

Il certificato di destinazione urbanistica conserva validità per un anno dalla data di rilascio se, per dichiarazione dell'alienante o di uno dei condidenti, non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

In caso di mancato rilascio del suddetto certificato nel termine di trenta giorni dalla presentazione della richiesta, esso può essere sostituito da una dichiarazione dell'alienante o di uno dei condidenti attestante l'avvenuta presentazione della domanda, nonché la destinazione urbanistica dei terreni secondo gli strumenti urbanistici vigenti o adottati, ovvero l'inesistenza di questi ovvero la prescrizione, da parte dello strumento urbanistico generale approvato, di strumenti attuativi

#### **Art. 77      Proroga e rinnovo dei titoli abilitativi**

La proroga dei titoli abilitativi può essere accordata, con provvedimento motivato, per fatti sopravvenuti, estranei alla volontà del titolare del permesso, oppure in conseguenza di procedimenti amministrativi e di particolari condizioni meteorologiche che ne hanno comportato ritardi rispetto ai tempi di esecuzione previsti e 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 o di interesse pubblico, il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari o per ulteriori giustificati motivi.

La domanda di proroga per essere procedibile deve essere inoltrata al servizio competente almeno sessanta giorni prima del termine di scadenza del titolo abilitativo. Il servizio competente si esprime entro trenta giorni dalla richiesta con provvedimento espresso.

La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata al rilascio di nuovo permesso per le opere ancora da eseguire solo nel caso in cui le stesse non rientrino tra quelle realizzabili mediante segnalazione certificata di inizio attività.

Si procede, ove siano intervenute maggiorazioni degli oneri concessori, al ricalcolo del contributo di costruzione per la parte non eseguita.

#### **Art. 78      Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità**

Qualora venga accertato che un'unità immobiliare non possiede i requisiti per essere agibile il responsabile del Settore emette diffida con l'indicazione dei provvedimenti tecnici da adottare e pone un termine per adempiere, trascorso infruttuosamente il quale ne sospenderà l'uso e provvederà ai sensi di legge.

Nei casi di pericolo imminente per la privata incolumità o a causa delle accertate precarie condizioni igienico sanitarie, con la diffida di cui al comma precedente si dispone anche la sospensione ad horas dell'uso e ai sensi dell'art. 26 del DPR 380/2001 si provvede a dichiarare l'inagibilità dell'intero edificio o parte di esso e a ordinare lo sgombero.

La presentazione della segnalazione certificata di agibilità non impedisce l'esercizio del potere di dichiarazione di inagibilità di un edificio o di parte di esso che viene rilasciata, qualora ne ricorrano i presupposti, in conformità all'articolo 222 R.D. 1265/1934.

#### **Art. 79 Contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione**

Il contributo di costruzione va corrisposto al comune all'atto del rilascio del permesso di costruire e, su richiesta dell'interessato, può essere rateizzato.

La rateizzazione del contributo di costruzione può avvenire secondo quanto disposto da apposita deliberazione di Consiglio Comunale da assumere in coincidenza dell'approvazione del bilancio di previsione.

In caso di rateizzazione, a garanzia dei pagamenti dovuti dovrà essere depositata una polizza fideiussoria per un importo pari al 100% del contributo determinato. La garanzia deve prevedere espressamente La garanzia finanziaria dovrà contenere le seguenti clausole:

- esplicita rinuncia nei confronti della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 C.C. e sia ai termini di cui all'art. 1957 commi 1 e 2 C.C.;
- essere intestata a tutti i titolari della pratica edilizia, solidalmente responsabili;
- essere irrevocabile senza il consenso del Comune di Angri;
- essere valida fino a comunicazione di svincolo o liberatoria da parte del Comune;
- essere del tipo "a prima richiesta" del Comune : la rata scaduta dovrà essere escutibile entro 30 (trenta) giorni mediante semplice richiesta scritta da parte del Comune .
- In caso contrario saranno attivate le procedure coattive di riscossione ai sensi delle vigenti disposizioni di legge

È consentita la rateizzazione del contributo di costruzione in quattro rate secondo le seguenti modalità:

- 50%, quale prima rata, al momento del rilascio del permesso di costruire, ovvero prima dell'inizio dei lavori in caso di SCIA;
- 20% entro sei mesi dal versamento della prima rata;
- 20% entro un anno dal versamento della prima rata;
- 10% entro diciotto mesi dal versamento della prima rata;

La rateizzazione deve essere richiesta dal soggetto obbligato al momento di presentazione dell'istanza di permesso di costruire ovvero al momento di presentazione della CILA o della SCIA.

Il titolare del permesso di costruire o della SCIA che abbia rateizzato il contributo di costruzione è tenuto a trasmettere tempestivamente allo Sportello Unico per l'Edilizia le attestazioni di pagamento delle rate.

In caso di ritardato o omesso versamento, per ciascuna rata saranno applicate le sanzioni di cui all'art. 42 del [D.P.R. n. 380/2001](#). I lavori saranno sospesi fino al pagamento della rata dovuta.

Non è consentita una nuova rateizzazione a soggetti che si sono dimostrati insolventi o morosi verso il Comune in occasione di precedenti rateizzazioni.

Eventuali clausole e/o condizioni di assicurazione e/o appendici riportate nella garanzia, contrastanti con quanto sopra descritto, non saranno accettate con conseguente pagamento in soluzione unica di quanto dovuto.

A scomputo totale o parziale della quota dovuta degli oneri di urbanizzazione, il titolare del permesso può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione, nel rispetto dell'articolo 1, comma 2, lett, e) e art. 36, commi 3 e 4, del D.Lgs. n. 50 del 2016.

La realizzazione a scomputo degli oneri é possibile previa stipula di una convenzione nella quale sono stabilite le modalità esecutive e le garanzie a favore del comune, compresa la conseguente acquisizione delle opere realizzate al patrimonio indisponibile dell'ente.

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 importo inferiore alla soglia di cui all'articolo art. 35, comma I, D.Lgs. n. 50 del 2016, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, è a carico del titolare del permesso di costruire e non trova applicazione il decreto legislativo 50 del 2016.

#### Restituzione del contributo

Il contributo di costruzione è restituito ove i lavori previsti dal Permesso di Costruire o dalla SCIA o CILA non abbiano avuto luogo. In tal caso il soggetto che ha eseguito il versamento del contributo dovrà inoltrare specifica richiesta di rimborso, entro il termine stabilito per legge, avendo cura di dimostrare come l'intervento non sia stato eseguito o sia stato eseguito parzialmente (in tal caso il contributo da rimborsare sarà afferente alla parte non eseguita). Alla restituzione delle somme versate si provvederà con determinazione del Responsabile del Settore/Servizio competente. In ogni caso non sono rimborsabili sanzioni amministrative e interessi legali versati in dipendenza dell'intervento edilizio richiesto.

Non è restituibile il contributo richiesto oltre il termine sopra indicato, né quello corrispondente ai costi delle opere di urbanizzazione in caso di realizzazione diretta delle stesse a scomputo degli oneri di urbanizzazione.

#### Monetizzazione: criteri, modalità operative, valori parametrici

La monetizzazione è l'alternativa alla cessione diretta al Comune degli standard urbanistici.

È autorizzata, nel rispetto delle previsioni del PRG ,a seconda della tipologia dell'intervento e della consistenza delle aree da monetizzare, con la finalità di evitare la realizzazione di spazi pubblici in maniera dispersiva o frammentata, perseguendo l'obiettivo mediante la destinazione delle somme ricavate esclusivamente all'acquisizione delle aree ed alla realizzazione delle attrezzature, di ottenere una dotazione di standard qualitativamente migliori dal punto di vista della collocazione e della fruibilità.

Per le modalità di attuazione si rimanda al "Regolamento sulla Monetizzazione degli standard" vigente.

#### **Art. 80 Pareri preventivi**

I proprietari degli immobili o gli aventi diritto possono richiedere pareri preventivamente alla presentazione di titoli abilitativi edilizi comunque denominati.

Per il rilascio di parere preventivo, il soggetto che ha diritti reali sull'immobile e il progettista presentano l'istanza, debitamente compilata e firmata, con allegata ricevuta di pagamento dei diritti di segreteria e marca da bollo da apporre sul provvedimento finale accompagnato dalla seguente documentazione in doppia copia:

- ✓ *Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà resa dal richiedente ai sensi dell'art. 47 del DPR 445/2000, con fotocopia di documento di identità personale, dove si attesta il possesso dei diritti reali sull'immobile indicandone i riferimenti;*
- ✓ *Estratto di mappa catastale autentico o sottoscritto dal tecnico progetti sta con evidenziati l'area catastale, l'unità edilizia (se esistente) e l'area di pertinenza urbanistica;*
- ✓ *Documentazione fotografica dello stato di fatto necessaria a descrivere compiutamente i luoghi con unita planimetria con l'indicazione dei punti di ripresa e dei coni ottici;*
- ✓ *Planimetria in scala 1:200 in cui sia rappresentata l'ingombro piano altimetrico dell'opera progettata, avendo particolare cura a indicare altezze delle unità edilizie esistenti e di progetto, distanze dai confini di proprietà, dai limiti di Zto, dagli altri eventuali fabbricati esistenti all'interno*

*del lotto o sui lotti confinanti, delle pareti finestrate e cieche antistanti;*

- ✓ *Planimetria in scala 1:200 degli impianti tecnici a rete, quali elettrodotti, metanodotti, acquedotti, fognature, reti telefoniche, e dei relativi impianti puntuali;*
- ✓ *Scheda urbanistica con la verifica analitica del rispetto dei parametri urbanistici (superficie coperta, volume, utilizzazioni ammissibili, superfici a verde, superfici a parcheggio etc.) da determinare secondo le prescrizioni delle NTA dello strumento urbanistico;*
- ✓ *Relazione illustrativa relazione massimo 3 fogli A4 contenente i seguenti paragrafi:*
  - *indicazione della ZTO e indicazioni dell'insieme delle prescrizioni urbanistiche stabilite dalle NTA del vigente strumento urbanistico ed elenco delle disposizioni legislative costituenti vincoli sull'area interessata;*
  - *descrizione delle trasformazioni fisiche e/o funzionali proposte;*
  - *descrizione degli interventi con specificate le tipologie e i materiali previsti;*
  - *regime amministrativo edilizio da utilizzare, con riferimento al D.Lgs. 222/2016, per eseguire l'intervento;*
  - *elenco di altri titoli di legittimazione da acquisire (con riferimento al D.Lgs. 222/2016).*

Nel caso di parere preventivo su edifici esistenti dichiarazione resa dal proprietario e del tecnico incaricato ai sensi dell'art. 47 del DPR 445/2000, con fotocopia di documento di identità personale, dove si attesta la conformità tra titolo abilitativo edilizio originario e lo stato di fatto.

Dalla presentazione del parere preventivo entro 30 giorni il responsabile del procedimento convoca il richiedente per una riunione congiunta da tenersi presso l'ufficio e non oltre i successivi 30 giorni. Nella riunione con i convenuti, di cui si tiene verbale da redigere in doppio originale a cura del responsabile del procedimento, sono verificati i presupposti di fatto e di diritto e si procede all'esame della documentazione allegata all'istanza.

La riunione si conclude con un parere motivato del responsabile del procedimento che viene rilasciato in forma scritta in calce al verbale. Forma parte integrante del verbale, che viene consegnato al richiedente, una copia vistata dal responsabile del procedimento della documentazione presentata.

Il parere motivato può essere:

- *favorevole* - nel caso che dalla documentazione presentata sia possibile riscontrare una sostanziale conformità tra quanto proposto e le disposizioni urbanistiche e regolamentari ancorché da conseguire con modifiche che il responsabile del procedimento dovrà espressamente indicare;
- *negativo* - nel caso siano evidenti i contrasti con disposizioni urbanistiche e regolamentari segnatamente il mancato rispetto di indici e parametri delle NTA per la ZTO nella quale ricade l'immobile;
- *archiviazione* - nel caso della mancanza di titolo legittimante a richiedere le previste trasformazioni e/o di documentazione carente e/o incompleta.

Il parere preventivo non è presupposto automatico che legittima alla presentazione di un titolo abilitativo edilizio comunque denominato e ne permette il conseguente rilascio/efficacia, sul quale spetta al responsabile del procedimento curare l'istruttoria e formulare la proposta di provvedimento al dirigente incarico di emetterlo. Il responsabile del procedimento può dissentire dal parere preventivo espresso in precedenza.

## **Art. 81 Ordinanze, interventi urgenti e poteri eccezionali**

Tutti gli edifici e tutte le aree libere devono essere mantenuti, in ogni loro parte, in piena conformità alle esigenze e disposizioni in materia di sicurezza, di igiene e di decoro pubblico, a cura del proprietario dell'immobile.

Quando tali requisiti vengano a mancare e questi, non provveda, il Sindaco o il Dirigente del Settore

competente possono con apposita ordinanza disporre l'esecuzione delle opere necessarie, entro un congruo termine fissato.

L'inutile decorso di tale termine comporta l'applicazione delle sanzioni di legge e la possibile esecuzione d'ufficio, a spese dell'interessato.

Nel caso di opere da effettuarsi in esecuzione di ordinanze contingibili e urgenti, emanate dal Sindaco o dal Dirigente del Settore competente ai sensi delle vigenti norme di legge, non è richiesto previo titolo abilitativo, limitatamente alle opere ingiunte.

È comunque fatto obbligo al proprietario di dare immediata comunicazione dei lavori e di ottenere, entro trenta giorni dall'inizio degli stessi, il necessario titolo abilitativo in relazione al tipo di intervento e alle caratteristiche del fabbricato.

In generale, qualora un manufatto o parte di esso costituisca pericolo per la pubblica o privata incolumità, il proprietario ovvero il conduttore o l'inquilino ha l'obbligo di farne immediata denuncia all'Amministrazione Comunale attraverso il Settore Urbanistica, e, nei casi d'urgenza, di provvedere ad un sollecito puntellamento, e provvedere successivamente alla sua manutenzione per il ripristino della sicurezza, igiene e decoro pubblico.

I lavori di cui sopra, devono essere eseguiti sotto la direzione di tecnico abilitato e limitarsi a quelli strettamente necessari per scongiurare il pericolo.

Nel caso di ulteriori interventi che prevedono opere per le quali sia obbligatorio munirsi di titolo edilizio, questo va richiesto entro e non oltre quindici giorni dall'inizio dei lavori in conformità alla tipologia dell'intervento. In mancanza della presentazione della richiesta di permesso di costruire ovvero in caso di mancato deposito della SCIA, le opere sono considerate come eseguite in assenza di titolo e soggette alle procedure sanzionatorie ai sensi di legge. Nel caso di opere o interventi particolarmente estesi o complessi, il titolare dell'intervento può depositare elaborati grafici di massima, obbligatoriamente corredati di elaborati fotografici dello stato di fatto e, possibilmente, di quello iniziale riservandosi il deposito di elaborati di dettaglio entro i successivi sessanta giorni.

A completa esecuzione delle opere devono essere presentati una relazione finale, i grafici aggiornati, la documentazione fotografica e le certificazioni relative all'intervento realizzato.

Il Sindaco adotta inoltre, ai sensi del comma 5 dell'art. 50 del [D.Lgs. n. 267/2000](#), ordinanze in caso di urgente necessità di interventi volti a superare situazioni di grave incuria o degrado del territorio, dell'ambiente e del patrimonio culturale o di pregiudizio del decoro e della vivibilità urbana.

#### **Art. 82      Modalità e strumenti per l'informazione e la trasparenza del procedimento edilizio - Accesso agli atti**

Le modalità relative alla pubblicità dei titoli abilitativi, alla trasparenza del procedimento abilitativo e alle richieste di riesame, sono regolate con determinazione del dirigente, in osservanza delle disposizioni vigenti in materia.

La giunta comunale entro sei mesi dall'entrata in vigore del RUEC dispone la creazione di un'apposita sezione del sito dell'ente dove, oltre gli obblighi che sorgono dalla normativa specifica sul procedimento amministrativo e sul diritto di accesso agli atti, è pubblicata ogni informazione inerente i procedimenti edilizi.

#### **Art. 83      Coinvolgimento e partecipazione degli abitanti**

Nelle trasformazioni che riguardano la realizzazione di una parte, non necessariamente ampia ma



significativa della città, ovvero in presenza di progetti di particolare rilevanza e complessità, l'amministrazione riconosce l'importanza di pervenire ai progetti delle trasformazioni attraverso processi con la partecipazione dei cittadini.

Pertanto, a seconda dell'oggetto delle trasformazioni si utilizzeranno gli strumenti ritenuti maggiormente efficaci, tra quelli riconducibili alle tre classi in cui è possibile suddividere il processo partecipativo:

*a. strumenti di indagine e consultazione,*

*b. strumenti di progettazione,*

*c. strumenti deliberativi.*

*La prima classe* è costituita da quegli strumenti che sono particolarmente appropriati per affrontare la fase preliminare del processo partecipativo, ossia per rilevare in modo partecipato i bisogni e per far emergere i problemi: sportelli informativi, punti di ascolto, interviste, forum, tavoli sociali, consulte, forum telematici, focus group, metaplan, open space technology (OST), etc..

*La seconda classe* è composta da strumenti che servono per affrontare uno stadio più avanzato del processo, ossia lavorare insieme e elaborare progetti comuni: gruppi di lavoro e workshop, tavoli tecnici, laboratori progettuali, action planning (programma dei tempi di realizzazione del progetto), consensus building, goal oriented project planning (GOPP- progettazione partecipata) etc.

*La terza classe* è formata da strumenti che facilitano la discussione tra i partecipanti ed eventualmente, il raggiungimento di conclusioni condivise: giurie di cittadini, town meeting, deliberative polling, etc..

Il consiglio comunale può individuare piani urbanistici attuativi e/o progetti per i quali ritiene opportuno attuare processi partecipativi. Allo scopo demanda alla giunta comunale di predisporre il programma per l'individuazione degli strumenti da utilizzare per il caso specifico.

La giunta comunale con successiva propria deliberazione provvede all'approvazione del programma e degli obiettivi da perseguire, e assegna la gestione della procedura al/i Settore/i competente/i dell'Ente rendendo disponibili le risorse necessarie.

Le trasformazioni di ambiti urbani possono essere precedute da processi di coinvolgimento e partecipazione dei cittadini, proposti anche da soggetti privati in possesso di diritti reali sugli immobili interessati dalla proposta.

In tal caso al soggetto privato promotore può essere riconosciuta una primauté (in termini volumetrici, etc.), negoziazione o scomputo degli oneri vincolata al rispetto da parte del proponente dell'esito del processo di partecipazione, con le modalità stabilite dal PUC per ciascun ambito di trasformazione.

I soggetti privati possono proporre alla giunta comunale la stipula di un accordo con la finalità di delegare il Comune di Pompei all'approvazione del programma contenente gli obiettivi stabiliti concordemente con il proponente.

Le spese per l'attuazione del programma di coinvolgimento e partecipazione sono a carico del proponente, e le modalità di pagamento sono stabilite nell'accordo.

La Giunta comunale con successiva propria deliberazione provvede all'approvazione dell'accordo, del programma e degli obiettivi da perseguire, e assegna la gestione della procedura al/i Settore/i competente/i dell'Ente rendendo disponibili le risorse necessarie.

