CITTÀ DI BENEVENTO

RUE

REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

2026

PIO CASTIELLO architetto studiocastielloprojects

CITTA' DI BENEVENTO - REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

ex. art. 28 *L.R. 16/2004 mod. L.R. 05/2024 - R.R. n. 03/2025*

SINDACO
on. mario clemente mastella

ASS. URBANISTICA
avv. mariagrazia chiusolo

RUP
arch. antonella moretti

UFFICIO VAS
arch. simona de filippo

PROGETTO URBANISTICO

rtp
studio castiello projects srl società d'ingegneria
(direttore e responsabile tecnico arch. pio castiello)
archh. pierfrancesco rossi - lucia morano
pianiff. nicola addabbo g.p. - nicola de martino g.p.

collaboratori rtp arch. nicola mucci - pianif. antonio gioia *(grafici - gis)*

CONSULENTE GIURIDICO

avv. oreste di giacomo

APPROFONDIMENTI SPECIALISTICI

dr. geol.	giuseppe piacquadio	geologia
archeol.	giuseppe conte	archeologia
arch.	clementina saccomanno	acustica
dr. agr.	serafino ranauro	uso del suolo agricolo
dr.	antonio rosiello	economia

ORDINE DEGLI ARCHITETTI PROVINCIA di BENEVENTO ARCHITETTO PIO CASTIELLO ALBO n° 92

architetto
PIO CASTIELLO
ORDINE
ARCHITETTI P.P.C. -
PROVINCIA DI
BENEVENTO
02.07.2026 12:29:00
GMT+02:00

Governo del Territorio: regole e disciplina dei suoli

Il presente strumento regolamentare disciplina sia l'attuazione, ovvero la rigenerazione, la riqualificazione, il recupero urbanistico e architettonico, nonché la bonifica e il completamento degli abitati - definiti dalle zone omogenee - sia la regolamentazione edilizia, ovvero la normativa generale attinente all'attività di costruzione, di trasformazione fisica e funzionale e di conservazione delle opere edilizie comprese le norme igieniche di interesse edilizio, oltreché è presente un puntuale elenco definitorio elaborato sulla base degli approdi della giurisprudenza più recente e della normativa vigente, in conformità al nuovo Regolamento Regionale n. 3 del 6 ottobre 2025, con il chiaro scopo di assicurare alla "*governance*" urbanistica della città ordine, chiarezza, e semplicità, secondo una logica di semplificazione delle regole anche in termini di coerenza contenutistica delle stesse.
Al riguardo, molto utile è stato l'apporto dei singoli approfondimenti tematici, nonché la concreta consulenza attiva del giurista incaricato dall'Amministrazione Comunale.
In tale direzione, per raggiungere il suesposto obiettivo di garantire certezza ermeneutica in sede applicativa, la tecnica di redazione della trama normativa ha visto privilegiare la scelta di normare ogni singola zona omogenea o sub-zona- così come definite dal D.M. n. 1444/1968- mediante un reticolato assolutamente definito e completo senza pedanti rinvii interni al medesimo testo secondo un *drafting* di testo auspicabilmente omogeneo e comprensibile, con la sola eccezione di opportuni richiami di carattere recettizio ai principi ed alle innovazioni di cultura urbanistica recati nel sistema all'indomani della novella della L.R. n. 5/2024, e dal Regolamento n. 3/2025, e ciò al fine di evitare ridondanti ripetizioni concettuali ovvero di dispendere attraverso l'intermediazione lessicale dell'odierno redattore i profondi mutamenti concettuali che pervadono la scienza del governo del territorio.
In tale ottica razionalizzatrice, è stato posto a base dell'articolato della "parte edilizia" - uniformandosi ai contenuti dello schema di "REGOLAMENTO EDILIZIO TIPO" approvato in sede di Intesa *ex* art. 8, co. 6, della L. n. 131/2003 tra Stato, Regioni ed Enti Locali, come recepito in Regione Campania con la delibera di Giunta Regionale n. 287 del 23.05.2017- un concetto di regolamento che non disciplina più solamente il "come" bensì è più orientato a disciplinare il "dove".
Interi articolati e capitoli sono stati dedicati ai temi della qualità ambientale e agricola, della qualità urbana e architettonica, del contrasto ai fenomeni scaturenti dal clima estremo - disciplinando forestazione urbana a guisa di rifugi climatici e non solo- e individuando modalità condivise di cooperazione pubblico-privato per l'attuazione e la gestione dei servizi pubblici, con particolare attenzione alle dotazioni territoriali urbanistiche.
Il RUE, dunque, può essere considerato il progetto della città e del territorio esistenti dei quali definisce l'assetto, e contiene le modalità e la disciplina degli interventi sul patrimonio edilizio, delle trasformazioni negli ambiti urbani consolidati in applicazione del principio della densificazione per il riuso/impiego delle aree già edificate o impermeabilizzate, delle limitazione degli usi trasformativi dei suoli agricoli nell'ambito del territorio rurale in coerenza col principio del contrasto al consumo del suolo, e degli interventi negli ambiti per le attività produttive esistenti per le quali sono state approntate finanche norme programmatiche per favorire la delocalizzazione dall'ambito delle zone a rischio idraulico ed idrogeologico non mitigabile.