#### **Art. 84      Concorsi di urbanistica e di architettura**

La Città di Pompei promuove la valorizzazione del territorio e la tutela della qualità degli interventi di trasformazione, anche nella forma della selezione comparativa e del concorso di idee, ove possibile. In caso di progetti di particolare rilevanza e complessità, l'AC riconosce l'importanza di attuare le trasformazioni urbane da concorsi di idee finalizzati all'acquisizione di una proposta ideativa da

remunerare con il riconoscimento di un congruo premio. Allo scopo demanda alla giunta comunale di predisporre il programma per l'individuazione degli strumenti da utilizzare per il caso specifico, e con successiva propria deliberazione provvede all'approvazione del programma e degli obiettivi da perseguire rendendo disponibile le risorse necessarie.

È fatto salvo l'istituto della sponsorizzazione da parte di soggetti privati per la realizzazione di interventi di competenza pubblica per i quali si rimanda ad uno specifico regolamento comunale.

I concorsi di idee o di progettazione possono essere proposti da soggetti privati in possesso di diritti reali sugli immobili interessati dalla proposta e affidati nella gestione alla pubblica amministrazione locale, per acquisire una proposta ideativa da presentare successivamente all'amministrazione comunale in forma di piano urbanistico attuativo di iniziativa privata o Permesso di Costruire (PdC) o Permesso di Costruire Convenzionato (PdCC).

Al soggetto privato promotore può essere riconosciuta una primauté (in termini volumetrici, negoziazione o scomputo degli oneri ecc.), vincolata al rispetto da parte del proponente dell'esito del concorso di progettazione, con le modalità stabilite dal PUC per ciascun ambito di trasformazione.

I soggetti privati possono proporre alla giunta comunale la stipula di un accordo con la finalità di delegare il comune all'approvazione del programma contenente gli obiettivi stabiliti concordemente con il proponente.

Le spese per il concorso di idee o di progettazione cedono a carico del proponente e le modalità di pagamento sono stabilite nell'accordo.

In sede di accordo possono essere concesse potenziale deroghe nei limiti di quanto disposto dall'art. 14 del DPR 380/01, fatto salvo il buon esito del complessivo procedimento autorizzatorio.

Proposte da parte dei soggetti privati che comportano variante alla no o deroghe di natura diversa da quanto disposto dall'art. 14 del DPR 380/01 sono sottoposte preventivamente al parere di ammissibilità da parte dell'ufficio competente.

Nel caso le competenze coinvolte siano riconducibili a Settori diversi si utilizza l'istituto della conferenza di servizi interna presieduta dal Segretario Generale, ovvero da un suo delegato.

La Giunta comunale con successiva propria deliberazione provvede all'approvazione dell'accordo, del programma e degli obiettivi da perseguire, e assegna la gestione della procedura al/i Settore/i competente/i dell'Ente rendendo disponibili le risorse necessarie.

## **TITOLO II**

### *Disciplina della esecuzione dei lavori*

#### **Capo I**

##### *Norme procedurali sull'esecuzione dei lavori*

#### **Art. 85 Comunicazione di inizio lavori**

I lavori relativi alle istanze con le quali si è richiesto il titolo abilitativo edilizio, possono essere iniziati solamente dopo aver ottemperato alle seguenti inderogabili disposizioni da parte del titolare di provvedimento abilitativo:

- ✓ *richiesta allo Sportello unico dell'autorizzazione per eventuale occupazione di suolo pubblico, con precisazione della superficie e della durata di occupazione;*

- ✓ *dichiarazione del direttore dei lavori che attesti che tutto è stato predisposto in conformità a quanto rappresentato nell'elaborati grafici di cui al titolo abilitativo rilasciato, da consegnare contestualmente alla comunicazione di inizio lavori;*
- ✓ *comunicazione della fine dei lavori stessi, riportante: cognome, nome, data e luogo di nascita, codice fiscale/partita iva, domicilio, pec, timbro professionale e firma per accettazione del direttore dei lavori, del costruttore, del responsabile della sicurezza, e di ogni altro professionista coinvolto;*
- ✓ *pagamento di eventuali diritti che deve avvenire prima dell'inizio dei lavori.*

Il titolare del titolo abilitativo non immediatamente efficace deve comunicare, tempestivamente e comunque non oltre entro 5 giorni dal loro effettivo inizio, la data di inizio dei lavori.

Qualunque variazione dei soggetti coinvolti nell'esecuzione dei lavori deve essere comunicata allo Sportello unico senza indugio nello stesso termine.

Nel caso di sostituzione/dimissioni del direttore dei lavori e fino alla comunicazione del direttore dei lavori subentrante i lavori devono essere sospesi. In tale evenienza il direttore dei lavori subentrante deve redigere lo stato di consistenza dei lavori come risultanti alla data dell'assunzione dell'incarico.

#### **Art. 86 Comunicazione di fine lavori**

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.

Il titolare di provvedimento abilitativo, entro dieci giorni dalla ultimazione dei lavori, siano essi eseguiti a seguito di richiesta di permesso di costruire o previa denuncia, segnalazione o comunicazione, deve comunicare allo Sportello unico la fine dei lavori.

Ultimato l'intervento, il progettista o un tecnico abilitato rilascia un certificato di collaudo finale, che va presentato all'Amministrazione, con il quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato.

Contestualmente presenta al ricevuta dell'avvenuta presentazione della variazione catastale conseguente alle opere realizzate ovvero dichiarazione che le stesse non hanno comportato modificazioni del classamento, nonché la quarta copia dei formulari identificativi dei rifiuti dei materiali di risulta dell'intervento.

In mancanza della consegna della documentazione, la fine dei lavori non è procedibile, pertanto continuano a decorrere i termini del titolo abilitativo ed è preclusa l'acquisizione del certificato di agibilità.

#### **Art. 87 Differimento dei lavori**

La proroga dei termini per l'inizio e l'ultimazione dei lavori è accordata qualora i lavori non possano essere iniziati o conclusi per iniziative dell'amministrazione comunale o dell'autorità giudiziaria che ne hanno impedito il decorso e la prosecuzione.

#### **Art. 88 Occupazione di suolo pubblico**

Il titolare del titolo abilitativo, quando l'esecuzione delle opere comporta l'occupazione temporanea di area pubblica, deve preventivamente richiedere all'Ente proprietario la relativa formale autorizzazione.

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.

La domanda per ottenere l'autorizzazione è indirizzata al Settore competente ovvero allo Sportello unico, in carta semplice, con riportati l'estensione del suolo da occupare e il periodo di tempo occorrente e deve essere corredata di stralcio planimetrico della zona interessata, con evidenziato il

perimetro del suolo da occupare, la sua estensione in metri quadrati e gli estremi del titolo edilizio o della pratica edilizia cui va riferita l'autorizzazione.

L'Amministrazione provvede ad acquisire dall'ufficio competente la quantificazione degli importi della tassa di occupazione del suolo pubblico e a comunicare al titolare di provvedimento abilitativo le modalità di pagamento che deve avvenire prima del rilascio della autorizzazione.

## **Art. 89 Comunicazioni di avvio delle opere relative a bonifica**

### AMIANTO

Gli interventi relativi alla bonifica dell'amianto sono da realizzare come edilizia libera art. 6 del DPR 380/2001 in conformità a quanto previsto dalla normativa in ultimo vigenti.

### TERRE INQUINATE

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 immondizie, di letame, di residui putrescibili o di altre materie insalubri, i lavori del programmato intervento edilizio sono immediatamente sospesi e il direttore dei lavori e il titolare di provvedimento abilitativo, sono obbligati a dare immediata comunicazione all'Amministrazione comunale.

Nel rispetto delle procedure stabilite dal D.Lgs. 152/2006, previa caratterizzazione dei rifiuti, le materie nocive sono rimosse e smaltite a spese del titolare di provvedimento abilitativo e a cura di impresa esercente servizi di smaltimento di rifiuti, iscritta in apposito albo, e il sottosuolo deve essere bonificato.

La ripresa dei lavori resta subordinata alla presentazione allo Sportello unico di elaborati tecnici integrativi sulla ricostituzione dell'area di sedime, sui quali andrà acquisito il parere dell'Ufficio del Genio Civile, ed ove obbligatorio alla Soprintendenza competente.

### ORDIGNI BELLICI

Per la valutazione del rischio dovuto alla presenza di ordigni bellici inesplosi, è fatto obbligo al coordinatore per la progettazione del Piano Operativo di Sicurezza, ovvero del PSC, di procedere anche alla valutazione del rischio dovuto alla presenza di ordigni bellici inesplosi che potrebbero rinvenirsi durante le attività di scavo.

Tale valutazione è condotta sulla base di dati disponibili e qualora tali dati siano insufficienti andrà integrata da analisi strumentali.

La valutazione del rischio deve essere eseguita dal coordinatore della sicurezza in fase di progettazione, mentre i lavori sono svolti da una impresa specializzata.

Il coordinatore della sicurezza in fase di progettazione, qualora lo ritenga necessario, può richiedere la bonifica preventiva del sito nel quale è collocato il cantiere, il committente provvede a incaricare un'impresa specializzata, in possesso dei requisiti di legge.

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.

## **Capo II**

### *Norme tecniche sull'esecuzione dei lavori*

#### **Art. 90     Principi**

L'esecuzione delle opere deve avvenire nel rispetto del progetto così come assentito e degli obblighi indicati nel titolo abilitativo o discendenti direttamente da leggi e regolamenti, da convenzioni e atti d'obbligo, nonché dalle eventuali prescrizioni contenute nel titolo stesso.

Nei cantieri edili devono essere tenuti a disposizione de funzionari comunali i seguenti documenti ed elaborati:

- a.     titolo abilitativo (permesso di costruire, SCIA o CILA) vistato dall'Amministrazione Comunale e relativi elaborati di progetto;
- b.     nel caso di opere soggette ad autorizzazione sismica o a deposito sismico, copia del progetto strutturale con gli estremi dell'autorizzazione/deposito, ovvero dichiarazione con la quale il direttore dei lavori e il costruttore attestino che nella esecuzione dell'opera non vengono realizzate opere soggette ad autorizzazione sismica o a deposito sismico;
- c.     giornale dei lavori, periodicamente vistato dal direttore dei lavori;
- d.     progetto dell'impianto termico e documentazione relativa all'isolamento termico in ottemperanza alle leggi vigenti;
- e.     progetto dell'impianto elettrico e di ascensore con tutta la documentazione dell'applicazione della legislazione vigente;
- f.     ogni ulteriore autorizzazione eventualmente necessaria circa le modalità di progetto o le caratteristiche ambientali del luogo dove si interviene.

#### **Art. 91     Punti fissi di linea e di livello**

Per tutti gli interventi edilizi relativi a nuove costruzioni, ricostruzioni e ampliamenti a piano terra, il direttore dei lavori prima dell'inizio dei lavori deve provvedere a redigere il verbale dei punti fissi di linea e di livello che, in originale, sarà costantemente tenuto in cantiere.

I punti fissi non potranno essere alterati ed eventuali variazioni dovranno costituire oggetto di ulteriore verbale.

#### **Art. 92     Condizione del cantiere e recinzioni provvisorie**

L'area interessata dalla esecuzione dei 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.

Le opere per l'approntamento della recinzione di cantiere potranno eseguirsi a partire dalla data comunicata allo Sportello unico quale inizio dei lavori.

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.

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 é responsabile.

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 comune 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. 93      Cartelli di cantiere**

Nei cantieri edili, dove siano in esecuzione gli interventi disciplinati dal presente regolamento, deve essere affissa, in vista del pubblico, una tabella chiaramente leggibile di dimensioni non inferiore a mq 1, nella quale dovranno essere indicati:

- a. il nominativo del titolare del Permesso di Costruire o dell'atto autorizzativo;
- b. il nominativo e il titolo del progettista e del direttore dei lavori;
- c. il nominativo del calcolatore delle opere in cemento armato, del geologo e del collaudatore in corso d'opera;
- d. il nominativo dell'assuntore dei lavori e/o la denominazione e/o ragione sociale dell'impresa esecutrice (ove presenti, le varie ditte che intervengono nel processo edilizio) e dell'assistente del cantiere;
- e. la data e il numero del Permesso di Costruire o dell'atto autorizzativo ricevuto dall'Amministrazione;
- f. il tipo e titolo dell'opera in corso di realizzazione, la destinazione d'uso dell'immobile;
- g. le date entro cui devono essere iniziati ed ultimati i lavori;
- h. il nominativo del responsabile dei lavori;
- i. il coordinatore in materia di sicurezza e salute durante la progettazione dell'opera;
- j. il coordinatore in materia di sicurezza e salute durante la realizzazione dell'opera;
- k. anche su una tabella diversa, una vista fotorealistica tridimensionale digitale del progetto.

La mancata affissione come sopra della tabella comporta l'applicazione della sanzione pecuniaria di € 500,00 fermo restando l'obbligo di provvedere.

### **Art. 94      Criteri da osservare per scavi e demolizioni**

#### Scavi

Gli scavi all'interno del lotto di proprietà dovranno essere sempre eseguiti all'interno di una recinzione di cantiere; gli scavi in corso su suolo pubblico o di uso pubblico dovranno essere racchiusi con apposito recinto e convenientemente illuminati e segnalati durante le ore notturne. In ogni caso i lavori di scavo devono essere eseguiti in modo da impedire rovine e franamenti e da non compromettere la sicurezza degli edifici, delle infrastrutture e degli impianti posti nelle vicinanze. I fronti di scavo, in presenza di suolo friabile, argilloso o che comunque non abbia una capacità di reggersi autonomamente a parete verticale, saranno realizzati con adeguata scarpa e/o contenuti con opere di sostegno (provvisorie o definitive), tali da non consentire la decompressione dei terreni limitrofi.

La stabilità degli scavi deve essere assicurata in modo da resistere alla spinta del terreno circostante e da non compromettere la sicurezza di edifici e impianti posti nelle vicinanze.

Gli scavi non devono impedire o disturbare l'ordinario uso degli spazi pubblici e in particolare di quelli stradali; ove risulti necessaria l'occupazione di tali spazi, deve essere richiesta formale autorizzazione all'autorità comunale.

La gestione dei materiali provenienti da opere di scavo dovrà essere conforme alle norme di settore vigenti.

#### Interventi di demolizione

Sono interventi di demolizione quelli volti a rimuovere in tutto o in parte manufatti, impianti e strutture preesistenti.

La demolizione è subordinata a:

- libertà da cose e persone dell'intero fabbricato;
- chiusura degli scarichi che rimangono inutilizzati;
- impegno a sistemare e recingere i terreni che non abbiano utilizzazione immediata;
- protezione e conservazione del patrimonio arboreo ed in genere naturale e storico culturale.

Di tali impegni deve essere fatta specifica menzione nell'apposita dichiarazione-relazione, sottoscritta dal proprietario e dal Direttore dei Lavori; nella stessa dichiarazione-relazione deve essere indicata la destinazione dei materiali di risulta, nonché attestata l'esistenza o meno di materiali per i quali le leggi vigenti prescrivano speciali procedure di smaltimento. In ogni caso, una volta effettuata la demolizione, deve essere prodotta la certificazione rilasciata da ditte autorizzate al recupero e riciclaggio per i materiali inerti o allo smaltimento nel caso di presenza di rifiuti che richiedano speciali procedure di smaltimento.

Devono essere adottate tutte le necessarie precauzioni allo scopo di garantire l'igiene degli ambienti di vita circostanti, con particolare riferimento alle protezioni dalle polveri e dai rumori. Pertanto, nelle demolizioni è vietato gettare materiali, tanto dai ponti di servizio, quanto dalla sommità delle opere in corso di demolizione.

I materiali rimossi dovranno essere calati a mezzo di apposite apparecchiature, se del caso, evitando il sollevamento di polvere con opportune bagnature. Inoltre è proibito il rovesciamento a terra di interi blocchi di muratura.

Eventuali pozzi, di acqua bianca o nera, pozzetti dismessi, fosse settiche, fognature e canalizzazioni sotterranee dovranno essere preventivamente vuotati, disinfettati e, se conservati, riempiti totalmente con materiale arido inerte.

Le aree risultanti dalla demolizione dei fabbricati devono essere tenute pulite ed in ordine a cura dei proprietari.

Per la sicurezza degli operatori, si richiamano, in particolare, le norme contenute nel titolo IV, Capo II, Sezione III del D.Lgs. n. 81/2008 (T.U. sulla salute e sicurezza sul lavoro). In particolare, per la demolizione di manufatti di altezza superiore a 6 m o volume superiore a 500 mc, alla comunicazione di inizio lavori sarà allegato anche il programma delle demolizioni redatto ai sensi dell'art. 151, comma 2, del già richiamato D.Lgs. n. 81/2008 nel quale saranno esplicitate le precauzioni che saranno prese per evitare danni alle persone e agli edifici, infrastrutture e impianti posti nelle vicinanze.

Il deposito temporaneo e lo smaltimento del materiale di risulta proveniente da opere di demolizione saranno conformi alle norme contenute nella parte IV del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i. - Norme in materia di gestione dei rifiuti e di bonifica dei siti inquinati.

#### **Art. 95 Misure di cantiere e eventuali tolleranze**

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 quali intonaci e/o altri rivestimenti incluse le relative malte di fissaggio.

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 dovrà essere rispettata.

Sono considerate accettabili variazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano per singola unità immobiliare il 2% (due per cento) delle misure progettuali.

**Art. 96 Sicurezza e controllo nei cantieri misure per la prevenzione dei rischi nelle fasi di realizzazione dell'opera**

In relazione agli adempimenti relativi al rispetto delle normative sulla sicurezza nei cantieri mobili, si fa riferimento al D.Lgs. 81/2008 e alle norme in ultimo vigenti.

**Art. 97 Ulteriori disposizioni per la salvaguardia dei ritrovamenti archeologici e per gli interventi di bonifica e di ritrovamenti di ordigni bellici**

**RINVENIMENTI ARCHEOLOGICI**

Il titolare di provvedimento abilitativo che durante l'esecuzione dei lavori addivenga a ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico o artistico, deve informarne l'Amministrazione Comunale che a sua volta richiede l'intervento della competente Soprintendenza.

I lavori, per la parte interessata dai ritrovamenti, devono essere sospesi per lasciare intatte le cose ritrovate, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni delle leggi vigenti in materia.

**BONIFICA DEL SUOLO**

Qualora durante i lavori siano accertati materie insalubri nel suolo il coordinatore della sicurezza in fase di esecuzione, ovvero il responsabile della sicurezza, ed il direttore dei lavori sospendono immediatamente i lavori. Informandone l'Amministrazione Comunale, che richiede l'intervento degli enti competenti.

I lavori, per la parte del suolo interessata dalle materie insalubri, devono essere sospesi per evitare la migrazione di inquinanti, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni delle leggi vigenti in materia.

Per la bonifica del sito il titolare di provvedimento abilitativo provvede a incaricare un'impresa specializzata, in possesso dei requisiti di legge.

**ORDIGNI BELLICI**

Qualora durante i lavori siano rinvenuti ordigni bellici inesplosi il responsabile e per la sicurezza in fase di esecuzione ovvero il direttore dei lavori sospendono immediatamente i lavori.

Per la bonifica del sito il titolare di provvedimento abilitativo provvede a incaricare un'impresa specializzata, in possesso dei requisiti di legge.

Quest'ultima provvede alle dovute comunicazioni all'autorità militare competente per territorio.

**RIPRISTINO DEL SUOLO E DEGLI IMPIANTI PUBBLICI A FINE LAVORI**

Nella fase di esecuzione dei lavori deve usarsi ogni cautela necessaria per evitare danni a manufatti pubblici o a pubblici servizi.

Eventuali danni causati dovranno essere comunicati ad horas al Settore Lavori Pubblici del Comune di Pompei.