L'intero compendio regolativo è in particolare proteso al contenimento del "consumo di suolo" di tipo agricolo, così come obbligatoriamente prescritto dalla L.R. 16/2004, in forza delle profonde novità introdotte dalla L.R. 5/2024 s.m. e i., fermo restando che, per quanto riguarda gli ambiti urbani, alla rigenerazione urbana, da attuarsi tramite pianificazione attuativa e programma operativo, è stato applicato il concetto di consumo di solo a saldo zero.
Fondamentale importanza, infine, assume il tema della regolarizzazione urbanistica di cui capo II del Titolo VI del Tomo II, stilato in linea con quanto previsto dal DPR n. 380/2001, così come modificato dalla L. 105 del 2024 e s.m. e i., che privilegia il "recupero" delle strutture laddove possibile, evitando il perseverare dell'orientamento "demolitorio" che non è pervenuto ad alcun risultato concreto.
In tema di variazioni di destinazioni d'uso il presente RUE ingloba sia la normativa prevista per i centri urbani, caratterizzati dalla mobilità e dalla pluralità dei comportamenti umani, ovvero dei nuclei umani, anche singoli, che tra le altre cose adempiono alle loro attività lavorativa anche da remoto, sia quella afferente le aree rurali, nell'ambito delle quali le trasformazioni, gli interventi ed il cambio di destinazione d'uso, sono stati regolamentati, come stabilito dall'art. 17 del Regolamento R. 3/2025.

Premessa

Di seguito si descrive, in sintesi, l'articolazione del documento regolativo atteso che ai sensi dell'art.22 della L.R. n.16/2004 e ss.mm.ii., il **PUC** si compone della documentazione grafica conformativa, Piano Strutturale Urbanistico (**PSU**) e del Regolamento Urbanistico Edilizio (**RUE**).
Al riguardo l'art.28 della citata L.R. 16/2004 e ss.mm.ii. dispone che il **RUE** è composto da:

- ***a)*** *disposizioni urbanistiche e norme tecniche di attuazione del PSU;*
- ***b)*** *Regolamento Edilizio Tipo (RET) regionale elaborato ai sensi dell'Intesa sancita in sede di Conferenza Unificata il 20 ottobre 2016 sul RET.*

Il presente elaborato è stato redatto secondo le disposizioni innanzi richiamate e pertanto è articolato in ***Tomo I – Regolamento Urbanistico*** (contenente le *disposizioni urbanistiche e norme tecniche di attuazione*) e ***Tomo II – Regolamento Edilizio*** (basato sul *RET*).

Il ***Tomo I – Regolamento Urbanistico*** è redatto coerentemente allo "Schema di Regolamento Urbanistico Edilizio comunale (RUE)" di cui all'allegato B del Regolamento regionale n.3 del 06/10/2025, che riporta il seguente indice:

I) STRUMENTI E RISORSE DELLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA COMUNALE
- *1.1 Ufficio di piano*
- *1.2 Preliminare di Piano*
- *1.3 Partecipazione e pubblicità*

II) ATTIVITÀ GENERALI DI PIANIFICAZIONE
- *2.1 Strategia ecosistemica per la sostenibilità urbana e territoriale: parte conoscitiva*
- *2.2 Strategia ecosistemica per la sostenibilità urbana e territoriale: parte propositiva*
- *2.3 Contrasto al consumo di suolo*
- *2.4 Rigenerazione urbana e territoriale*
- *2.5 Dimensionamento e determinazione dei fabbisogni*
- *2.6 Dotazioni per la sostenibilità urbanistica (standard)*
- *2.7 Mobilità e Trasporto Pubblico Locale*

III) DISCIPLINA DEGLI STRUMENTI DI ATTUAZIONE E DEGLI INCENTIVI URBANISTICI
- *3.1 Modalità di attuazione del PUC*
- *3.2 Permesso di costruire convenzionato (art. 28 bis DPR 380/2001)*
- *3.3. Piano Urbanistico Attuativo (PUA)*
- *3.4. Programma Operativo (PO)*
- *3.5 Intervento per la rigenerazione urbana*
- *3.6. Il Comparto edificatorio e le procedure di attuazione perequativa*
- *3.7. Incentivi per l'attuazione delle previsioni di piano*

IV) DISCIPLINA DEL TERRITORIO COMUNALE AI SENSI DELL'ART. 2bis L.R. 16/2004 ss.mm.ii.
- *4.1 Territorio urbanizzato: aree urbane in tutto o in parte edificate.*
- *4.2 Il territorio rurale: aree in tutto o in parte inedificate.*

Il ***Tomo II – Regolamento Edilizio*** - tiene conto della *Intesa 20 Ottobre 2016* concernente l'adozione del regolamento edilizio-tipo, come recepita con **Deliberazione della Giunta Regionale della Campania n.287 del 23/05/2017** (BURC n.46 del 9 giugno 2017) e pertanto si articola nella **Parte I** e nella **Parte II,** così come indicato dallo "Schema di Regolamento Edilizio Tipo" pubblicato sul predetto BURC.

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

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

La presente stesura è altresì coordinata con le disposizioni normative di natura edilizia di cui alla **L.R. Campania n.13/2022** e ss.mm.ii., **L.R. Campania n.5/2024** e ss.mm.ii. e del DL 29 maggio 2024, n.69, (c.d. "**Decreto Salva Casa**") convertito, con modificazioni, dalla **L. 24 luglio 2024, n.105**, nonché delle successive modifiche legislative statali e regionali.

SOMMARIO

TOMO I - DISPOSIZIONI URBANISTICHE E NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE 10

TITOLO I – STRUMENTI E RISORSE DELLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA COMUNALE 10

U.1. Ufficio di Piano 10

U.2. Preliminare di Piano 10

U.3. Partecipazione e pubblicità 10

TITOLO II - ATTIVITÀ GENERALI DI PIANIFICAZIONE 11

U.4. Strategia ecosistemica per la sostenibilità urbana e territoriale 11

U.4.1. Riduzione e prevenzione dei fattori di rischio per la messa in sicurezza della comunità e del patrimonio costruito 11

U.4.1.1. Prevalenza delle disposizioni di tutela e dei vincoli 11

U.4.1.2. Prevenzione dei Rischi Geologico, Sismico, Idrogeologico e Idraulico 11

U.4.1.3. Prevenzione e riduzione dei rischi connessi all'esposizione del gas radon 14

U.4.1.4. Rispetto corsi d'acqua 14

U.4.1.5. Rispetto corpi idrici (sorgenti) 14

U.4.1.6. Fasce di rispetto stradale 15

U.4.1.7. Tutela delle aree di valore archeologico 19

U.4.1.8. Distanza di rispetto cimiteriale 19

U.4.1.9. Distanza di rispetto elettrodotti 19

U.4.1.10. Distanza di rispetto metanodotti 20

U.4.1.11. Impianti di distribuzione di carburanti 20

U.4.2. Misure di contrasto e adattamento alle dinamiche del cambiamento climatico 20