Alla scadenza dell'autorizzazione all'occupazione del suolo pubblico, il titolare di provvedimento abilitativo 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.

I ripristini vanno eseguiti secondo le prescrizioni dell'apposito regolamento comunale che tratta la materia in modo specifico, la cui estensione e relativa approvazione da parte dell'organo competente sarà intesa quale allegato ad integrazione del presente Regolamento Edilizio.

Nei casi di mancato ripristino di danni causati, protratto oltre quindici giorni dalla fine dell'occupa



zione, il Responsabile dei Lavori Pubblici del Comune, procede ad emettere i dovuti provvedimenti in danno dell'interessato atti ad eliminare e ripristinare i danni accertati.

## TITOLO TERZO

### *Disposizioni per la qualità urbana, prescrizioni costruttive e funzionali*

#### Capo I

#### *Disciplina dell'oggetto edilizio*

##### **Art. 98**      **Caratteristiche costruttive e funzionali degli edifici**

Gli edifici e i loro elementi costitutivi devono essere stabili nelle condizioni di impiego.

Nei casi di nuova edificazione, di demolizione e ricostruzione, di ampliamento ed in ogni caso nei casi di ristrutturazione, le caratteristiche degli elementi devono rispettare i seguenti parametri costruttivi:

- ✓ *i parapetti devono avere altezza minima di metri 1,00 rispetto all'livello più alto di calpestio, e gli eventuali vuoti devono avere dimensioni tali da non consentire il passaggio di una sfera di centimetri 10 cm di diametro;*
- ✓ *i davanzali/bancali delle finestre devono avere altezza non inferiore a metri 1,00;*
- ✓ *le superfici finestrate installate in zone superiori a metri 1,50 di altezza rispetto al piano di calpestio devono essere tali da rendere possibile la pulizia e la sostituzione dei vetri dall'interno, salvo specifici sistemi di pulizia appositamente previsti e rispondenti alle norme di sicurezza. L'apertura delle predette superfici finestrate deve essere assicurata con sistemi manovrabili dal basso;*
- ✓ *le scale di uso comune esterne alle unità immobiliari aperte al pubblico e quelle situate nei luoghi di lavoro, anche se interne alle unità immobiliari, devono essere dotate di corrimano posto a un'altezza di metri 1,00;*
- ✓ *le rampe delle scale devono essere preferibilmente rettilinee. Sono ammesse rampe non rettilinee a condizione che vi siano pianerottoli di riposo ogni 15 alzate e che la pedata del gradino sia almeno di centimetri 30, misurata a centimetri 40 dal montante centrale o dal parapetto interno;*
- ✓ *le rampe delle scale devono avere pendenza costante all'interno di ogni tratto;*
- ✓ *i pianerottoli delle scale devono avere larghezza e profondità almeno pari alla larghezza delle rampe;*
- ✓ *le porte devono aprirsi in corrispondenza dei pianerottoli.*

I parapetti dei balconi e delle finestre non devono poter essere sfondati e attraversati per urto accidentale.

Le superfici vetrate devono rispondere alle loro funzioni senza costituire pericolo per le persone.

Gli accessi, le rampe, e gli spazi scoperti, interni ed esterni agli edifici, destinati alla circolazione delle persone, o comunque aperti a essa, devono poter essere illuminati anche durante le ore notturne.

Gli spazi destinati alla circolazione orizzontale e verticale, esterni e interni agli edifici, non devono avere superfici di calpestio sdruciolevoli, in condizioni meteorologiche normali, né sporti insidiosi.

Le rampe, i percorsi destinati ai pedoni o all'uso di carrelli o similari, nonché i tratti piani di collegamento, devono essere protetti da opportuni ripari verticali.

Gli spazi destinati alla circolazione promiscua di persone e di automezzi devono essere dotati di opportuna segnaletica orizzontale e verticale.

Le coperture degli edifici devono essere facilmente agibili e realizzate in modo da non costituire pericolo per gli addetti alla manutenzione.

#### **Art. 99 Requisiti prestazionali degli edifici - prestazione energetica dell'involucro**

Gli obiettivi generali che si intendono perseguire riguardano i seguenti aspetti:

- ✓ *uso razionale delle risorse climatiche ed energetiche;*
- ✓ *uso razionale delle risorse idriche;*
- ✓ *controllo delle caratteristiche nocive dei materiali da costruzione;*
- ✓ *bioedilizia ed Ecologia urbana;*
- ✓ *benessere ambientale.*

#### ORIENTAMENTO

L'aspetto architettonico degli edifici dovrà essere caratterizzato da ampie finestre vetrate sul lato Sud e da aperture di dimensione ridotta sul lato Nord.

Gli spazi abitativi con maggiore esigenze di riscaldamento ed illuminazione dovranno essere disposti a Sud-Est, Sud e Sud-Ovest.

Deroghe in relazione alla disposizione del lotto saranno concesse qualora si dimostri progettualmente, con dettagliate relazioni tecniche, della presenza di ombre portate generate da elementi naturali e/o artificiali, che attraverso soluzioni alternative dimostrino vantaggi energetici. Alberature a margine e a confine non dovranno essere fonte di ombre portate sugli edifici confinanti e/o circostanti.

Le alberature di medio e alto fusto dovranno essere progettate sulla scorta di uno studio sulle ombre generate dalle alberature per un intorno pari al doppio dell'altezza che le alberature raggiungono in età matura.

#### RADIAZIONE SOLARE

Per ridurre il carico termico dovuto all'irraggiamento solare nel periodo estivo, per gli edifici di nuova costruzione e per le ristrutturazioni, le superfici vetrate dovranno avere coefficiente di trasmissione luminosa elevato, rispettando nello stesso tempo le esigenze di riduzione delle dispersioni termiche e di controllo della radiazione solare entrante.

Potrà essere efficace l'impiego di vetri selettivi (alta trasmissione luminosa, basso fattore solare, bassa trasmittanza termica) evitando l'effetto specchiante.

Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne dovranno essere dotate di dispositivi, come aggetti orizzontali per le facciate esposte a sud ed aggetti verticali per le facciate esposte ad est e ad ovest, che ne consentano la schermatura e l'oscuramento.

#### TRASMITTANZA DELL'INVOLUCRO

Al fine di limitare il consumo di energia primaria per la climatizzazione invernale ed estiva è si dovranno adottare opportune soluzioni al fine di isolare adeguatamente l'involucro edilizio per limitare le perdite di calore per dispersione e sfruttare il più possibile l'energia solare.

Le nuove edificazioni e per gli ampliamenti, al fine di ridurre i consumi energetici per la climatizzazione invernale ed estiva, è obbligatorio intervenire sull'involucro edilizio in modo da rispettare contemporaneamente tutti i valori massimi di trasmittanza termica (U) riportati nel seguito con riferimento alle zone climatiche definite nell'allegato "A" del DPR 412/1993 ed ai valori riportati nell'allegato "C" del D.Lgs. 192/2005.

In presenza di coperture a falde a diretto contatto con un ambiente abitato, la copertura oltre a garantire i valori di trasmittanza indicati nelle tabelle suddette deve essere di tipo ventilato o

equivalente.

È consentito, quando dimostrato da opportuna relazione che ne verifichi la necessità, l'eventuale incremento del volume prodotto dagli aumenti di spessore di murature esterne oltre i 30 cm, legati all'esigenza di isolamento, inerzia termica o per la realizzazione di pareti ventilate, nel rispetto delle norme relative alla distanza tra i fabbricati e dai confini di proprietà.

Nel caso di ristrutturazione o manutenzione straordinaria, si applicano le indicazioni previste all'art. 3, comma 2 del D.Lgs. 192/2005 e successive modificazioni.

In merito al fabbisogno annuo di energia primaria nelle Tabelle seguenti sono indicati i valori limite per la climatizzazione invernale, espressi in kWh/anno.

Il Comune di Pompei rientra in zona climatica "C" con valore di 1.131 Gradi Giorno.

Il limite massimo consentito di accensione degli impianti termici è pari a 10 ore giornaliere dal giorno 15 novembre al 31 marzo.

#### **Art. 100    Miglioramento dell'efficienza energetica di impianti termici**

Per gli edifici nuovi e per gli interventi che prevedono la sostituzione dell'impianto di riscaldamento, al fine di ridurre i consumi energetici, è obbligatorio l'utilizzo di sistemi di produzione di calore ad alto rendimento.

I generatori devono essere dotati della marcatura di rendimento energetico pari a quattro stelle così come definito nell'allegato II del D.P.R. 15/11/1996, n. 660, e certificati conformemente a quanto previsto nello stesso decreto, utilizzando la temperatura media del fluido termovettore non superiore a 60° C, in corrispondenza delle condizioni di progetto.

È obbligatoria l'installazione di sistemi di regolazione locali che garantiscano il mantenimento della temperatura dei singoli ambienti riscaldati o nelle singole zone aventi caratteristiche di uso e di esposizione uniformi.

Gli impianti devono essere dotati di sistemi di contabilizzazione individuale, in modo da consentire una regolazione autonoma indipendente ed una contabilizzazione individuale dei consumi di calore.

Per ridurre i consumi energetici, per gli edifici nuovi con un numero uguale o maggiore di quattro unità abitative, o per volumi maggiori di 1.000 mc, e per gli interventi di sostituzione della caldaia è obbligatorio l'impiego di impianti di riscaldamento centralizzati ad alto rendimento, che prevedono un sistema di gestione e contabilizzazione individuale dei consumi.

In tutti gli edifici esistenti con un numero di unità abitative superiore a quattro, e in ogni caso per potenze nominali del generatore di calore dell'impianto centralizzato maggiore o uguale a 100 kW, appartenenti alle categorie E1 (edifici adibiti a residenza e assimilabili) ed E2 (edifici adibiti ad uffici e assimilabili) ai sensi del D.P.R. 412/1993, è obbligatorio mantenere gli impianti termici centralizzati laddove esistenti.

Le cause tecniche, o di forza maggiore, che rendono necessario il ricorso ad interventi finalizzati alla trasformazione degli impianti termici centralizzati in impianti con generazione di calore separata per singola unità abitativa devono essere specificate nella relazione tecnica di cui all'art. 28 della L. 10/1991, modificato ed integrato dall'art. 16 del D.Lgs. n. 192/05.

Nei casi di ristrutturazione degli impianti termici esistenti del tipo centralizzato è prescritta la realizzazione delle opere necessarie alla contabilizzazione e termoregolazione del calore per singola unità abitativa. Gli eventuali impedimenti di natura tecnica alla realizzazione dei predetti interventi, ovvero l'adozione di soluzioni impiantistiche alternative equivalenti, devono essere evidenziate nella relazione tecnica di cui all'art. 28 della L. 10/1991, modificato ed integrato dall'art. 16 del D.Lgs. n. 192/05.

Nel caso di nuova costruzione o ristrutturazione rilevante di edifici pubblici ovvero ad uso pubblico, è prescritta l'adozione di impianti centralizzati per la climatizzazione invernale ed estiva, qualora

quest'ultima fosse prevista.

### **Art. 101 Illuminazione artificiale e difesa dall'inquinamento luminoso**

Gli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione o manutenzione straordinaria di edifici pubblici, edifici privati ad uso pubblico ovvero adibiti ad uffici o assimilabili, nonché delle parti comuni degli edifici privati (scale, androni, ecc.), devono prevedere una ottimale distribuzione dell'illuminazione artificiale nell'ambiente e livelli di illuminamento adeguati.

La disposizione e l'impiego delle sorgenti luminose deve seguire i criteri stabiliti dalla norma UNI 10380 "Illuminazione di interni con luce artificiale".

È obbligatorio l'impiego di sorgenti luminose ad elevata efficienza energetica, dotate anche di buone prestazioni dal punto di vista del colore della luce, in termini di tonalità e resa cromatica.

È obbligatorio per gli edifici pubblici e del terziario, e per le sole parti comuni degli edifici residenziali, l'uso di dispositivi che permettano di contenere i consumi di energia dovuti all'illuminazione, come interruttori locali, interruttori a tempo, sensori di presenza, sensori di illuminazione naturale.

Per inquinamento luminoso si intende l'emissione di luce artificiale rivolta direttamente o indirettamente verso la volta celeste; ogni tipo di irradiazione di luce artificiale che, superando i valori di illuminamento strettamente necessari per l'illuminazione di una determinata area, si disperda al di fuori di essa, in particolar modo se questa sia orientata al di sopra della linea d'orizzonte.

Nelle more dell'approntamento del Piano Illuminotecnica Comunale (PIC) ai sensi dell'art. 2 della L.R. n. 12 del 25 luglio 2002, che dovrà programmare la realizzazione e la gestione degli impianti di illuminazione esterna nonché l'adeguamento delle installazioni esistenti sul territorio comunale, nella progettazione degli impianti di illuminazione a servizio di edifici e, genericamente, di spazi aperti, in aggiunta alle specifiche norme tecniche vigenti, si applicano le norme previste dalla L.R. n. 12 del 25.07.2002 sul contenimento dell'inquinamento luminoso e del consumo energetico da illuminazione esterna pubblica e privata a tutela dell'ambiente.

### **Art. 102 Utilizzo di fonti energetiche rinnovabili**

I pannelli solari per la produzione di acqua calda sanitaria dovranno preferibilmente avere le seguenti caratteristiche:

- ✓ *sistema di captazione ad elevata efficienza (tubi sotto vuoto);*
- ✓ *orientamento a sud;*
- ✓ *inclinazione pari alla latitudine del luogo.*

Le prescrizioni relative ai requisiti minimi per le fonti rinnovabili individuate dal presente articolo non si applicano agli edifici di cui alle lett. b) e c), C. 1 dell'art. 136 e alla Parte II del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. ed a quelli specificamente individuati come tali nello strumento urbanistico.

Per diminuire i consumi annuali di energia elettrica dell'edificio, è preferibile l'impiego di generatori di energia elettrica da fonte rinnovabile come pannelli fotovoltaici.

Al fine di conseguire la diminuzione dei consumi annuali di energia elettrica dell'edificio, nel caso di edifici di nuova costruzione, pubblici e privati, o di ristrutturazione totale degli stessi, è obbligatoria l'installazione di impianti fotovoltaici per la produzione di energia elettrica, nella seguente quantità minima:

- ✓ per gli edifici di nuova costruzione, ai fini del rilascio del permesso di costruire, deve essere prevista, l'installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, in modo tale da garantire una produzione energetica non inferiore a 1 kW per ciascuna unità abitativa, compatibilmente con la realizzabilità tecnica dell'intervento.
- ✓ per i fabbricati industriali, di estensione superficiale non inferiore a 100 metri quadrati, la

produzione energetica minima è di 5 kW.

Al fine di assolvere ai requisiti richiesti, i pannelli fotovoltaici possono essere installati anche sugli elementi di pertinenza dell'immobile quali pensiline, gazebo e, nelle aree destinate a parcheggio, sulle coperture degli stalli.

### **Art. 103 Requisiti e parametri prestazionali integrativi degli edifici soggetti a flessibilità progettuale**

In linea generale, rimandando a quanto previsto dalla Norma vigente e dal presente Regolamento, è da considerare di buona norma quanto segue.

Per gli edifici di nuova costruzione e nei casi di incremento volumetrico, ristrutturazione o manutenzione straordinaria di quelli esistenti, al fine di limitare i fabbisogni energetici per la climatizzazione estiva e di contenere la temperatura interna degli ambienti, nonché garantire la qualità ambientale dell'aria (salubrità, umidità relativa, ecc.), è necessario utilizzare al meglio le condizioni ambientali esterne e le caratteristiche distributive degli spazi per favorire la ventilazione naturale dell'edificio. A tale scopo è consigliato l'impiego di bocchette o griglie di ventilazione regolabili, opportunamente inserite nell'involucro, che consentano di realizzare un flusso naturale controllato di aria, per effetto di un gradiente termico.

Nel caso in cui la ventilazione naturale risulti inefficace ovvero insufficiente, è necessario prevedere l'impiego di sistemi di ventilazione meccanica, che si raccomanda fermamente di accoppiare ad apparecchiature per il recupero del calore disperso per il rinnovo dell'aria.

Gli edifici devono essere realizzati in modo da garantire un adeguato comfort acustico nel rispetto dei limiti stabiliti dalla normativa vigente e da eventuali regolamenti comunali.

In particolare, per gli interventi di nuova edificazione devono essere utilizzati materiali e tecnologie tali da assicurare il contenimento di:

- a) rumorosità proveniente dall'esterno;*
- b) rumorosità trasmessa per via aerea tra ambienti adiacenti o sovrapposti;*
- c) rumori da calpestio;*
- d) rumorosità causata da impianti in dotazione all'edificio;*
- e) rumorosità causata da attività contigue.*

Gli accorgimenti da adottare dovranno riguardare le pareti esterne ed interne, il pavimento, gli infissi e gli impianti.

Per l'isolamento acustico di facciata occorre posizionare, se possibile, l'edificio alla massima distanza dalla fonte di rumore e sfruttare l'effetto schermante di ostacoli naturali ed artificiali (rilievi del terreno, fasce di vegetazione, altri edifici, ecc.).

Dovranno essere utilizzati materiali naturali con elevato potere fonoassorbente e si dovrà prevedere una distribuzione ottimale degli ambienti interni per migliorare il comfort acustico.

Per l'involucro opaco, in particolare, si consiglia l'impiego di pareti doppie con spessore differente, con all'interno uno strato di materiale naturale fonoassorbente.

Per i serramenti, che come è noto è generalmente l'elemento acustico più debole dell'involucro, si consiglia l'adozione di vetri stratificati o di vetrocamera con lastre di spessore differente e telai a bassa permeabilità all'aria.

Per un buon isolamento acustico delle partizioni interne, idoneo ad evitare la propagazione del rumore, è necessario adottare sia soluzioni ad elevato potere fonoisolante (divisori monolitici di massa elevata, divisori multistrato con alternanza di strati massivi e di strati fonoassorbenti, divisori leggeri ad elevato fonoisolamento), sia assemblare i divisori (verticali e orizzontali) in modo da ridurre al minimo gli effetti di ponte acustico e di trasmissione sonora laterale (c.d. flanking transmission).

Impianti e macchinari in genere dotati di organi in movimento situati all'interno dell'edificio, fatto

salvo il rispetto della normativa sismica, dovranno rispettare i seguenti accorgimenti:

- ✓ *se disposti in locali interrati o seminterrati, dovranno avere fondazioni indipendenti dalla struttura dell'edificio;*
- ✓ *se disposti su solaio ai livelli superiori, si dovranno utilizzare supporti, sostegni o ancoraggi collegati alla struttura mediante dispositivi antivibranti.*

#### **Art. 104 Incentivi**

Gli incentivi prevedono forme di riduzione degli oneri di urbanizzazione, premi di edificabilità, deroghe ai parametri urbanistico-edilizi, fiscalità comunale. Essi sono finalizzati all'innalzamento della sostenibilità energetico ambientale degli edifici, della qualità e della sicurezza edilizia, rispetto ai parametri cogenti.

Nel caso di edifici di nuova costruzione, lo spessore delle murature esterne, delle tamponature o dei muri portanti, superiori ai 30 centimetri, il maggior spessore dei solai e tutti i maggiori volumi e superfici necessari ad ottenere una riduzione minima del 10% dell'indice di prestazione energetica previsto dal D.Lgs. n. 192/2005, e successive modificazioni, certificata con le modalità di cui al medesimo decreto legislativo, non sono considerati nei computi per la determinazione dei volumi, delle superfici e nei rapporti di copertura, con riferimento alla sola parte eccedente i 30 centimetri e fino ad un massimo di ulteriori 25 centimetri per gli elementi verticali e di copertura e di 15 centimetri per quelli orizzontali intermedi.