U.4.2.1. Riduzione delle emissioni e dei consumi energetici 20

U.4.2.2. Adattamento ai cambiamenti climatici 21

U.4.2.3. Giustizia spaziale e qualità dell'abitare 21

U.4.2.4. Habitat, biodiversità e infrastrutture verdi 21

U.4.2.5. Depaving 21

U.4.3. Salvaguardia dei margini del territorio urbanizzato e rurale 22

U.5. Contrasto al consumo di suolo 23

U.6. Rigenerazione urbana e territoriale 23

U.7. Dimensionamento e determinazione dei fabbisogni 24

U.8. Dotazioni per la sostenibilità urbanistica (standard) 24

U.9. Mobilità e Trasporto Pubblico Locale - Viabilità 24

TITOLO III - DISCIPLINA GENERALE DEGLI STRUMENTI DI ATTUAZIONE E DEGLI INCENTIVI URBANISTICI 25

U.10. Modalità di attuazione del PUC 25

U.11. Permesso di costruire convenzionato (art. 28 bis DPR 380/2001) 25

U.12. Piano Urbanistico Attuativo (PUA) 25

U.13. Programma Operativo (PO) 26

U.13.1. Programma operativo per i piani straordinari o strategici 26

U.14. Interventi per la rigenerazione urbana: generalità 26

U.15. Incentivi per l'attuazione delle previsioni di piano 27

U.15.1. Incentivi volumetrici per l'edilizia residenziale 27

U.15.2. Disposizioni e incentivi per le aree a rischio idrogeologico 29

U.15.2.1. Ambito a rischio di alluvione di Pantano-Santa Clementina 29

U.15.2.2. Ambito a rischio di alluvione di Ponte Valentino - area ASI 30

U.15.3. Sostituzione edilizia di immobili dismessi 30

U.15.4. Acquisizione compensativa di aree per attrezzature pubbliche 31

TITOLO IV - DISCIPLINA DEL TERRITORIO COMUNALE 32

CAPO I - LO STATUTO DEI LUOGHI 32

U.16. Generalità 32
U.17. Gli ambiti di paesaggio 32
U.17.1. Ambito "Rurale" 32
U.17.1.1. Descrizione dell'ambito *32*
U.17.1.2. Invarianti strutturali di ambito *33*
U.17.2. Ambito della "Città dei fiumi" 33
U.17.2.1. Descrizione dell'ambito *33*
U.17.2.2. Invarianti strutturali di ambito *33*
U.17.3. Ambito della "Città percepita" 33
U.17.3.1. Descrizione dell'ambito *33*
U.17.3.2. Invarianti strutturali di ambito *34*
U.17.4. Ambito "Periurbano e marginale" 34
U.17.4.1. Descrizione dell'ambito *34*
U.17.4.2. Invarianti strutturali di ambito *34*
U.17.5. Carta per la qualità 35
U.18. Linee guida per la fase attuativa del PSC 36
U.18.1. Tessuto urbano storico di conservazione (Zona A) 36
U.18.2. Contesto paesaggistico del Centro Storico - Parco archeologico (Zona A1) 37
U.18.3. Tessuto urbano consolidato di recupero architettonico e urbanistico (Zona A2) 37
U.18.4. Emergenze architettoniche in campo aperto (Zona A3) 38