Per interventi mirati al contenimento dei consumi energetici, oltre la quota prevista per legge, che comportino un incremento della volumetria derivante dall'utilizzo di materiali appositamente certificati, è previsto l'esonero dal calcolo dell'aliquota di contributo commisurata agli oneri di urbanizzazione della relativa volumetria.

Il Comune di Pompei stabilirà con apposita regolamentazione, attraverso il Piano energetico comunale (PEC), incentivi economici in favore di coloro che utilizzeranno fonti rinnovabili di energia oltre la quota prevista per legge.

#### **Art. 105 Prescrizioni costruttive per l'adozione di misure di prevenzione del rischio gas radon**

Per gli edifici di nuova costruzione e nel caso di ristrutturazione edilizia che coinvolga almeno il 50% del volume complessivo, e comunque sempre nelle aree ad alto rischio radon, per contrastare i rischi sanitari prodotti dalle emissioni del gas radon, si devono realizzare adeguati sistemi di ventilazione dei locali interrati e predisporre idonea barriera di separazione tra i locali interrati e quelli sovrastanti. Nei locali interrati delle costruzioni in murature portanti di tufo o a confine diretto con banchi tufacei deve essere garantita una continua ventilazione con aria proveniente dall'esterno assicurata da asola/e di areazione permanente di superficie complessiva pari ad almeno 1/25 della superficie planimetrica dei locali interrati.

I sovrastanti locali non devono comunicare direttamente con i locali interrati suddetti.

Le murature e i solai dei locali abitati devono essere rivestiti all'intradosso dell'interrato da membrana di isolamento.

Tra le tecniche e i materiali disponibili a proteggere gli ambienti dal gas radono e che possono impedire l'eventuale passaggio del gas agli ambienti soprastanti dello stesso edificio in modo che la concentrazione del suddetto gas risulti inferiore ai limiti consigliati dalle Raccomandazioni Europee recepite dalla normativa nazionale, si evidenziano:

- ✓ *vespaio areato, canalizzato verso l'esterno,*
- ✓ *cavedi perimetrali canalizzati verso l'esterno,*
- ✓ *ventilazione naturale o forzata,*

✓ *membrane e pellicole speciali costituenti barriere anti radon.*

#### **Art. 106 Specificazioni sulle dotazioni igienico sanitarie dei servizi e dei locali ad uso abitativo e commerciale**

Ogni alloggio deve essere dotato di un locale adibito a uso di cucina, illuminato e aerato diretta mente dall'esterno.

È ammesso adibire a uso di cucina locali accessori di altri locali, i quali locali accessori devono comunque avere una superficie non inferiore a 5,00 metri quadrati, comunicare adeguatamente con i locali di cui sono accessori, ed essere muniti, ove non siano dotati di finestra, di impianto di condizionamento dell'aria o di ventilazione forzata e comunque di impianto di aspirazione forzata sovrastante i fornelli.

Sono realizzabili cucine in nicchia, o utilizzare spazi da adibire a zona cottura, purché aerati meccanicamente, con ricambio d'aria orario continuo pari a 3,00 m<sup>3</sup>/h, mediante sistemi inseribili in corrispondenza dei punti di cottura con collegamento esterno tramite canna di esalazione.

I locali destinati a uso di cucina devono essere dotati di lavoio a chiusura idraulica con impianto di acqua potabile e di scarico dell'acqua lurida. In corrispondenza del lavello e del complesso di fornelli, o altro apparecchio per la cottura dei cibi, le pareti devono essere rivestite di materiale liscio, impermeabile e lavabile per un'altezza di almeno metri 1,50.

Analoghi requisiti deve avere la copertura del pavimento.

Ogni alloggio deve essere dotato di almeno un locale adibito a servizio igienico configurato come bagno, e cioè avente le seguenti caratteristiche:

- a) *dimensioni sufficienti a contenere, consentendone l'agevole utilizzazione, i seguenti apparecchi idrosanitari: vaso di gabinetto; bidet; lavabo; vasca da bagno o piatto doccia;*
- b) *presenza di tre terminali dell'impianto idraulico a servizio rispettivamente del lavabo, del bidet e della vasca da bagno, o del piatto doccia, muniti di rubinetto, per l'erogazione di acqua potabile con temperatura regolabile da parte dell'utente;*
- c) *presenza di un terminale dell'impianto idraulico a servizio del vaso di gabinetto, per l'erogazione, con apparecchio idraulico a cacciata, di una quantità d'acqua tale da garantire la pulizia dello stesso vaso, e di norma non inferiore a 8 litri;*
- d) *presenza di tre terminali per lo scarico delle acque domestiche, collegati rispettivamente al lavabo, al bidet e alla vasca da bagno, o al piatto doccia;*
- e) *presenza di un terminale per lo scarico delle acque fecali collegato al vaso di gabinetto;*
- f) *rivestimento delle pareti, per un'altezza di almeno metri 1,50, e del pavimento, con materiale liscio, impermeabile e lavabile;*
- g) *nei casi di nuova edificazione e di demolizione e ricostruzione, e laddove possibile, nei casi di ristrutturazione, aerazione e illuminazione diretta del locale dall'esterno, e negli altri casi presenza di impianti di ventilazione forzata e di aspirazione meccanica dei vapori e delle esalazioni.*

Gli apparecchi idrosanitari di cui alla lettera a) possono essere collocati in due locali distinti, purché adiacenti. In tale caso il locale contenente il vaso di gabinetto deve contenere almeno anche un lavabo e per ogni apparecchio idrosanitario devono essere presenti i rispettivi terminali dell'impianto idraulico e per lo scarico.

I locali adibiti a servizi igienici non devono mai aprirsi direttamente nella cucina o in altro locale di abitazione, né in scale, atri, androni, e simili, ma devono aprirsi in disimpegni oppure essere muniti di antibagno della superficie minima di 1,00 metro quadrato.

Possono aprirsi direttamente in camere da letto unicamente latrine e bagni a servizio esclusivo delle stesse e supplementari a quelle costituenti le dotazioni minime degli alloggi.

Gli edifici e le unità immobiliari adibite a funzioni comportanti la presenza continuativa di persone in

attività di lavoro, fermo restando le norme di settore vigenti, devono essere dotati di locali adibiti a servizi igienici che devono essere muniti di antibagno, della superficie minima di 1,30 metri quadrati e di larghezza non inferiore a metri 0,90, nelle quali possono essere collocati i lavabi. Tali locali adibiti a servizi igienici devono essere in numero non inferiore a 1 ogni 10, o frazione di 10, persone occupate e contemporaneamente presenti. Ove siano più di uno, devono essere distinti per sesso. I lavabi devono essere in numero non inferiore a 1 ogni 5, o frazione di 5, persone occupate e contemporaneamente presenti.

Nei casi in cui le attività svolte comportino l'esposizione a materiali insudicianti, pericolosi o nocivi, devono essere realizzati locali aggiuntivi muniti di docce individuali, con terminali dell'impianto idraulico e per lo scarico delle acque usate, in numero non inferiore a 1 ogni 10, o frazione di 10, persone occupate e contemporaneamente presenti, e distinti per sesso. Tali locali devono essere collocati in modo da essere in comunicazione con locali adibiti a spogliatoio, dimensionati per contenere gli arredi (armadietti personali, panche), e distinti per sesso.

Fatto salvo le norme di settore che prevalgono sul presente Regolamento, quale principio di carattere generale, le grandi strutture di vendita, i pubblici esercizi, le sedi degli uffici aperti al pubblico, le strutture culturali, le strutture ricreative, le strutture assistenziali, devono essere dotate, oltre che dei servizi igienici per il personale, di servizi igienici separati per uomini e donne, a uso esclusivo del pubblico, in numero proporzionato all'affluenza.

Tali servizi igienici devono essere configurati come latrine, salvo che devono essere muniti di antibagno, della superficie minima di 1,30 metri quadrati e di larghezza non inferiore a metri 0,90, nelle quali possono essere collocati i lavabi. Per gli edifici, e le unità immobiliari, aventi le predette utilizzazioni, come per quelle aventi ogni altra utilizzazione specialistica, valgono comunque le vigenti pertinenti specifiche disposizioni.

Gli impianti e i sistemi permanenti al servizio degli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che risultino agevoli la condotta, la manutenzione e la sostituzione delle apparecchiature fondamentali. In particolare devono essere ubicati in appositi locali o spazi opportunamente dimensionati e facilmente accessibili alle persone autorizzate o addette al controllo o alla manutenzione:

- ✓ *gli apparecchi al servizio di uno o più edifici o di parti comuni di un medesimo edificio;*
- ✓ *i contatori generali e divisionali.*

#### **Art. 107 Dispositivi di aggancio orizzontali flessibili sui tetti (c.d. "linee vita")**

Ogni unità edilizia deve essere dotata di Linea Vita definita quale "ancoraggio metallico o di corda posto in quota sulle coperture a cui si agganciano gli operatori tramite imbracature e relativi cordini". Nel caso di permesso di costruire per nuova edificazione è fatto obbligo al proprietario di prevedere la realizzazione di una Linea Vita fissa a servizio della costruzione e per la manutenzione dell'edificio stesso qualora la copertura sia inclinata o curva o sia dotata di un lastrico solare privo di parapetti.

Ogni altro titolo abilitativo edilizio che presenti interventi che comportano l'uso della copertura come luogo di lavoro (come, ad esempio, nel caso di rifacimento di tetti inclinati, interventi di bonifica amianto, di manutenzione di impianti fotovoltaici, impianti solari, impianti di condizionamento, di interventi su antenne e parabole, etc ... ), è fatto obbligo al proprietario di prevedere la realizzazione di una Linea Vita fissa a servizio della costruzione e per la manutenzione dell'edificio stesso qualora la copertura sia inclinata o curva o sia dotata di un lastrico solare privo di parapetti.

Al fine di rendere effettiva la presente disposizione si prescrive che all'atto della presentazione dell'agibilità dell'immobile sia depositata la seguente documentazione che deve essere posta a corredo dei dispositivi anti caduta:

1. "*Tavola Grafica*" da posizionare in modo chiaramente visibile nei pressi dell'accesso al dispositivo



di ancoraggio per l'obbligatoria presa visione da parte dei fruitori.

2. "*Dichiarazione di Conformità*" che attesti la regolarità del posizionamento dei dispositivi di ancoraggio.
3. "*Relazione di Calcolo*" che dimostri la corretta staticità dell'ancoraggio.

#### **Art. 108 Prescrizioni per le sale da gioco l'installazione di apparecchiature del gioco d'azzardo lecito e la raccolta della scommessa**

Il consiglio comunale si dota di apposito "Regolamento sale da gioco e giochi leciti" con il proposito di contrastare la diffusione del gioco d'azzardo patologico (GAP), disciplinando le licenze e le autorizzazioni di competenza comunale relative all'esercizio di giochi leciti in conformità a quanto previsto dal Testo Unico delle Leggi di Pubblica Sicurezza (TULPS), approvato con R.D. 18 giugno 1931 n. 773 e s.m.i. e dalla normativa di settore.

La proposta di "Regolamento sale da gioco e giochi leciti" è predisposta entro sei mesi dall'entrata in vigore del presente RUEC.

## **Capo II**

### *Disciplina degli spazi aperti, pubblici o di uso pubblico*

#### **Art. 109 Strade**

Le strade destinate alla mobilità veicolare dovranno avere larghezza e pendenza adeguate secondo le norme del "Codice della strada".

Le nuove strade nei centri abitati devono prevedere marciapiedi, o percorsi pedonali protetti, di larghezza libera non inferiore a 1,50 m e piste ciclabili dedicate.

Per le pavimentazioni stradali devono essere utilizzati prevalentemente asfalti fonoassorbenti e drenanti. Per le strade interne ai centri storici e nelle zone di vincolo ambientale, le pavimentazioni originarie vanno conservate e restaurate.

Gli eventuali rifacimenti, laddove non sia possibile recuperare e/o documentarne i materiali originali, devono essere realizzati con materiali consoni con il contesto.

Per le strade esterne ai centri abitati particolare cura deve essere dedicata all'inserimento ambientale, con la piantumazione di essenze vegetali autoctone, la realizzazione di muri di contenimento o di recinzione in pietra o rivestiti in pietra o siepi.

Per tutti gli interventi deve essere assicurato un idoneo sistema di raccolta e smaltimento delle acque piovane (sistema di griglie di raccolta delle acque, canali, pozzetti e tubi) per evitare ristagni d'acqua e infiltrazioni.

Nel caso di compresenza di superfici stradali e a verde, i progetti dovranno sempre valutare la possibilità del recupero delle acque piovane per riutilizzarle a fini irrigui delle superfici a verde.

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

### **Art. 110 Portici**

Nei casi di nuova edificazione, di demolizione e ricostruzione, nonché, ove possibile, nei casi di ristrutturazione, all'esterno e all'interno degli edifici possono essere previsti gallerie o portici, soggetti all'uso pubblico, appartenenti a uno dei due seguenti tipi:

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

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

### **Art. 111 Piste ciclabili**

Per pista ciclabile si intende lo spazio dedicato al transito esclusivo delle biciclette.

In sede di redazione degli strumenti urbanistici esecutivi è obbligatorio individuare tracciati per connessioni viarie ciclabili.

Il consiglio comunale si dota di apposito "Regolamento per la realizzazione del Biciplan" con il proposito di valorizzare la mobilità ciclabile e incentivare l'attività di cicloturismo sul territorio.

La proposta di "Regolamento per la realizzazione del Biciplan" è predisposta entro sei mesi dall'entrata in vigore del presente RUEC.

### **Art. 112 Aree per parcheggio**

La realizzazione di parcheggi pubblici e le aree di sosta dei veicoli deve perseguire l'obiettivo di attenuazione dell'inquinamento visivo-ambientale e l'integrazione con il contesto.

Nella realizzazione di parcheggi pubblici e di uso pubblico con parcheggio a rotazione, ivi compresi i parcheggi da realizzare in regime di concessione, quando l'accesso agli spazi destinati al ricovero dei veicoli è assicurato tramite rampe, sono realizzati anche percorsi pedonali larghi almeno 0,90 m adiacenti alle rampe, scali nati o dentati per il transito dei pedoni.

Nei parcheggi a rotazione con accesso dalle strade di rilevante traffico automobilistico, devono essere approntati spazi di attesa, siti tra l'accesso dalla pubblica via e la sbarra d'ingresso al parcheggio ovvero alla zona di prelevamento automatizzato nel caso di parcheggi meccanizzati, di ampiezza tale da ricevere un numero di veicoli pari al 2% della prevista capacità di parcheggio e comunque non inferiore a due veicoli, al fine di evitare ripercussioni sulla rete viaria.

Nella realizzazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico, è ammesso l'accesso tramite sistemi di movimentazione meccanizzata e automatizzata, quando la conformazione morfologica degli elementi strutturali di un organismo edilizio o le dimensioni dell'area fondiaria non consentano la formazione di spazi di manovra sufficienti affinché il movimento veicolare avvenga in condizioni di sicurezza.

Fermo restando le leggi e i regolamenti nazionali e regionali in materia, gli stalli dei parcheggi pubblici devono essere realizzati con pavimentazione del tipo drenante e permeabile.

In ogni area di parcheggio vanno previste adeguate alberature e arbusti di tipo autoctono a delimitazione dei viali di smistamento o di gruppi di spazi di sosta.

Le alberature devono essere previste con un numero minimo di un albero ogni quattro stalli.

In ogni area di parcheggio vanno previste adeguate aree di sosta per motocicli, nonché per

l'installazione di rastrelliere per biciclette.

Nelle aree a parcheggio pubblico deve essere prevista l'installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli, idonee a permettere la connessione delle vetture.

#### **Art. 113   Piazze e aree pedonalizzate**

Le piazze, i percorsi e le aree urbane ad esclusivo o prevalente uso pedonale devono garantire il passeggio, la sosta e l'incontro delle persone senza intralci con veicoli di qualsiasi genere: può essere consentito il solo utilizzo di biciclette.

A tale scopo devono essere previste apposite separazioni con i percorsi veicolari, costituiti da segnaletiche a terra o marciapiedi o gradinate o da recinzioni ed elementi architettonici di arredo posti in modo stabile.

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

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

Le pavimentazioni, gli arredi, l'illuminazione, le aiuole, le recinzioni, devono concorrere a definire una elevata qualità urbana con particolare riguardo all'uso di materiali.

In particolare le pavimentazioni devono essere curate nel disegno, nei colori e nella durabilità.

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

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

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

#### **Art. 114   Passaggi pedonali e marciapiedi**

Nel centro abitato, tutte le vie di nuova formazione e, per quanto possibile, quelle esistenti devono essere munite di marciapiede o comunque di passaggio pedonale pubblico, realizzati in conformità alle norme di legge sull'eliminazione delle barriere architettoniche.

I marciapiedi ed i passaggi pedonali, ancorché realizzati su area privata, sono gravati di servitù di pubblico passaggio.

I marciapiedi devono consentire il transito dei portatori di handicap, in particolare di persone con ridotte o impedito capacità motorie. Il raccordo tra il marciapiede e la carreggiata in corrispondenza dei percorsi per disabili deve ottenersi con un abbassamento del bordo avente spessore di cm 2,5 (magari di colore diverso). Nel caso di marciapiedi di larghezza inferiore a m 3,30 l'abbassamento deve riguardare l'intero marciapiede per una lunghezza di m 1,50. All'angolo di due marciapiedi stretti tutto il bordo deve essere ribassato; il raccordo deve essere posto nelle zone di non transito.

I proprietari degli edifici prospicienti spazi pubblici o di pubblico passaggio hanno l'obbligo di

mantenere a loro spese i percorsi pedonali e i marciapiedi su aree di loro proprietà soggetti a pubblico passaggio, e hanno l'obbligo di concorrere a metà della spesa di prima costruzione dei percorsi pedonali e dei marciapiedi che il Comune delibera di costruire. Si comprende nella spesa anche la riforma del piano viario per una zona larga metri 0,50, adiacente al marciapiede .

#### **Art. 115 Passi carrai ed uscite per autorimesse**

L'accesso dei veicoli dagli spazi pubblici agli edifici e agli spazi scoperti di pertinenza degli edifici è consentito tramite passi carrai;

Qualora l'edificio fronteggi più spazi pubblici, l'accesso è consentito da quello a minore traffico.

L'accesso a uno spazio privato tramite più passi carrai è autorizzato quando sia giustificato da esigenze di viabilità interna ed esterna o per motivi di sicurezza.

L'accesso diretto dallo spazio pubblico allo spazio privato non è consentito quando:

- a) *lo spazio privato assolve funzioni di parcheggio d'uso pubblico al servizio di utilizzazioni che, attraendo un certo numero di utenti, richiedano passi carrai multipli;*
- b) *lo spazio privato non permette al proprio interno l'inversione di marcia e l'immissione frontale dei veicoli sullo spazio pubblico.*

L'istituzione di un accesso carraio, tramite l'apertura nella cordonatura del marciapiede, è subordinata alle seguenti condizioni:

- c) *la larghezza del passo carraio non deve essere inferiore a metri 2,00, e superiore a metri 6,00 tranne che per provate motivazioni;*
- d) *la distanza del passo carraio dal più prossimo incrocio stradale deve essere di almeno metri 12 e, in ogni caso, il passo carrabile deve essere visibile da una distanza pari allo spazio di frenata risultante dalla velocità massima consentita nella strada interessata;*
- e) *a distanza da un altro passo carraio non deve essere inferiore a metri 6,00 tranne che per provate motivazioni.*

L'apertura dell'accesso carraio è a totale carico e spese dell'interessato.