U.18.5. Tessuto urbano consolidato di ristrutturazione e riordino architettonico e urbanistico (Zona BR) 38
U.18.6. Tessuto urbano moderno e contemporaneo di completamento (Zona B1) 39
U.18.7. Tessuto urbano moderno e contemporaneo di completamento (Zona B2) 39
U.18.8. Tessuto urbano marginale di rigenerazione e riqualificazione (Zona B3) 39
U.18.9. Tessuto urbano di integrazione (Zone C, CP) 40
U.18.10. Tessuto produttivo consolidato (Zone D1, D4) 40
U.18.11. Tessuto produttivo a carattere misto (Zona D2) 40
U.18.12. Tessuto produttivo in evoluzione per energia rinnovabile (Zona D3) 40
U.18.13. Attrezzature pubbliche di interesse generale (Zona F1) 41
U.18.14. Parchi urbani (Zona F2) 41
U.18.15. Attrezzature e servizi plurifunzionali (Zona F4) 42
U.18.16. Attrezzature tecnologiche ed ecoambientali (Zona F5) 42
U.18.17. Attrezzature sportive esistenti e programmate (Zona F6) 42
U.18.18. Territorio rurale urbano (Zona E1) 43
U.18.19. Valorizzazione del territorio rurale a valenza eco-storica e ambientale (Zona E2) 43
U.18.20. Territorio rurale aperto (Zona E3) 43
U.18.21. Territorio naturale (Zona E4) 45
U.18.22. Territorio rurale periurbano (Zona E5) 46
U.18.23. Territorio rurale di interesse fluviale - Parco fluviale (Zona E6) 46
U.18.24. Infrastrutture viarie e spazi pubblici 47
CAPO II - DISCIPLINA AI SENSI DELL'ART. 2-BIS L.R. 16/2004 SS.MM.II. 51
U.19. Territorio urbanizzato: aree urbane in tutto o in parte edificate 51
U.19.1. Zona A - Tessuto urbano storico di conservazione - Centro Storico 51
U.19.2. Zona A1 - Contesto paesaggistico del Centro Storico, di tutela ambientale - Parco archeologico . 51
U.19.3. Zona A2 - Tessuto urbano consolidato di recupero architettonico e urbanistico 52
U.19.4. Zona A3 - Emergenze architettoniche in campo aperto 53
U.19.5. Zona BR - Tessuto urbano consolidato di ristrutturazione e riordino urbanistico e architettonico 53
U.19.6. Zona B1 - Tessuto urbano consolidato di recupero urbano e riqualificazione architettonica 54
U.19.7. Zona B2 - Tessuto urbano moderno e contemporaneo di completamento 56
U.19.8. Zona B3 - Tessuto urbano marginale di rigenerazione e riqualificazione 57
U.19.9. Zona C - Tessuto urbano di integrazione 59
U.19.10. Zona CP - Tessuto urbano di integrazione per ERP 60
U.19.11. Zona D1 - Tessuto produttivo marginale consolidato - PIP Olivola, Roseto, Pezzapiana 60
U.19.12. Zona D2 - Tessuto produttivo a carattere misto 61
U.19.13. Zona D3 - Tessuto produttivo in evoluzione per la produzione di energia rinnovabile 62