L'accesso agli spazi in sottosuolo destinati al ricovero dei veicoli deve essere assicurato tramite:

- ✓ *rampe antisdrucchiolevoli di idoneo tracciato e pendenza, dotate di scalini o percorsi dentati per il transito di pedoni o con carrelli;*
- ✓ *tratti di piano, da ricavare sullo spazio privato, lunghi almeno metri 4,00, per il collegamento di detto spazio privato con lo spazio pubblico o con altro spazio riservato ai pedoni.*

Nelle zone esterne al centro urbano, i passi carrai devono essere arretrati rispetto al ciglio stradale della misura specificamente dettata dal regolamento di esecuzione e di attuazione del Codice della Strada.

Le uscite dalle autorimesse pubbliche o private di uso pubblico verso spazi pubblici, devono essere opportunamente segnalate e devono essere realizzate nel rispetto delle norme relative alla sicurezza della viabilità e traffico. In presenza di ostacoli alla visuale è necessario prevedere l'installazione di specchi adeguati o altri sistemi che consentano di garantire la visuale.

È concessa, a spese dell'edificante e a cura dell'Amministrazione Comunale, l'apertura nella cordonatura del marciapiede di passi carrabili per l'accesso dei veicoli agli spazi privati alle seguenti condizioni:

la larghezza media del passo carrabile non deve essere inferiore a m 2,40 né superiore a m 4,80;

la distanza del passo carrabile dallo spigolo della costruzione in angolo fra due spazi pubblici, percorsi da traffico veicolare, non deve essere inferiore a m 5,00 fatti salvi i casi di comprovata impossibilità;

la distanza da un altro passo carrabile non deve essere inferiore a m 1,50 e, ancora, la distanza dello stesso dal confine di proprietà non deve essere inferiore a m 1,00;

la distanza da eventuali uscite pedonali di locali collettivi (scuole, cinema etc.) non deve essere inferiore a m 10,00 misurata fra gli stipiti più vicini; in ogni caso deve essere assicurata buona visibilità ai conducenti anche a mezzo di specchi opportunamente disposti.

L'accesso agli spazi in sottosuolo destinati al ricovero dei veicoli deve essere assicurato tramite: rampe antisdrucchiolevoli con scanalature per il deflusso delle acque, di idoneo tracciato e pendenza (non superiore al 20% se rettilinee, non superiore al 15% negli altri casi), dotate al margine di scalinate o percorsi dentati per il transito di pedoni con o senza carrelli, munite di corrimano ad un'altezza di m 0,90;

tratti in piano, da ricavare sullo spazio privato, lunghi almeno m 3,50, per il collegamento con lo spazio pubblico o con altro spazio riservato ai pedoni alla quota della pubblica via.

#### **Art. 116 Chioschi/dehors su suolo pubblico**

Il consiglio comunale si dota di apposito "Regolamento per l'installazione di chioschi e dehors" aventi finalità produttive, con il proposito di disciplinarne la collocazione e incentivare l'insediamento di attività produttive sul territorio in conformità della LR 1/2014.

La proposta di "Regolamento per l'installazione di chioschi e dehors" è predisposta entro sei mesi dall'entrata in vigore del presente Ruc coerentemente con quanto disposto al riguardo dalla Legge Regionale 9 gennaio 2014, n. 1. "Nuova disciplina in materia di distribuzione commerciale"

#### **Art. 117 Servitù pubbliche di passaggio sui fronti delle costruzioni e per chioschi, gazebi, dehors posizionati su suolo pubblico e privato**

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

Analoghe intercapedini possono essere realizzate su aree private per edifici non fronteggianti spazi pubblici ed essere assoggettate a servitù per il passaggio dei pubblici servizi.

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

#### **Art. 118 Recinzioni**

Negli spazi aperti, pubblici o privati e di uso pubblico, sono consentite le recinzioni in qualsiasi materiale purché compatibile col contesto in cui sono inserite.

Sono ammessi i cancelli in metallo verniciato, legno, acciaio fino ad una altezza massima di m. 2,50. Le aree fronteggianti strade e piazze aperte al pubblico transito possono essere delimitate mediante recinzioni, le quali devono avere aspetto decoroso e consono all'ambiente, nonché rispettare tutte le norme degli strumenti urbanistici, quelle relative alle distanze dal ciglio stradale e dalle curve, quelle sulla visibilità stradale richiesta dai soggetti responsabili della gestione della strada e della sicurezza della circolazione.

Le recinzioni non devono ostacolare la visibilità o pregiudicare la sicurezza della circolazione. Il Comune, in sede di rilascio o di perfezionamento dell'efficacia dei titoli abilitativi edilizi, può dettare condizioni particolari per conseguire tali finalità e per il migliore inserimento ambientale, in particolare per il mantenimento delle vedute panoramiche.

Il muro di cinta o ogni altro muro isolato che non abbia un'altezza superiore ai 3,00 metri non è considerato ai fini del computo delle distanze. Il muro di cinta deve necessariamente possedere tre requisiti essenziali:

- a. essere fundamentalmente destinato a recingere una determinata proprietà allo scopo di separarla dalle altre, custodirla e difendere da eventuali intrusioni;
- b. non superare l'altezza di m 3,00, di cui m 1,00 massimo in muratura e/o calcestruzzo e la restante altezza costituita da reti metalliche e/o inferriate a maglie larghe;
- c. costituire un muro isolato, le cui facce, cioè, emergano dal suolo e siano isolate da ogni costruzione.

Le recinzioni di nuova costruzione o oggetto di ristrutturazione devono essere arretrate dalla strada pubblica o di interesse pubblico di m 1,50 e l'area risultante dovrà essere destinata a marciapiede di uso pubblico, da realizzare a cura del proprietario.

È facoltà dell'Amministrazione Comunale ordinare su strada o spazio pubblico:

- a) il ripristino di recinzioni deteriorate, attraverso interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria con il mantenimento della tipologia.
- b) il ricorso a nuova tipologia prescritta, nel caso di rifacimento di recinzioni deteriorate ed in contrasto con eventuali prescrizioni regolamentari di zona.

I cancelli d'ingresso su qualsiasi strada o spazio pubblico, ove consentiti, devono aprirsi all'interno della proprietà, essere arretrati dal ciglio stradale in modo da consentire la sosta di un autoveicolo in entrata o in uscita davanti al cancello, in buone condizioni di visibilità, fuori della sede stradale.

Eventuali apparecchiature videocitofoniche e d'apertura elettrica o telecomandata dei cancelli devono essere opportunamente protette ed inserite nel contesto della struttura, oltreché segnalate e ben visibili. I cancelli a movimento motorizzato protetto da fotocellula devono essere dotati di dispositivi di segnalazione atti a garantire la sicurezza degli utenti.

Tutti gli elementi costituenti le recinzioni ed i cancelli, compresi i manufatti accessori, quali le pensiline a copertura degli accessi, non devono sporgere su suolo pubblico, né avere scarichi di acqua piovana su spazio pubblico. Per quanto concerne le pensiline a copertura degli accessi ai lotti è consentita una sporgenza sino a 30 cm, solo nel caso in cui esista il marciapiede.

Le recinzioni non potranno in alcun modo essere costituite da materiali improvvisati, e comunque eterogenei tra loro, così che l'Amministrazione comunale potrà imporne la rimozione.

#### **Art. 119 Numerazione civica**

Gli ingressi su strade o piazze, sia pubbliche che private, devono essere contrassegnati con targhette del tipo stabilito dal Comune e recanti il numero civico da esso determinato.

A tal fine, agli edifici è imposta la servitù di apposizione dei numeri civici e delle targhe o tabelle indicanti il nome delle vie o delle piazze.

Il numero civico deve essere collocato a fianco della porta di ingresso, a destra di chi la guarda, dallo spazio pubblico, a un'altezza variabile da metri 1,80 a metri 2,40 e deve essere mantenuto nella medesima posizione.

L'apposizione e la conservazione dei numeri civici e delle targhe stradali sono a carico del Comune e aggiornati a cura del SIT comunale.

I proprietari degli edifici sono tenuti a riprodurre il numero civico in modo ben visibile sulle mostre o

tabelle applicate alle porte, quando queste occupino interamente la parte della parete destinata alla targhetta.

Laddove un proprietario non proceda alla riproduzione del numero civico entro un mese dalla intimazione fattagli, vi provvede d'ufficio il Comune in danno al proprietario medesimo.

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

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

L'apposizione del numero civico è obbligatoria.

In caso di violazione di quanto disposto, fatta salva eventuale diversa sanzione già prevista da norme nazionali o regionali vigenti, il Comune provvede all'irrogazione della sanzione non inferiore a cento euro e non superiore a trecento euro.

L'aggiornamento della numerazione civica resta a cura del servizio SIT comunale.

## **Capo III**

### *Tutela degli spazi verdi e dell'ambiente*

#### **Art. 120 Aree verdi**

Fermo restando l'indice di permeabilità stabilito nel presente Regolamento, in tutti gli interventi di nuova edificazione devono essere previste adeguate aree a verde possibilmente arborate.

Il progetto delle sistemazioni a verde deve comprendere le dimensioni e l'ubicazione delle parti di lotto destinate a tal fine.

Le aree a parcheggio esterne alle aree verdi devono essere anch'esse sistemate a verde, pavimentate con materiale che consenta la crescita del manto erboso e sistemate con arbusti ed alberature intervallate tra i posti macchina.

#### **Art. 121 Parchi urbani e giardini di interesse storico e documentale**

Gli interventi, anche a carattere manutentivo, nei parchi e giardini esistenti - sia pubblici sia privati che rivestono caratteristiche di significato storico, architettonico e ambientale, debbono tendere alla conservazione e al ripristino delle caratteristiche originarie e all'eliminazione di quelle riconosciute improprie.

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

#### **Art. 122 Orti urbani**

Il comune può realizzare orti urbani nei propri immobili o in convenzione su immobili privati.

Si definisce "orto urbano" l'appezzamento di terreno pubblico o privato ricadente in una qualsiasi delle zone territoriali omogenee, escluse le zone territoriali omogenee "è destinato alla coltivazione

di ortaggi, frutti e fiori con l'obiettivo di migliorare la qualità della vita in ambito urbano, di valorizzare le varietà locali, di favorire un utilizzo di carattere ricreativo e sociale, preservando, ampliando e tramandando le tradizioni locali e le competenze agronomiche dei cittadini. I prodotti provenienti dalla coltivazione degli orti urbani realizzati su suolo privato e pubblico possono essere destinati alla commercializzazione.

Nella conduzione degli orti urbani è prescritto di:

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

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

Negli orti non sarà consentito rimanere nelle ore notturne, tenere animali da compagnia o da allevamento e accendere fuochi o braci.

Sulle aree non potranno essere svolte attività diverse dalla coltivazione biologica.

Anche i privati potranno stipulare apposita convenzione con l'Amministrazione comunale per l'uso pubblico delle aree verdi libere che dovrà contenere: i criteri di assegnazione e di decadenza, i criteri per la gestione, i criteri per la coltivazione, obblighi e divieti.

Negli orti urbani potrà essere prevista, previa autorizzazione comunale, la sola costruzione di un capanno per gli attrezzi, realizzati con una tecnologia di assemblaggio a secco, utilizzando materiali ecocompatibili, come il legno, nella misura strettamente necessaria per ospitare i servizi igienici e di deposito.

La realizzazione dei capanni non dovrà comportare movimenti di terra e modifiche del naturale andamento del terreno. Quando il capanno non sia fornito dal Comune, dovrà avere le seguenti caratteristiche:

S.U. (Superficie Utile) massima realizzabile = mq 5,00;

H.m. (altezza massima) = m 2,20;

D.f. (distanze minime tra fabbricati) = m 6,00;

D.c. (distanze minime dai confini) = m 3,00;

distanza minima dalle strade carrabili principali = m 5,00;

distanza dai corsi d'acqua = m 10,00.

Le recinzioni devono essere permeabili alla vista e non devono superare l'altezza di m 1,00.

Non è ammessa l'installazione permanente nell'area scoperta di contenitori di qualsiasi tipo e natura.

## **Art. 123    Parchi e percorsi in territorio rurale**



Ogni progetto di trasformazione ricadente in queste aree deve essere coerente al disegno di insieme del territorio e alla trama del paesaggio e deve essere corredato da idonee analisi che dimostrino la coerenza del progetto ai riconosciuti valori:

- ✓ *paesaggistici;*
- ✓ *ecologico-ambientali;*
- ✓ *funzionali;*
- ✓
- ✓ *storici;*
- ✓ *visivi e percettivi.*

#### **Art. 124 Sentieri**

Il consiglio comunale si dota di apposito "Regolamento per il recupero dei sentieri storici e la realizzazione di nuovi sentieri" con il proposito di valorizzare la rete dei sentieri storici e incentivare le attività escursionistiche sul territorio.

La proposta di "Regolamento per il recupero dei sentieri storici e la realizzazione di nuovi sentieri" è predisposta successivamente all'entrata in vigore del presente RUEC.

#### **Art. 125 Tutela del suolo e del sottosuolo**

È vietata ogni opera interessante la rete dei canali minori, irrigui, di drenaggio e di scolo, suscettibile di provocare impaludamenti nei terreni.

Sono vietate opere di qualsiasi tipo che ostacolano il regolare deflusso delle falde sotterranee.

Sono vietate le immissioni dirette di liquidi di qualsiasi tipo nelle acque sotterranee.

Sono vietate le cave di prestito nei terreni o gli scavi di fosse che possano dare luogo a raccolta di acqua stagnante.

Qualora, per conformazione naturale del terreno, ovvero per opere edilizie comunque avvenute, si abbiano a verificare su un fondo depositi continuativi o occasionali di acque stagnanti (sia di origine meteorica che di provenienza non naturale), il proprietario del fondo e gli eventuali terzi responsabili sono tenuti a effettuare tutte le opere necessarie a garantirne il deflusso curando che dette acque non danneggino le proprietà contigue.

I progetti per i quali si prevede anche la realizzazione di aree scoperte adibite alla produzione ed allo stoccaggio di qualsiasi materiale suscettibile di provocare scolo di liquidi inquinanti, deve prevedere soluzioni idonee affinché:

- ✓ le superfici scoperte siano adeguatamente impermeabilizzate e dotate di vasche per la raccolta dei liquidi ed il conseguente pretrattamento qualora sia possibile l'immissione in fogna in conformità alla vigente normativa;
- ✓ nella realizzazione di serbatoi o simili destinati a contenere o convogliare sostanze potenzialmente inquinanti, oltre ad osservare le specifiche normative vigenti, dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti atti ad evitare l'accidentale fuoriuscita delle sostanze, quali l'approntamento di bacini di contenimento a tenuta stagna, sistemi di evacuazione di emergenza, etc.

## **Capo IV**

### *Infrastrutture e reti tecnologiche*

#### **Art. 126 Infrastrutture e reti tecnologiche**

Le realizzazioni delle infrastrutture e reti tecnologiche devono essere compatibili con le esigenze di tutela ambientale.

Nei centri urbani, le infrastrutture a rete devono essere completamente interrato e comunque non costituire alterazione visibile dell'ambiente circostante. Fuori dai centri urbani, devono essere preferibilmente interrato e comunque non costituire alterazione visibile dell'ambiente circostante.

#### **Art. 127 Approvvigionamento idrico**

L'acqua potabile deve essere distribuita in modo da garantire il regolare rifornimento di ogni unità immobiliare; essa deve provenire dalla condotta pubblica.

È fatto obbligo per ogni edificio a destinazione residenziale, o ad esso assimilabile, o comunque produttivo, di dotarsi di regolare approvvigionamento idrico per fini potabili e igienico sanitari.

Nel caso di fabbricati multi piano, l'impianto centralizzato di acqua potabile deve essere munito di autoclave per servire adeguatamente, anche nel periodo di maggior consumo, i piani alti dell'edificio. Il contatore della rete idrica, nel singolo edificio come negli edifici con più alloggi, deve essere posizionato in locale prospiciente sulla strada pubblica.

#### **Art. 128 Depurazione e smaltimento delle acque**

Gli edifici vanno dotati di impianti permanenti che possano assicurare in misura sufficiente la raccolta ed allontanamento delle acque meteoriche, delle acque usate, dei liquami e dei rifiuti solidi.

Le acque reflue domestiche o ad esse assimilate debbono essere convogliate nella fognatura comunale secondo le vigenti normative inerenti il trattamento delle acque reflue e la protezione dall'inquinamento.

Per gli edifici ubicati in aree sprovviste di rete fognaria per le acque reflue devono osservarsi le vigenti normative.

Gli impianti per la raccolta e smaltimento delle acque reflue debbono essere costruiti a regola d'arte e conformemente alle prescrizioni di legge e delle norme tecniche di settore.

Le acque meteoriche non devono essere immesse nelle reti di smaltimento delle acque reflue fognanti. Quelle di prima pioggia devono essere convogliate in fogna bianca, mentre le altre acque meteoriche devono essere smaltite nel rispetto della vigente normativa.

Per gli edifici ubicati in aree sprovviste di rete fognaria bianca devono osservarsi le vigenti normative. I liquami, le acque usate e le acque di scarico industriale devono essere smaltiti nel rispetto della normativa vigente in materia.

#### **Art. 129 Raccolta differenziata dei rifiuti urbani e assimilati**

In ogni edificio i rifiuti devono essere conferiti, senza dispersione, in appositi recipienti, di materiale e tipo da approvarsi dal Comune, collocati al pianterreno. Gli edifici destinati ad attività manifatturiere e commerciali devono essere dotati di spazi per la custodia e la protezione dei rifiuti non raccolti dal servizio di raccolta dei rifiuti, pavimentati e riparati dalle azioni meteoriche.

Nel caso di progetti di nuove costruzioni o di demolizione e ricostruzione, devono essere individuati spazi destinati esclusivamente all'ubicazione dei contenitori per la raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani all'interno degli edifici e nelle relative aree pertinenziali.

L'ubicazione, il dimensionamento e le caratteristiche tecniche di tali spazi, in relazione alla destinazione d'uso dell'immobile e al numero di utenti previsti e/o insediati, devono essere concordati in fase progettuale con l'ente gestore del servizio e devono essere opportunamente

mitigati al fine di nascondere, per quanto possibile, alla vista i contenitori, in relazione alle caratteristiche architettoniche e/o del contesto di inserimento, anche ricorrendo all'utilizzo di specie vegetali.

I contenitori per la raccolta dei rifiuti devono essere posti esclusivamente in luoghi accessibili dai mezzi di raccolta e di lavaggio.

#### **Art. 130 Distribuzione dell'energia elettrica**

I progetti di ristrutturazione e di realizzazione di impianti a rete di distribuzione dell'energia elettrica redatti dalle società esercenti il servizio elettrico devono essere completamente interrati e prevedere l'eliminazione delle reti aeree.

L'eliminazione delle linee aeree da parte delle società esercenti il servizio elettrico deve essere perseguita prioritariamente nei centri storici e lungo le strade panoramiche.

A questo riguardo il comune quando realizza interventi di nuova costruzione di strade, ovvero interventi di manutenzione straordinaria interessanti l'intera carreggiata stradale, né da comunicazione agli enti gestori al fine di concordare la realizzazione di interventi unitari interessanti anche l'eliminazione delle reti aeree circostanti.

#### **Art. 131 Distribuzione del gas**

I progetti di ristrutturazione e di realizzazione di impianti a rete di distribuzione del gas metano sono redatti dal comune o dalle società esercenti il servizio di distribuzione del gas metano e da quest'ultima attuati.

Si considera di servire l'intero territorio comunale dalla rete di distribuzione del gas metano e a questo riguardo il comune quando realizza interventi di nuova costruzione di strade, ovvero di manutenzione straordinaria interessanti l'intera carreggiata, verifica con il gestore la sostenibilità di interventi unitari per estendere la rete del gas metano alle aree circostanti.

#### **Art. 132 Ricarica dei veicoli elettrici**

Ai sensi della normativa vigente in materia, il progetto di nuove costruzioni deve prevedere la predisposizione all'allaccio per la possibile installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica di veicoli idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto, siano essi pertinenziali e non.

Negli edifici di nuova costruzione ad uso diverso da quello residenziale con superficie utile superiore a 500 mq e gli edifici residenziali di nuova costruzione con almeno 10 unità abitative, nonché per gli interventi di ristrutturazione degli stessi dovrà essere prevista, ai fini del conseguimento del titolo abilitativo edilizio la predisposizione all'allaccio per la possibile installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli.

Relativamente ai soli edifici residenziali di nuova costruzione con almeno 10 unità abitative, le infrastrutture elettriche devono essere predisposte per un numero di spazi a parcheggio e box auto non inferiore al 20% di quelli totali.

#### **Art. 133 Produzione di energie da fonti rinnovabili, da cogenerazione e reti di teleriscaldamento**

Il consiglio comunale si dota di apposito "Piano Energetico Comunale" con l'obiettivo primario di fornire un quadro delle informazioni relative al sistema energetico comunale con i rispettivi settori di impiego, che consenta di individuare le azioni finalizzate alla pianificazione del territorio e valutare

il potenziale energetico utilizzabile e ancora non sfruttato nel territorio.

Il PEC, coerentemente agli obiettivi della politica energetica comunitaria, costituisce lo strumento di attuazione rispetto a quanto riportato nei Libri Verdi e nelle Direttive, volte:

- ✓ *alla riduzione delle emissioni climalteranti;*
- ✓ *al sostenimento delle pratiche di risparmio ed uso efficiente dell'energia;*
- ✓ *allo sviluppo delle fonti di energia rinnovabili e assimilate;*
- ✓ *allo sviluppo di qualsiasi attività economica che si impegni sul fronte ambientale.*

La proposta di "Piano energetico comunale" è predisposta successivamente all'entrata in vigore del presente RUEC.

#### **Art. 134 Telecomunicazioni**

Il consiglio comunale si dota di apposito "Piano degli impianti per le telecomunicazioni" redatto di concerto con la competente Soprintendenza e con il parere della Commissione Locale per il Paesaggio e dell'ARPAC al fine di promuovere la sicurezza dei cittadini dai campi elettromagnetici e la qualità paesaggistica e ambientale del territorio.

## **Capo V**

### *Recupero urbano, qualità architettonica e inserimento paesaggistico*

#### **Art. 135 Pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi**

Le costruzioni devono rispettare nel loro aspetto esterno il decoro edilizio ed inserirsi armonicamente nel contesto urbano.

A tale riguardo il Responsabile del servizio, sentita la Commissione Locale per il Paesaggio, ha la facoltà di imporre ai proprietari l'esecuzione di opere (intonacature, tinteggiature, ecc.) e la rimozione di elementi (scritte, insegne, decorazioni, coloriture, sovrastrutture di ogni genere ecc.) contrastanti con le caratteristiche ambientali, al fine di conseguire soluzioni più corrette, anche se preesistenti alla data di approvazione del presente Regolamento.

Qualora, a seguito di demolizione o di interruzione di lavori, parte di edifici visibili al pubblico costituiscano visibile deturpamento dell'ambiente, il Responsabile del servizio, sentita la Commissione Locale per il Paesaggio, può imporre ai proprietari la loro sistemazione, riservandosi l'intervento sostitutivo in caso di inadempienza.

Gli spazi devono rispettare nel loro aspetto il decoro urbano; devono pertanto avere una specifica destinazione, essere convenientemente sistemati e arborati.

A tale riguardo il Sindaco, sentita la Commissione Locale per il Paesaggio, ha la facoltà di imporre la rimozione di oggetti, depositi e materiali, insegne e quant'altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per la pubblica incolumità.

È ammessa l'affissione di manifesti e cartelli pubblicitari unicamente negli spazi indicati dal Comune nell'apposito piano.

#### **Art. 136 Facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio;**

Il comune tutela e valorizza i beni culturali e gli edifici storici anche quelli in agro.

Allo scopo il Consiglio Comunale si dota di apposito "Regolamento per la tutela e valorizzazione delle facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio con il fine di concedere forme di

incentivazione in favore di chi svolge interventi sui detti beni utilizzando criteri di sconto sugli oneri di urbanizzazione e/o sull'IMU, ovvero altri criteri incentivanti.

La proposta di "Regolamento per la tutela e valorizzazione delle facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio" è predisposta entro diciotto mesi dall'entrata in vigore del presente RUEC.

#### **Art. 137 Elementi aggettanti delle facciate, parapetti e davanzali**

Gli aggetti su spazi aperti al pubblico sono soggetti alle seguenti discipline:

- a) *terrazzini, balconi e spazi simili devono essere collocati ad altezza non inferiore a metri 2,50 dal piano sottostante. Se prospettano su strade sono consentiti ad altezza inferiore a metri 5 solo se sovrastanti il marciapiede. In ogni caso lo sporto non deve eccedere il bordo del marciapiede e il limite massimo di metri 1,50;*
- b) *inferriate, serramenti, cornici, decorazioni e simili: non possono sporgere per più di 10 cm dal paramento esterno del fabbricato. I serramenti prospettanti su spazi aperti al pubblico e collocati ad altezza inferiore a metri 3 devono potersi aprire senza sporgere all'esterno;*
- c) *tende di protezione: sono ammesse tende ricadenti su spazio pedonale aperto al pubblico; la loro altezza dal suolo deve essere in ogni punto non inferiore a metri 2,20 e la loro proiezione della sporgenza massima deve distare almeno 20 cm dal filo esterno del marciapiede; l'apposizione delle tende può essere vietata quando esse costituiscono ostacolo al traffico o comunque fattore limitante la visibilità;*

Non sono consentiti scalini esterni su marciapiedi o su sede stradale.

#### **Art. 138 Allineamenti**

In sede di rilascio del titolo abilitativo può essere richiesto, fatte salve o meno le distanze minime previste dalla legge o dallo strumento urbanistico locale, l'allineamento con edifici preesistenti, al fine di garantire il rispetto delle condizioni di sicurezza, di transitabilità e di fruibilità delle aree pubbliche, o la continuità del disegno urbano anche attraverso lo strumento del planovolumetrico in sostituzione del progetto riferito al singolo Intervento edilizio.

In questo ultimo caso si potrà procedere anche attraverso il rilascio del Permesso di Costruire Convenzionato (PdCC).

In sede di rilascio del titolo abilitativo può essere richiesta la costituzione di fronti unitari degli edifici, anche con l'edificazione a confine, al fine di costituire una cortina edilizia continua verso gli spazi aperti al pubblico.

Gli spazi derivati dalla costruzione degli edifici in arretramento agli allineamenti preesistenti, anche se avvenuta in epoca passata, devono essere sistemati con soluzioni che contribuiscono al miglioramento della qualità dello spazio urbano. Tale spazio deve essere sistemato a verde, oppure dotato di idonea pavimentazione che si deve integrare con quella pubblica esistente.

#### **Art. 139 Piano del colore**

Il consiglio comunale si dota di apposito "Piano del colore nelle costruzioni" redatto di concerto con la competente Soprintendenza e con il parere della Commissione Locale per il Paesaggio al fine di promuovere la qualità percettiva ambientale delle differenti zone del territorio.

La proposta di "Piano del colore nelle costruzioni" è predisposta successivamente all'entrata in vigore del presente RUEC.

#### **Art. 140 Coperture degli edifici**

Le coperture degli edifici presenti nel centro cittadino in occasione di interventi di manutenzione interessanti più del 30% della superficie devono essere integralmente recuperate secondo le norme contenute nel presente Regolamento.

Le coperture esistenti ed i volumi da esse sporgenti (comignoli, abbaini, ecc.) devono essere recuperati in quanto concorrenti alla valutazione estetica della costruzione.

Negli interventi di nuova edificazione è auspicabile l'adozione di coperture "Tetto verde" intese come tetto piano o inclinato di un edificio parzialmente o completamente ricoperto di vegetazione composto da un "pacchetto" di più strati che comprende:

- a. *membrana (o manto) impermeabile anti radice,*
- b. *strato di separazione e protezione del manto impermeabile,*
- c. *strato di drenaggio e accumulo idrico,*
- d. *tessuto di filtro,*
- e. *substrato colturale,*
- f. *vegetazione.*

La progettazione di un "tetto verde" deve comportare la protezione dell'impermeabilizzazione, la regolazione del microclima grazie all'abbassamento della temperatura dell'aria in ambiente urbano e la lotta contro l'effetto isola di calore, l'isolamento termico, la riduzione della presenza di polveri sottili, la creazione di nuovi habitat per la fauna selvatica, la regimazione delle acque piovane, oltre al minore impatto ambientale ed estetico.

Maggiori spessori per la realizzazione dei "tetto verde" che comportano aumento del volume o delle altezze dell'unità edilizia sono escluse dal calcolo dei parametri urbanistici.

È altresì auspicata l'adozione di coperture del tipo a "tetto verde" anche sui lastrici solari. In tal caso è possibile integrare la funzione di "orto condominiale" con riferimento a quanto disposto in merito agli "orti urbani".

#### **Art. 141 Illuminazione pubblica**

La Città di Pompei ha in corso di esecuzione il Contratto di concessione a società terza del servizio di pubblica illuminazione, affidato a seguito di gara in project financing.

La concessione concerne:

- ✓ *l'esercizio degli impianti di illuminazione pubblica di proprietà comunale esistenti secondo quanto previsto in contratto ed erogazione del relativo servizio di illuminazione;*
- ✓ *la manutenzione ordinaria, preventiva e programmata, predittiva e straordinaria degli impianti oggetto di consegna ed installati ex novo ai sensi del Contratto, secondo le modalità e le caratteristiche illustrate dal capitolato;*
- ✓ *l'approvvigionamento di energia elettrica per l'illuminazione pubblica, la corresponsione degli oneri d'energia;*
- ✓ *la realizzazione e la gestione degli interventi di carattere impiantistico e gestionale realizzati a generare l'adeguamento normativo e la messa in sicurezza, nonché una maggiore efficienza energetica e luminosa;*
- ✓ *lo studio, la progettazione esecutiva, la realizzazione del sistema di risparmio energetico ed annullamento inquinamento luminoso come da progetto;*
- ✓ *reperibilità e il pronto intervento.*

Il RUEC condivide tutte le ulteriori condizioni, anche di dettaglio, che regolano l'appalto.

#### **Art. 142 Griglie ed intercapedini**

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

La progettazione di griglie e/o intercapedini deve rispondere a norme di sicurezza ed essere improntata al rispetto delle qualità e alla valorizzazione dello spazio pubblico, secondo progetti di opera pubblica, ancorché predisposti dai privati proponenti, che devono essere preventivamente approvati dalla giunta comunale.

#### **Art. 143 Antenne e impianti di condizionamento a servizio degli edifici e altri impianti tecnici**

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

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

Per l'installazione, la trasformazione e l'ampliamento degli impianti suddetti è redatto un progetto eseguito da impresa in possesso dei requisiti di legge.

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

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

#### **Art. 144 Serramenti esterni degli edifici**

I serramenti comprendono finestre, porte, vetrate fisse, etc. e sono gli elementi architettonici che contribuiscono significativamente alla qualità architettonica dell'unità edilizia e a quella urbana.

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

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

L'adozione di serramenti con caratteristiche superiori a quelle di legge comporta vantaggi che sono previsti dal "Regolamento per incentivare la riduzione dei costi energetici ambientali nelle costruzioni".

#### **Art. 145 Insegne commerciali, mostre, vetrine, tende, targhe**

L'esposizione, anche provvisoria, al pubblico di mostre, vetrine, bacheche, emblemi commerciali e professionali, iscrizioni, pitture, fotografie, e simili non deve alterare in alcun modo o coprire gli elementi architettonici dell'edificio. Le mostre e vetrine devono di regola rimanere entro il perimetro dei vani e, quando non facciano stabilmente parte del fabbricato, devono essere applicate in modo da riuscire facilmente pulibili anche nelle parti interne.

È vietata ogni opera che nuoccia al decoro dell'ambiente, turbi l'estetica o limiti la visuale di sfondi architettonici o paesaggistici o il diritto di veduta dei vicini.

È vietata l'apposizione di figurazioni e scritte pubblicitarie al di sopra delle strutture terminali delle fronti degli edifici e addossate alle strutture di copertura degli stessi.

È vietata l'affissione delle mostre che possano arrecare pregiudizio alla viabilità.

È vietato comunque asportare, spostare o modificare qualsiasi elemento ornamentale che costituisca o completi la decorazione dei fabbricati senza la prescritta autorizzazione.

Gli oggetti delle mostre non devono oltrepassare i cm 15 dall'allineamento stradale purchè venga garantita una larghezza del marciapiede di almeno cm 120;

In deroga a quanto sancito in precedenza, ed esclusivamente in via eccezionale, quando si tratti di mostre di singolare ricchezza e importanza artistica, possono essere autorizzati oggetti maggiori, sempreché compatibili con la larghezza delle strade o dei marciapiedi.

In caso di riparazioni o di modificazioni del piano stradale, che richiedano la temporanea rimozione di mostre, vetrine o altro oggetto occupante il suolo o lo spazio pubblico, i concessionari sono obbligati a eseguire la rimozione e la ricollocazione in pristino, con le modifiche rese necessarie dalle nuove condizioni del piano stradale, a loro spese, rischio e pericolo.

Il Comune può, per ragioni di pubblico interesse e previo avviso alla proprietà, applicare, o fare applicare, sul fronte delle costruzioni:

- ✓ *le targhe contenenti le indicazioni dei nomi assegnati alle aree pubbliche ovvero contenenti informazioni di pubblico interesse;*
- ✓ *i cartelli per segnalazioni stradali;*
- ✓ *le piastrine e i capisaldi per indicazioni altimetriche, di tracciamenti, di idranti, e simili;*
- ✓ *le mensole, i ganci, le condutture per la pubblica illuminazione e per i servizi di trasporto pubblico;*
- ✓ *gli orologi pubblici;*
- ✓ *gli avvisatori elettrici stradali con i loro accessori e ogni altro elemento indispensabile all'organizzazione degli spazi pubblici;*
- ✓ *le targhe e gli apparecchi relativi ai pubblici servizi.*

Le targhe delle vie, le piastrine, i capisaldi, gli avvisatori, gli orologi e i cartelli sopra indicati non devono in alcun modo essere sottratti alla pubblica vista.

#### **Art. 146 Cartelloni pubblicitari**

Si rinvia all'apposito regolamento vigente, approvato dal consiglio comunale, disciplinante il sistema della segnaletica territoriale.

#### **Art. 147 Muri di cinta**

Si definiscono tali i muri divisorii di case, cortili e giardini negli abitati, ovvero quando vi sia la contiguità degli edifici in questione.

I manufatti di fondazione devono insistere esclusivamente in area privata, restando le aree pubbliche



e di uso pubblico totalmente libere in modo da non danneggiare gli esistenti servizi pubblici interrati e non precludere o menomare la possibilità futura di installazione o di adeguamento.  
Le disposizioni del presente articolo non si applicano alle recinzioni che non possano considerarsi muro in senso stretto.

#### **Art. 148 Beni culturali e edifici storici**

Il comune tutela e valorizza i beni culturali e gli edifici storici anche quelli in agro.

Allo scopo il Consiglio Comunale si dota di apposito "Regolamento per la tutela e valorizzazione dei beni culturali e degli edifici storici" con il fine di concedere forme di incentivazione in favore di chi svolge interventi sui detti beni utilizzando criteri di sconto sugli oneri di urbanizzazione e/o sull'IMU, ovvero altri criteri incentivanti.

La proposta di "Regolamento per la tutela e valorizzazione dei beni culturali e degli edifici storici" è predisposta entro diciotto mesi dall'entrata in vigore del presente RUEC.

#### **Art. 149 Cimitero comunale**

Nel cimitero comunale sono presenti zone di impianto con caratteristiche storiche contenente cappelle gentilizie private e campi d'inumazione.

Gli interventi edilizi, eseguiti dall'Ente o dai privati, devono essere rivolti al restauro, e al ripristino ovvero alla ripulitura degli elementi lapidei, degli arredi funerari, dei viali pedonali, delle alberature e quant'altro necessario atto a garantire il decoro e le caratteristiche storiche del luogo sacro.

#### **Art. 150 Progettazione dei requisiti di sicurezza per i luoghi pubblici urbani**

La progettazione degli spazi pubblici deve essere ispirata ai principi di seguito descritti.

##### ACCESSIBILITÀ E CONNETTIVITÀ

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

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

Lo spazio pubblico connette i luoghi della città in quanto li rende accessibili, ed inoltre deve poter interagire con gli spazi privati ed integrarsi con gli spazi di pertinenza di edifici sia pubblici che privati in cui si possano svolgere comunque attività rivolte alla socialità delle persone e allo svolgimento di attività in comune.

Lo spazio pubblico deve essere facilmente accessibile a tutti senza differenze di genere e di età. Dovranno quindi essere evitate soluzioni che limitino al massimo la presenza di ostacoli o dislivelli difficilmente superabili.

Ove necessario dovranno essere previste le migliori soluzioni architettoniche in continuità con la struttura generale dello spazio progettato.

A titolo di esempio i necessari dispositivi per favorire l'accessibilità a persone diversamente abili dovranno essere integrati nelle soluzioni progettuali generali evitando l'introduzione di dispositivi specifici.

##### FLESSIBILITÀ E FACILITÀ D'USO

È necessario favorire usi diversi nello spazio e nel tempo evitando la specializzazione dei luoghi.

Il progetto deve poter favorire l'interazione tra ambiti diversi e permettere una differenziazione degli usi e delle attività che vi si potranno svolgere.

Si dovrà per quanto possibile prevedere usi temporanei e attività pubbliche o di interesse pubblico: manifestazioni culturali, mercati, attività ludiche etc .

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

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

### RELAZIONE NATURALE-ARTIFICIALE

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

Il progetto deve indagare e porre particolare attenzione:

all'inserimento di essenze compatibili con i luoghi nel rispetto della biodiversità dell'ambiente;

alla manutenzione e alla gestione dei cicli di potature;

alla permeabilità dei suoli e alle tecniche di filtraggio depurazione e riuso delle acque meteoriche;

agli impianti tecnologici per l'illuminazione e l'irrigazione delle aree;

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

### SPAZI PUBBLICI: PERCORSI E PAVIMENTAZIONI

Anche in aree pedonali é buona regola presumere il passaggio di autoveicoli, che possono impegnarle per emergenza o scarico merci.

Gli spessori della pavimentazione dipendono dalle caratteristiche dei materiali scelti dai progettisti nel rispetto delle indicazioni e delle prescrizioni su materiali specifici.

Dovranno inoltre avere caratteristiche morfologiche tali da consentire il facile deflusso delle acque e la loro raccolta in apposite caditoie al fine di convogliarle nella rete fognaria o di prevederne l'eventuale recupero e riutilizzo.

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

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

### ATTREZZATURE E ARREDI

Gli arredi dovranno essere integrati nel disegno dello spazio pubblico prevedendo la possibilità degli usi differenziati degli spazi e la possibilità di trasformazione temporanea degli stessi.