U.19.14. Zona D4 - Tessuto produttivo consolidato - Piano ASI 63
U.19.15. Zona D5 - Tessuto produttivo per attività estrattive 63
U.19.16. Zona F1 - Spazi per le attrezzature pubbliche di interesse generale 63
U.19.17. Zona F2 - Parchi urbani 64
U.19.18. Zona F3 - Attrezzature cimiteriali 64
U.19.19. Zona F4 - Attrezzature e servizi plurifunzionali 64
U.19.20. Zona F5 - Attrezzature tecnologiche ed eco-ambientali 65
U.19.21. Zona F6 - Attrezzature sportive esistenti e programmate 65
U.20. Territorio rurale: aree in tutto o in parte inedificate 66
U.20.1. Zona E1 - Territorio rurale urbano 66
U.20.2. Zona E2 - Valorizzazione del territorio rurale a valenza eco-storica e ambientale 67
U.20.3. Zona E3 - Territorio rurale aperto 67
U.20.4. Zona E4 - Territorio naturale 70
U.20.5. Zona E5 - Territorio rurale periurbano 70
U.20.6. Zona E6 - Territorio rurale di interesse fluviale - Parco fluviale 72
U.21. Standards urbanistici (DM 1444/68) 73
TOMO II - PARTE I - RET - PRINCIPI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA 75
TITOLO I – PRINCIPI GENERALI, DISCIPLINA GENERALE E NORME DI RINVIO 75
CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI 75
E.1. Coordinamento con il Piano Strutturale Urbanistico 75
E.2. Definizioni uniformi 75
E.2.1. Definizioni dei parametri urbanistici ed edilizi 75
E.2.1.1. Superficie territoriale (St) 75
E.2.1.2. Superficie fondiaria (Sf) 75
E.2.1.3. Indice di edificabilità territoriale (It) 76
E.2.1.4. Indice di edificabilità fondiaria (If) 76
E.2.1.5. Carico urbanistico (CU) 76
E.2.1.6. Dotazioni territoriali (DT) 76
E.2.1.7. Sedime 76
E.2.1.8. Superficie coperta (Sc) 76
E.2.1.9. Superficie permeabile (SP) 77
E.2.1.10. Indice di permeabilità (IPT/IPF) 77
E.2.1.11. Rapporto di copertura (Rc) 77
E.2.1.12. Superficie totale (St) 77
E.2.1.13. Superficie lorda (SL) 77
E.2.1.14. Superficie utile (Su) 77
E.2.1.15. Superficie accessoria (Sa) 78
E.2.1.16. Superficie complessiva (Sc) 78
E.2.1.17. Superficie calpestabile 78
E.2.1.18. Sagoma 79
E.2.1.19. Volume totale (V) o volumetria complessiva 79
E.2.1.20. Piano fuori terra 79
E.2.1.21. Piano seminterrato 79
E.2.1.22. Piano interrato 79
E.2.1.23. Sottotetto 80
E.2.1.24. Soppalco 80
E.2.1.25. Numero di piani 80
E.2.1.26. Altezza lorda 80
E.2.1.27. Altezza del fronte (Hf) 80
E.2.1.28. Altezza dell'edificio (H) 80
E.2.1.29. Altezza utile 80
E.2.1.30. Distanze 81
E.2.1.31. Volume tecnico (Vt) 83
E.2.1.32. Edificio 83
E.2.1.33. Edificio unifamiliare 83
E.2.1.34. Pertinenza 83