La progettazione degli arredi dovrà definire la forma i materiali e le dimensioni dei diversi elementi previsti e delle attrezzature necessarie. In particolare:

- ✓ *panchine, sedute, cestini portarifiuti suddivisi per tipologia di rifiuti per la raccolta differenziata, fioriere ed eventuali strutture di separazione, dovranno essere realizzati con materiali durevoli nel rispetto del comfort degli utenti;*
- ✓ *aree di gioco dei bambini. Dovranno essere rispettate le normative europee vigenti e i requisiti*

- generali di sicurezza, particolare attenzione potrà essere posta alla varietà dei giochi in relazione a diverse fasce di età e funzioni psicomotorie e pedagogiche;*
- ✓ *fontane ornamentali, con apposito impianto di riciclo dell'acqua e beverini collegati alla rete dell'acqua potabile;*
  - ✓ *cigliature e pavimentazioni dovranno indicare caratteristiche di durevolezza dei materiali e compatibilità con gli usi previsti (aree carrabili, aree confinanti con aree a verde, aree che prevedono attività di mercato etc.);*
  - ✓ *grate di aerazione di eventuali strutture nel sottosuolo o per raccolta delle acque, utilizzati nei calpestii, debbono avere maglie con vuoti non attraversabili da una sfera di diametro uguale o superiore a 2 cm;*

### AREE VERDI IN AMBIENTE URBANO

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

### VIVIBILITA E SICUREZZA

Lo spazio pubblico deve essere attrattore di funzioni comuni e fare in modo di offrire gli spazi per attivare spontaneamente interazioni sociali, culturali ed economiche.

Un buon grado di vivibilità e interazione sociale garantirà la sicurezza dei luoghi attraverso l'uso diffuso e condiviso: il più efficace ed efficiente controllo sociale è quello che deriva dall'unione dello spazio pubblico dal corpo edilizio e urbano della città.

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

Il tema della sicurezza riguarda anche la normale e quotidiana convivenza tra persone, veicoli a motore, altri utenti degli spazi aperti.

A tale scopo si potranno prevedere forme di continuità degli spazi che mirino a tutelare pedoni e ciclisti realizzando forme di dissuasione del traffico non mirate a separare nettamente gli spazi, ma a fluidificare lo scorrimento delle auto e a limitarne la velocità con le cosiddette Isole Ambientali o Zone, in cui convivono auto e pedoni che, ove possibile, si riappropriano della strada come luogo pubblico e di gioco.

### GESTIONE E MANUTENZIONE

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

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

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

A titolo esemplificativo si può menzionare la creazione di:

- ✓ *giardini condivisi,*
- ✓ *elementi di design dedicati, quali cestini per la raccolta differenziata o simili),*

- ✓ *strutture di interazione (del tipo padiglioni per attività di associazioni),*
- ✓ *aree ludiche e centri anziani.*

Tutte le attività dovranno integrarsi allo spazio pubblico.

## **Capo VI**

### *Elementi costruttivi*

#### **Art. 151 Superamento barriere architettoniche e rampe e altre misure per l'abbattimento di barriere architettoniche**

Le "barriere architettoniche" sono riconducibili a tre categorie:

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

Nella progettazione degli edifici privati sono adottate le migliori tecniche di progettazione per eliminare, ridurre, superare le barriere architettoniche.

La progettazione deve comunque prevedere il rispetto di quanto stabilito dagli articoli 77 e 81 del DPR 380/2001.

#### **Art.152 Serre bioclimatiche**

Si definiscono serre solari o bioclimatiche gli spazi ottenuti mediante la chiusura con vetrata trasparente di logge o terrazze, quando detti spazi chiusi siano unicamente finalizzati al risparmio energetico.

Le serre bioclimatiche sono qualificate volumi tecnici a servizio dell'edificio.

Nella relazione tecnica deve essere valutato il guadagno energetico, tenuto conto dell'irraggiamento solare, su tutta la stagione di riscaldamento.

La struttura di chiusura deve essere completamente trasparente, fatto salvo l'ingombro della struttura di supporto. La serra solare deve essere apribile e dotata di opportune schermature mobili o rimovibili per evitare il surriscaldamento estivo.

La superficie lorda della serra solare, in ogni caso, non potrà eccedere il 10% della Superficie Lorda di Piano dell'edificio o dell'unità immobiliare a servizio della quale viene realizzata e nel rispetto delle distanze previste dal PRG per le singole zone.

#### **Art. 153 Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici**

##### IMPIANTI FOTOVOLTAICI E SOLARI TERMICI

Gli impianti fotovoltaici sono ammessi sugli edifici esistente di norma sulle coperture o a terra sulle aree di loro pertinenza, ferma restando l'osservanza della normativa di tutela degli edifici e delle norme di sicurezza antisismica.

Per gli impianti posti sugli edifici di pregio storico architettonici o sulle pertinenze degli stessi sono

ammessi quando non visibili dalla pubblica via.

Gli impianti al suolo su aree non pertinenziali libere non è ammessa se ubicati nelle aree libere ricadenti all'interno dei centri abitati.

Quanto previsto per gli impianti fotovoltaici vale anche per impianti solari termici.

#### IMPIANTI EOLICI

Sono ammessi gli impianti relativi a singoli generatori eolici con altezza complessiva non superiore a 1,5 metri e diametro non superiore a 1 metro installati su tetti di edifici o sulle aree di pertinenza degli edifici, con le esclusioni delle "Zone A" ed edifici di pregio storico architettonici.

#### BIOMASSE

Gli impianti all'interno degli edifici sono sempre consentiti, col rispetto della corretta installazione del sistema di scarico dei fumi.

Gli impianti a biomassa su aree libere non sono ammessi.

#### **Art. 154 Coperture, canali di gronda e pluviali**

Le coperture ed i volumi da esse sporgenti (comignoli, abbaini, ecc.) devono essere considerate elementi architettonici dell'edificio in quanto concorrenti alla valutazione estetica della costruzione e pertanto la loro realizzazione deve rispondere a precise previsioni di progetto mediante il coordinamento dei diversi elementi e materiali.

Le coperture dei tetti debbono essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso il cortile interno e altri spazi scoperti, di canali di gronda impermeabili, atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e quindi nella fognatura per gli scarichi su strada.

Possono permanere situazioni di scarico in giardini o in cisterne.

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

È consentito installare i pluviali esternamente alle colonne o pilastri degli edifici di pregio nei casi in cui non sia possibile incassarli; in tale caso dovranno essere realizzati in materiale indeformabile nella parte basamentale.

#### **Art. 155 Cavedi, pozzi luce e chiostrine**

I cavedi potranno areare ed illuminare solo locali non destinati alla permanenza delle persone. L'accesso deve avvenire solo dai locali comuni situati a livello del pavimento.

Il fondo dei cavedi deve essere impermeabile, munito di scarico delle acque piovane e realizzato in modo da evitare ristagni d'acqua; é vietato in detto scarico, immettere acque di rifiuto provenienti dalle abitazioni.

Nei cavedi, pozzi luce e chiostrine non sono permessi aggetti.

Si definisce chiostrina lo spazio interno di un edificio avente ciascun lato di dimensioni non inferiori a m 3,00 e superficie minima superiore a 1/8 di quella della somma delle pareti circostanti. L'altezza delle pareti prospicienti la chiostrina non può essere superiore a m 12,00.

Si definisce pozzo di luce lo spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con dimensioni minime dei lati non inferiori a m 5,00 e pareti circostanti di altezza non superiore a m 4,00.

Si definisce cavedio lo spazio interno di un edificio per la ventilazione di bagni o locali di servizio e per il passaggio delle canalizzazioni interne.

Cavedi, chiostrine o pozzi di luce sono consentiti al solo scopo di illuminare ed aerare bagni, servizi igienici, locali lavanderia ed illuminare con luci fisse scale, ingressi e corridoi, con le seguenti

caratteristiche:

- avere il cielo completamente libero o copertura vetrata trasparente a condizione che questa preveda un'apertura perimetrale priva di infisso pari a quella della chiostrina;
- essere accessibili per poterne effettuare la pulizia.

#### **Art. 156 Intercapedini e griglie di aerazione**

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

In corrispondenza dei profili esterni dei fabbricati prospicienti marciapiedi, strade e spazi pubblici e nel sottosuolo pubblico, i proprietari frontisti possono, previo atto autorizzativo, realizzare intercapedini di servizio o di isolamento ispezionabili dotate di cunetta e scarico per il deflusso delle acque meteoriche e di quelle utilizzate per la pulizia.

Le intercapedini devono essere protette da griglie di copertura praticabili e antisdrucchiolevoli.

La costruzione e i successivi interventi di manutenzione sono a totale carico dei proprietari.

#### **Art. 157 Recinzioni in zona agricola**

Nelle zone non urbanizzate, periferiche o di campagna, sono consentite recinzioni in siepi sempreverdi con piante autoctone, oppure in legno di tipo tradizionale, con pali orizzontali a crociera o simili, fino all'altezza massima di metri 2,40.

Sono inoltre ammesse recinzioni con pali di legno e rete metallica non zincata a maglia sciolta, fino a metri 2,40 di altezza.

#### **Art. 158 Materiali, tecniche costruttive degli edifici**

Per ridurre i costi energetici ed ambientali, oltre che per adattare al meglio l'edificio alle condizioni climatiche del luogo, è preferibile che i materiali scelti siano presenti in abbondanza nella zona di costruzione.

Nella scelta della tecnica costruttiva si terrà presente l'utilizzo dell'edificio, il grado di flessibilità richiesto nella disposizione degli spazi interni ed il periodo in cui esso verrà utilizzato.

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

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

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

#### **Art. 159 Disposizioni relative alle aree di pertinenza**

Le aree di pertinenza delle unità edilizie devono essere oggetto di progettazione unitaria in sede di

presentazione di titolo abilitativo edilizio.

Per gli edifici costruiti dopo il 1954 ed aventi caratteristiche assimilabili alla edilizia corrente dell'edificio urbano isolato, sono consentite sistemazioni esterne che modifichino le caratteristiche morfologiche del lotto di pertinenza e la disposizione degli accessi.

Gli eventuali annessi, anche oggetto di condono, che recassero disturbo visivo alla percezione del contesto ambientale devono essere eliminati o aggregati all'edificio principale.

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

#### **Art. 160 Altre opere di corredo agli edifici**

Le costruzioni accessorie degli edifici, di modeste dimensioni, quali rimesse, depositi attrezzi, legnaie, forni, lavanderie, serre e similari, di superficie in pianta non superiore a mq 8 e altezza massima ml 2,40, devono essere realizzate in modo da non compromettere la funzionalità delle aree di pertinenza e del verde e da non creare effetti di disordine compositivo e confusione visiva.

Tipologia, materiali, forma e colori devono essere ispirati a concetti di semplicità e armonia ambientale.

Sono in ogni caso da escludere i box in lamiera, plastica o cemento di tipo prefabbricato.

L'installazione, consentita in ogni caso con un massimo di una costruzione accessoria per unità edilizia, dovrà avvenire con esclusione dell'area e del fronte prospiciente la strada.

È prescritta una distanza dal confine minima di ml 1,50.

Se realizzata in distacco dall'edificio principale, la costruzione accessoria dovrà rispettare un indice di visuale libera non inferiore a 0,5 rispetto all'altezza del solo fabbricato principale stesso.

Per le altre installazioni di arredo (pergolati, gazebo, ecc.), è prescritto il solo rispetto della distanza minima di ml 1.50 dal confine di proprietà.

#### **Art. 161 Strade e passaggi privati e cortili**

La costruzione ed apertura al pubblico transito di strade e passaggi privati é soggetta all'autorizzazione del comune.

È facoltà dell'autorità competente concedere o negare tale autorizzazione, in rapporto alle esigenze del traffico e del luogo, nonché alla situazione ambientale. In relazione a tali elementi, saranno definite anche le caratteristiche dell'opera.

È sempre vietato il deflusso delle acque piovane verso la carreggiata stradale.

Nei cortili destinati ad illuminare ed areare unità immobiliari per civile abitazione é vietato aprire finestre di luce o bocche d'aria di locali nei quali vengono esercitate attività che possono essere causa di insalubrità o arrecare disturbo agli abitanti.

Sono strade vicinali private quelle non soggette a pubblico uso, ovvero per le quali è precluso il pubblico passaggio di veicoli, pedoni e animali.

È consentita la realizzazione di strade vicinali in zona agricola secondo le seguenti indicazioni.

Le strade private di nuova costruzione devono, in linea generale, avere:

- a) larghezza massima m 3,50 se al servizio di un solo fondo intercluso;
- b) larghezza massima m 5,00 se al servizio di più fondi interclusi;
- c) geometria del tracciato atta a minimizzare la pericolosità (assenza di curve a gomito, garanzia di visibilità, ecc.);
- d) in corrispondenza degli innesti sulle pubbliche vie, larghezza minima m 6,00 e per una lunghezza non inferiore a m 6,00.

Nel caso di interventi di ristrutturazione o modifica, possono essere richiesti adeguamenti delle strade private, anche parziali, alle norme regolamentari. L'apertura e la modifica di passi carrabili e di accessi privati su strade ed aree pubbliche o soggette a pubblico transito, interne ed esterne all'abitato, è soggetta ad autorizzazione del dirigente o responsabile dell'Urbanistica ed è sempre subordinata al nulla-osta dell'ente proprietario della strada.

Il passo carrabile o l'accesso deve essere costruito con materiale di buona consistenza e sempre mantenuto in ottimo stato conservativo. Sugli eventuali fossi stradali devono essere realizzati e mantenuti opportuni ponti senza alterare la sezione della strada ed il suo piano viabile.

Lo scolo delle acque meteoriche deve essere opportunamente convogliato nelle fognature o nei fossi stradali per evitare che defluisca sul piano viabile.

L'autorizzazione di cui trattasi non può essere rilasciata se l'apertura del passo o dell'accesso costituisca un serio intralcio per la circolazione e allorquando la realizzazione o lo spostamento avviene in corrispondenza o in prossimità di crocevia, curve, dossi, gallerie e passaggi a livello.

I soggetti proprietari delle strade private devono provvedere:

- alla formazione del corpo stradale con opportuna massicciata;
- alla pavimentazione in materiali calcarei stabilizzati, oppure di tipo permanente (asfalto o lastricato);
- alla realizzazione di impianti a rete e illuminazione strettamente necessari alla funzione;
- alla realizzazione e manutenzione, nel rispetto della normativa vigente, delle opere di raccolta e scarico delle acque meteoriche e dei reflui fognari, fino alla loro immissione nei collettori comunali;
- all'apposizione di segnaletica omologata nel tratto di immissione sulla pubblica via, previo assenso da parte dei competenti uffici del Comune;
- alla manutenzione e pulizia.

Il rilascio di autorizzazione all'apertura di strade private può essere subordinato alla stipula, a spese del richiedente, di apposita convenzione disciplinante le modalità di esecuzione dei lavori di manutenzione, di illuminazione, di pulizia e sgombero neve.

Il Comune non è tenuto all'acquisizione, alla realizzazione di sopra/sotto servizi, alla manutenzione di strade private non soggette a pubblico passaggio.

Nel caso di interventi di nuova costruzione, comunque denominata, e di ristrutturazione edilizia, possono essere richiesti adeguamenti delle strade private, anche parziali, alle norme regolamentari, compatibili con la reale fattibilità.

Le strade private possono essere chiuse con cancello, o sbarra, o catena nella parte comunicante con lo spazio pubblico, salvo diversa determinazione da parte del Comune.

Le strade private prive di chiusura si considerano soggette a servitù perpetua di pubblico transito; in tal caso il comune si riserva la facoltà di realizzare altri tronchi stradali tali da connettere altre proprietà fondiari con tale strada privata che deve in questo caso prevedere un idoneo sistema di raccolta e drenaggio delle acque meteoriche.

Nelle strade private aperte all'uso pubblico, poste all'interno del centro abitato, rimane pur sempre la competenza del Comune ad assicurare la loro corretta e sicura utilizzazione da parte di tutti gli utenti; incombe quindi al Comune l'obbligo di disciplinare la circolazione attraverso una appropriata ed efficiente segnaletica stradale (art. 37, comma 1, lettera c), cod. strada).

A tale riguardo è bene precisare che la locuzione «area ad uso pubblico», sulla quale il Codice della strada all'art. 2 basa la definizione di «strada», riguarda anche le strade private aperte all'uso pubblico, ancorché la relativa utilizzazione si realizzi "de facto" e non "de iure". La segnaletica stradale in questi casi è posta a cura del Comune ogni qualvolta su di essa venga attuata una qualsiasi disciplina della circolazione avente carattere di generalità ed i provvedimenti relativi siano adottati per perseguire o conseguire un pubblico interesse.



Analogamente sulle strade private ad uso pubblico fuori dai centri abitati, la competenza ad apporre la segnaletica è del Comune.

#### Cortili

Si definisce cortile lo spazio scoperto interno delimitato su almeno tre lati dalle pareti di uno o più edifici sul quale possono essere aperte finestre di ogni tipo di locale.

I cortili devono avere i seguenti requisiti:

nessun lato può avere dimensioni inferiori a m 6,00;

l'altezza di ciascun muro costituente lato del cortile, quando in esso o in quello opposto si aprono finestre di vani abitabili, non potrà superare la distanza orizzontale dal muro opposto, misurata perpendicolarmente alla parete nel punto di maggior sporgenza. Nel computo della distanza non si terrà conto di eventuali balconi purché il parapetto sia costituito da ringhiera o l'aggetto non superi m 1,50;

l'area minima utile, calcolata al netto delle superfici degli aggetti prospicienti il cortile, dovrà essere non inferiore a 1/5 della somma delle superfici di tutte le pareti prospettanti il cortile (senza detrazione dei vuoti delle luci che si aprono nei muri stessi).

Si definisce patio lo spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con dimensioni minime dei lati non inferiori a m 4,00 e pareti circostanti di altezza non superiore a m 4,00.

## TITOLO QUARTO

### *Vigilanza e sistemi di controllo*

#### **Art. 162 Vigilanza e sistemi di controllo**

Le funzioni di vigilanza e controllo dell'attività urbanistico edilizia sono finalizzate all'esigenza di assicurare un ordinato sviluppo del territorio secondo quanto previsto dalla pianificazione territoriale e urbanistica, garantendo la tutela assoluta delle risorse ambientali e demaniali, del paesaggio e del patrimonio storico ed architettonico presenti nel territorio comunale.

Il Dirigente del V Settore Urbanistica ovvero del Sue esercita la vigilanza sull'attività urbanistico edilizia, anche attraverso i controlli svolti per la formazione dei titoli abilitativi e per la certificazione della conformità edilizia e agibilità, 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.

Gli ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria provvedono, a norma dell'articolo 27, comma 4, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 a dare comunicazione all'Autorità giudiziaria, alla Regione, alla Provincia, allo Sportello unico per l'edilizia ed al competente organo periferico del Ministero per i beni e le attività culturali nei casi di opere abusive, delle presunte violazioni urbanistico edilizie riscontrate nei luoghi in cui sono realizzate le opere.

L'Ufficio Urbanistica o lo Sportello unico per l'edilizia verifica, entro trenta giorni dalla comunicazione, la regolarità delle opere e dispone gli atti conseguenti.

Il Dirigente del V Settore Urbanistica ovvero del Sue esercita la vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia nel territorio comunale per assicurare la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nei titoli abilitativi.

Allo scopo, Il responsabile dello Sportello unico per l'edilizia dispone ispezioni ai cantieri, durante lo svolgimento dei lavori, con l'eventuale ausilio degli ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria. Delle

operazioni svolte é redatto processo verbale. Il responsabile dello Sportello unico per l'edilizia accerta, entro trenta giorni dall'ispezione, la regolarità delle opere realizzate e dispone gli atti consequenziali.

Salvo diversa disposizione di legge, per le violazioni delle disposizioni del presente regolamento si applica la sanzione amministrativa pecuniaria da 25 euro a 500 euro.

L'organo competente a irrogare la sanzione amministrativa è individuato ai sensi dell'art. 17 della legge 24 novembre 1981 n. 689..

I soggetti controinteressati, che abbiano un concreto e diretto interesse a conoscere di una attività edilizia esercitata sul territorio comunale, possono inoltrare richieste al Comune sull'iniziativa stessa in corso di realizzazione e partecipare al procedimento nelle forme e nei modi di cui alla legge n. 241/1990 e s.m.i.

L'Autorità Comunale ha la facoltà di effettuare, in qualsiasi momento, visite straordinarie intese ad accertare che l'esecuzione dei lavori corrisponda al titolo abilitativo edilizio.

In caso di inosservanza delle normative del presente Regolamento, fatte salve le sanzioni previste da normative statali e regionali in materia e di quelle eventualmente previste da altri regolamenti o specifiche normative di settore, il Comune applica la sanzione amministrativa pecuniaria di cui all'articolo 7-bis del D. Lgs. n. 267/2000 e s.m.i. (TUEL), che prevede il pagamento di una somma da € 25,00 a € 500,00 ed emette diffida e messa in mora fissando il termine per l'adempimento.

Si applicano inoltre in ogni caso le specifiche sanzioni per violazioni alle norme di settore.

## TITOLO QUINTO

### *Norme transitorie*

#### **Art. 163 Norme transitorie**

Le disposizioni di cui al presente Regolamento si intendono automaticamente modificate alla entrata in vigore di leggi statali e regionali o norme regolamentari di rango superiori che vi contrastano.

Il presente Regolamento Edilizio non può apportare varianti alle norme dello strumento urbanistico vigente. In caso di disposizioni disciplinate sia dal presente Regolamento Edilizio che dallo Strumento Urbanistico Generale prevalgono quest'ultime. Le disposizioni contenute nel presente Regolamento prevalgono su eventuali analoghe e contrastanti norme comunali e disposizioni contenute in altri Regolamenti Comunali di approvazione antecedente.

Annualmente a far data dall'approvazione del presente Regolamento l'Amministrazione comunale provvede ad apportare le modifiche necessarie ai fini dell'adeguamento a normative sopravvenute senza che ciò comporti variante al Regolamento.

Il Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (RUEC) è approvato dal Consiglio Comunale della Città di Pompei ed entra in vigore dopo la sua pubblicazione.

È depositato per quindici giorni presso la sede del Comune e ne è data notizia sul proprio sito web <http://www.comune.pompei.na.it>.

Le varianti e gli aggiornamenti al Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (RUEC) sono sottoposti al medesimo procedimento di formazione di cui al presente articolo a meno di varianti e/o aggiornamenti derivanti da disposizioni normative che hanno immediata prevalenza sulle norme qui contenute.

In tal caso il testo del RUEC coordinato è approvato dalla Giunta Comunale previa istruttoria del servizio competente.

In ogni caso il testo del Regolamento coordinato con le varianti e/o gli aggiornamenti rende manifeste le modifiche apportate mediante idonee indicazioni tipografiche (testo barrato = soppressione, testo sottolineato = aggiunte/modifiche ecc.) e riporta, mediante note numerate a piè di pagina, i riferimenti alla normativa che ha introdotto tali modifiche.

#### **Art. 164 Definizioni e abbreviazioni**

Ai fini dell'applicazione del presente Regolamento sono adottate le seguenti definizioni e abbreviazioni:

PA" Pubblica Amministrazione

AC - Amministrazione Comunale

GC - Giunta Comunale

GM - Giunta Municipale

CC - Consiglio Comunale

PAL - Pubblica Amministrazione Locale

LUN - Legge Urbanistica Nazionale

LN - Legge Nazionale

D.L. - Decreto Legge

D.Lgs. o D.Lgv. - Decreto Legislativo

LUR - Legge Urbanistica regionale

LR - Legge Regionale

LRC - Legge Regionale Campania

DGR - Delibera Giunta Regionale

GU - Gazzetta Ufficiale

BURC - Bollettino Ufficiale Regione Campania

R C - Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale

RET - Regolamento Edilizio Tipo

PUC - Piano Urbanistico Comunale

PUA - Piano Urbanistico Attuativo

PP - Piano Particolareggiato

PUA - Piano Urbanistico Attuati-vo

PdL - Piano di Lottizzazione

PAU - Piano Attuativo Unitario

PUSR - Piano Urbanistico di Sviluppo Rurale

PAC - Piano Acustico Comunale

PdC - Permesso di Costruire

PdCC - Permesso di Costruire Convenzionato

CUSR - Conferenza Unificata Stato Regioni

RgU - Rigenerazione Urbana

RqU - Riqualificazione Urbana

CU - Compensazione Urbanistica

NU - Negoziazione Urbanistica

NTA - Norme Tecniche di Attuazione

CI - Concorso di idee

CdF - Contratto di fiume

CdFP - Contratto di fiume per il Paesaggio

CdCP - Contratto di Costa per il Paesaggio

sS.mm.ii. o s.m.i. - Successive modificazioni e integrazioni

VxP - Vuoto per Pieno

Lato - quale elemento fisico di riferimento a una dimensione geometrica e quale superficie chiusa (parete)

RE - Relazione Energetica

#### **Art. 165 Disposizioni transitorie e finali**

A decorrere dalla entrata in vigore del presente RUEC sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari emanate dal Comune di Pompei che contrastino o risultino incompatibili con le norme qui contenute.

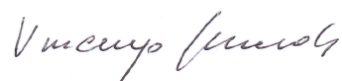
Le disposizioni del presente Regolamento prevalgono su ogni altra norma regolamentare comunale con la quale risultano in contrasto o risultino incompatibili, segnatamente con le norme analoghe riportate all'interno delle norme tecniche di attuazione del vigente PRG.

In attuazione della delibera della Giunta Regionale della Campania n. 287/2017:

- a) *sono fatti salvi gli interventi edilizi muniti di titolo edilizio efficace e i piani urbanistici attuativi approvati entro la data di pubblicazione della succitata delibera avvenuta in data 09/05/2017. I relativi lavori potranno, quindi, essere realizzati in conformità ai predetti titoli edilizi;*
- b) *i procedimenti relativi alle richieste di titoli edilizi (permessi di costruire, scia, sanatorie, piani attuativi, progetti unitari convenzionati e, comunque qualsiasi altro titolo edilizio) pervenute al comune prima dell'entrata in vigore del presente regolamento, concludono il proprio iter secondo la disciplina previgente.*

Nelle more di approvazione del PUC si applicano i parametri e gli indici riportati nelle norme tecniche di attuazione del vigente PRG in relazione a ciascuna zona territoriale omogenea a cui afferiscono gli interventi, ancorché comprese in comparti misti assoggettati a Piano Particolareggiato ovvero a Permesso di Costruire Convenzionato (PdCC).

IL DIRIGENTE V SETTORE  
dott. ing. Vincenzo Ferraioli



# SOMMARIO

PARTE PRIMA.....	2
Principi generali e disciplina generale dell'attività edilizia .....	2
TITOLO PRIMO.....	2
Definizioni Generali e dei Parametri Urbanistico-Edilizi.....	2
Capo I.....	2
Definizioni generali.....	2
Art. 1    Costruzione.....	2
Art. 2    Fabbricato o edificio .....	2
Art. 3    Edificio unifamiliare .....	2
Art. 4    Pertinenza.....	2
Art. 5    Destinazione d'uso.....	2
Art. 6    Edificazione in zona agricola per le attività zootecniche ed agricole .....	3
Art. 7    Parametri urbanistici .....	3
Art. 8    Parametri edilizi.....	4
Capo II.....	4
Definizioni dei parametri urbanistici .....	4
Art. 9    Superficie territoriale (St) .....	4
Art. 10   Indice di fabbricabilità territoriale (It) .....	4
Art. 11   Indice di utilizzazione territoriale (Ut) .....	4
Art. 12   Superficie fondiaria (Sf) .....	4
Art. 13   Indice di fabbricabilità fondiaria (If) .....	5
Art. 14   Indice di utilizzazione fondiaria (Uf) .....	5
Art. 15   Densità territoriale (Dt) .....	5
Art. 16   Densità fondiaria (D).....	5
Art. 17   Carico urbanistico .....	5
Art. 18   Dotazioni territoriali .....	5
Art. 19   Superficie coperta (Sc).....	5
Art. 20   Rapporto di copertura (Rc) .....	5
Art. 21   Superficie permeabile.....	6
Art. 22   Indice di permeabilità (Ip).....	6
Capo III.....	6
Definizioni dei parametri edilizi .....	6
Art. 23   Superficie totale.....	6
Art. 24   Superficie lorda di pavimento (SL).....	6
Art. 25   Superficie utile abitabile (Su).....	6
Art. 26   Superficie accessoria (Sa) .....	6
Art. 27   Superficie complessiva (Sc).....	7
Art. 28   Superficie parcheggi (Sp) .....	7
Art. 29   Superficie calpestabile.....	7
Art. 30   Altezza dell'edificio (Hf) per il calcolo della distanza dai confini.....	7

Art. 31	Altezza utile degli ambienti .....	8
Art. 32	Volume dell'edificio (V) .....	8
Art. 33	Linea di gronda .....	8
Art. 34	Piano di campagna.....	8
Art. 35	Linea di terra.....	8
Art. 36	Sottotetto .....	8
Art. 37	Soppalco .....	9
Art. 38	Numero di piani .....	9
Art. 39	Piano .....	9
Art. 40	Sagoma .....	10
Art. 41	Sedime .....	10
Art. 42	Volume tecnico (Vt).....	10
Art. 43	Distanza .....	11
Art. 44	Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti (DPF).....	11
Art. 45	Distanza da filo stradale .....	11
Art. 46	Distanza dai confini di proprietà.....	12
Art. 47	Deroghe alla disciplina delle distanze.....	12
Art. 48	Balcone .....	13
Art. 49	Loggia.....	13
Art. 50	Ballatoio.....	14
Art. 51	Pensilina.....	14
Art. 52	Portico o porticato.....	14
Art. 53	Terrazza .....	14
Art. 54	Lastrico solare.....	14
Art. 55	Tettoia.....	14
Art. 56	Veranda .....	15
Art. 57	Pergolato .....	15
Art. 58	Dehors.....	15
Art. 59	Piscine.....	16
Art. 60	Canne fumarie – Abbattitori di fumi.....	16
TITOLO SECONDO.....		20
Definizioni degli interventi edilizi e dei titoli abilitativi .....		20
Art. 62	Definizioni degli interventi edilizi e delle destinazioni d'uso.....	20
Art. 63	Istituti di disciplina regionale.....	23
Art. 64	Procedimento per il rilascio e la presentazione dei titoli abilitativi edilizi e le modalità di controllo degli stessi .....	25
Art. 65	Modulistica unificata edilizia, elaborati e documentazione da allegare alla stessa.....	26
PARTE SECONDA.....		30
Disposizioni regolamentari comunali in materia edilizia .....		30
TITOLO PRIMO.....		30
Disposizioni organizzative e procedurali .....		30
Capo I.....		30
SUE, SUAP e organismi consultivi .....		30

Art. 69	Composizione, compiti e modalità di funzionamento dello sportello unico per l'edilizia .	30
Art. 70	Composizione, compiti e modalità di funzionamento della commissione locale per il paesaggio.....	31
Art. 71	Modalità di gestione telematica delle pratiche edilizie.....	32
Art. 72	Specifiche tecniche degli elaborati progettuali .....	32
Art. 73	Modalità di coordinamento con il SUAP.....	33
Art. 74	Altre procedure e adempimenti edilizi - Permesso di Costruire in deroga agli strumenti urbanistici .....	33
Capo II.....		34
	Altre procedure e adempimenti edilizi contenente disposizioni regolamentari.....	34
Art. 75	Autotutela e richiesta di riesame dei titoli abilitativi rilasciati o presentati .....	34
Art. 76	Certificato di destinazione urbanistica .....	35
Art. 77	Proroga e rinnovo dei titoli abilitativi.....	35
Art. 78	Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità .....	35
Art. 79	Contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione.....	36
Art. 80	Pareri preventivi .....	37
Art. 81	Ordinanze, interventi urgenti e poteri eccezionali.....	38
Art. 82	Modalità e strumenti per l'informazione e la trasparenza del procedimento edilizio - Accesso agli atti .....	39
Art. 83	Coinvolgimento e partecipazione degli abitanti.....	39
Art. 84	Concorsi di urbanistica e di architettura .....	40
TITOLO II.....		41
	Disciplina della esecuzione dei lavori .....	41
Capo I.....		41
	Norme procedurali sull'esecuzione dei lavori .....	41
Art. 85	Comunicazione di inizio lavori .....	41
Art. 86	Comunicazione di fine lavori .....	42
Art. 87	Differimento dei lavori.....	42
Art. 88	Occupazione di suolo pubblico .....	42
Art. 89	Comunicazioni di avvio delle opere relative a bonifica .....	43
Capo II.....		44
	Norme tecniche sull'esecuzione dei lavori .....	44
Art. 90	Principi .....	44
Art. 91	Punti fissi di linea e di livello.....	44
Art. 92	Conduzione del cantiere e recinzioni provvisorie .....	44
Art. 93	Cartelli di cantiere.....	45
Art. 94	Criteri da osservare per scavi e demolizioni.....	45
Art. 95	Misure di cantiere e eventuali tolleranze.....	46
Art. 96	Sicurezza e controllo nei cantieri misure per la prevenzione dei rischi nelle fasi di realizzazione dell'opera .....	47
Art. 97	Ulteriori disposizioni per la salvaguardia dei ritrovamenti archeologici e per gli interventi di bonifica e di ritrovamenti di ordigni bellici.....	47
TITOLO TERZO.....		48

Disposizioni per la qualità urbana, prescrizioni costruttive e funzionali .....	48
Capo I.....	48
Disciplina dell’oggetto edilizio .....	48
Art. 98 Caratteristiche costruttive e funzionali degli edifici .....	48
Art. 99 Requisiti prestazionali degli edifici - prestazione energetica dell’involucro .....	49
Art. 100 Miglioramento dell'efficienza energetica di impianti termici .....	50
Art. 101 Illuminazione artificiale e difesa dall'inquinamento luminoso.....	51
Art. 102 Utilizzo di fonti energetiche rinnovabili .....	51
Art. 103 Requisiti e parametri prestazionali integrativi degli edifici soggetti a flessibilità progettuale .....	52
Art. 104 Incentivi .....	53
Art. 105 Prescrizioni costruttive per l’adozione di misure di prevenzione del rischio gas radon ....	53
Art. 106 Specificazioni sulle dotazioni igienico sanitarie dei servizi e dei locali ad uso abitativo e commerciale .....	54
Art. 107 Dispositivi di aggancio orizzontali flessibili sui tetti (c.d. “linee vita”) .....	55
Art. 108 Prescrizioni per le sale da gioco l’installazione di apparecchiature del gioco d’azzardo lecito e la raccolta della scommessa .....	56
Capo II.....	56
Disciplina degli spazi aperti, pubblici o di uso pubblico .....	56
Art. 109 Strade.....	56
Art. 110 Portici.....	57
Art. 111 Piste ciclabili .....	57
Art. 112 Aree per parcheggio .....	57
Art. 113 Piazze e aree pedonalizzate.....	58
Art. 114 Passaggi pedonali e marciapiedi.....	58
Art. 115 Passi carrai ed uscite per autorimesse .....	59
Art. 116 Chioschi/dehors su suolo pubblico.....	60
Art. 117 Servitù pubbliche di passaggio sui fronti delle costruzioni e per chioschi, gazebi, dehors posizionati su suolo pubblico e privato .....	60
Art. 118 Recinzioni.....	60
Art. 119 Numerazione civica.....	61
Capo III.....	62
Tutela degli spazi verdi e dell’ambiente .....	62
Art. 120 Aree verdi .....	62
Art. 121 Parchi urbani e giardini di interesse storico e documentale .....	62
Art. 122 Orti urbani .....	62
Art. 123 Parchi e percorsi in territorio rurale.....	63
Art. 124 Sentieri.....	64
Art. 125 Tutela del suolo e del sottosuolo .....	64
Capo IV .....	64
Infrastrutture e reti tecnologiche .....	64
Art. 126 Infrastrutture e reti tecnologiche .....	65



Art. 127	Approvvigionamento idrico .....	65
Art. 128	Depurazione e smaltimento delle acque .....	65
Art. 129	Raccolta differenziata dei rifiuti urbani e assimilati .....	65
Art. 130	Distribuzione dell'energia elettrica.....	66
Art. 131	Distribuzione del gas.....	66
Art. 132	Ricarica dei veicoli elettrici .....	66
Art. 133	Produzione di energie da fonti rinnovabili, da cogenerazione e reti di teleriscaldamento	66
Art. 134	Telecomunicazioni .....	67
Capo V	.....	67
	Recupero urbano, qualità architettonica e inserimento paesaggistico .....	67
Art. 135	Pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi .....	67
Art. 136	Facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio; .....	67
Art. 137	Elementi aggettanti delle facciate, parapetti e davanzali .....	68
Art. 138	Allineamenti.....	68
Art. 139	Piano del colore .....	68
Art. 140	Coperture degli edifici .....	69
Art. 141	Illuminazione pubblica.....	69
Art. 142	Griglie ed intercapedini .....	69
Art. 143	Antenne e impianti di condizionamento a servizio degli edifici e altri impianti tecnici.....	70
Art. 144	Serramenti esterni degli edifici.....	70
Art. 145	Insegne commerciali, mostre, vetrine, tende, targhe .....	71
Art. 146	Cartelloni pubblicitari .....	71
Art. 147	Muri di cinta.....	71
Art. 148	Beni culturali e edifici storici .....	72
Art. 149	Cimitero comunale .....	72
Art. 150	Progettazione dei requisiti di sicurezza per i luoghi pubblici urbani.....	72
Capo VI	.....	75
	Elementi costruttivi .....	75
Art. 151	Superamento barriere architettoniche e rampe e altre misure per l'abbattimento di barriere architettoniche .....	75
Art.152	Serre bioclimatiche.....	75
Art. 153	Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici.....	75
Art. 154	Coperture, canali di gronda e pluviali.....	76
Art. 155	Cavedi, pozzi luce e chiostrine.....	76
Art. 156	Intercapedini e griglie di aerazione .....	77
Art. 157	Recinzioni in zona agricola.....	77
Art. 158	Materiali, tecniche costruttive degli edifici .....	77
Art. 159	Disposizioni relative alle aree di pertinenza.....	77
Art. 160	Altre opere di corredo agli edifici .....	78
Art. 161	Strade e passaggi privati e cortili.....	78
TITOLO QUARTO	.....	80
	Vigilanza e sistemi di controllo .....	80

Art. 162 Vigilanza e sistemi di controllo .....	80
TITOLO QUINTO.....	81
Norme transitorie .....	81
Art. 163 Norme transitorie .....	81
Art. 164 Definizioni e abbreviazioni .....	82
Art. 165 Disposizioni transitorie e finali .....	83
SOMMARIO.....	84