E.2.1.35. Balcone ... *83*
E.2.1.36. Ballatoio ... *84*
E.2.1.37. Loggia/loggiato ... *84*
E.2.1.38. Pensilina ... *84*
E.2.1.39. Portico/porticato ... *84*
E.2.1.40. Terrazza ... *85*
E.2.1.41. Tettoia ... *85*
E.2.1.42. Veranda ... *85*
E.2.2. Ulteriori definizioni non ricomprese nel quadro delle definizioni uniformi ... 85
E.2.2.1. Indice di utilizzazione territoriale (Ut) ... *85*
E.2.2.2. Indice di utilizzazione fondiaria (Uf) ... *85*
E.2.2.3. Densità territoriale (Dt) ... *85*
E.2.2.4. Densità fondiaria (Daf) ... *86*
E.2.2.5. Altezza virtuale ... *86*
E.2.2.6. Profilo perimetrale esterno ... *86*
E.2.2.7. Superficie parcheggi (Sp) ... *87*
E.2.2.8. Indice di piantumazione ... *87*
E.2.2.9. Linea di gronda ... *87*
E.2.2.10. Piano di campagna ... *87*
E.2.2.11. Linea di terra ... *87*
E.2.2.12. Alloggio ... *87*
E.2.2.13. Lastrico solare ... *87*
E.2.2.14. Pergolato ... *88*
E.2.2.15. Sporto e dimensionamento portico/porticato e tettoie ... *88*
E.2.2.16. Dehors ... *88*
E.2.2.17. Canne fumarie ... *89*
E.2.3. Definizioni in materia di urbanistica commerciale ... 89
E.3. Definizioni degli interventi edilizi ... 90
E.3.1. Tipologie degli interventi edilizi ... 90
E.4. Disciplina delle destinazioni d'uso ... 91
E.4.1. Principi generali ... 91
E.4.2. Mutamento d'uso urbanisticamente rilevante e non rilevante ... 91
E.4.3. Mutamento d'uso di singole unità immobiliari ... 91
E.4.4. Mutamento d'uso di un intero immobile ... 92
E.4.5. Coordinamento con lo stato legittimo ... 92
E.4.6. Usi temporanei ... 92
E.5. Titoli abilitativi edilizi e relativo procedimento ... 93
E.5.1. Attività edilizia libera ... 93
E.5.2. Comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA) ... 93
E.5.3. Segnalazione certificata di inizio di attività (SCIA) ... 94
E.5.4. Segnalazione certificata di inizio di attività in alternativa al Permesso di Costruire (Super-SCIA) ... 94
E.5.5. Permesso di Costruire (PdC) ... 94
E.5.6. Permesso di Costruire convenzionato ... 95
E.6. Modulistica ed elaborati ... 95
E.6.1. Interventi alla scala edilizia ... 95
E.6.2. Specifiche per gli interventi alla scala edilizia ... 96
E.6.2.1. Permesso di costruire in genere ... *96*
E.6.2.2. Interventi comportanti nuova edificazione ... *96*
E.6.2.3. Interventi di recupero edilizio ... *97*
E.6.2.4. Interventi di manutenzione straordinaria ... *98*
E.6.2.5. Interventi di demolizione ... *98*
E.6.2.6. Interventi, di qualunque tipologia, afferenti agli incentivi per la Rigenerazione Urbana ... *99*
E.6.3. Interventi alla scala urbanistica ... 99
E.6.4. Specifiche per gli interventi alla scala urbanistica ... 99
E.6.4.1. Piani Urbanistici Attuativi ... *99*
E.6.4.2. Permesso di Costruire convenzionato ... *100*

CAPO II – GESTIONE INFORMATIVA DIGITALE DELLE INFRASTRUTTURE - BIM 101
E.7. Oggetto e finalità 101
E.8. Norme di riferimento e definizioni 101
E.9. Ambito di applicazione 104
E.10. Principi generali della gestione informativa digitale 104
E.11. Contenuti informativi minimi 104
E.12. Ambiente di condivisione dei dati 105
E.13. Consegna, interoperabilità e integrazione con i sistemi comunali 105
E.14. Verifiche e controlli 105
CAPO III - CRITERI AMBIENTALI MINIMI PER GLI INTERVENTI EDILIZI E LE OPERE DI URBANIZZAZIONE 105
E.15. Oggetto e finalità 105
E.16. Ambito di applicazione 106
E.17. Relazione CAM di progetto 106
E.18. Obblighi progettuali 106
E.19. Prodotti da costruzione e materiali 107
E.20. Gestione ambientale del cantiere 107
E.21. Verifiche e controlli 107
CAPO IV - RINVIO AD ALTRE NORME 108
E.22. Ricognizione delle disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia e urbanistica - Istituti di carattere generale e sovracomunale 108
E.22.1. Rinvio alle disposizioni normative aventi incidenza sull'attività edilizia ed urbanistica 108
E.22.2. Contratti di fiume, di lago, di foce, di falda per il paesaggio 108
TOMO II - PARTE II - RET - DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI IN MATERIA EDILIZIA 110
TITOLO I – DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI 110
CAPO I – SUED, SUAP E ORGANI CONSULTIVI 110
E.23. Sportello Unico per l'Edilizia (SUED) 110
E.24. Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) 110
E.25. Commissione edilizia (CE) 110
E.25.1. Compiti 110
E.25.2. Composizione e nomina 111
E.25.3. Funzionamento 112
E.26. Commissione Locale per il Paesaggio (CLP) 113
E.26.1. Compiti 113
E.26.2. Composizione e nomina 113
E.26.3. Funzionamento 114
CAPO II – ALTRE PROCEDURE E ADEMPIMENTI EDILIZI 114
E.27. Autotutela e richiesta di riesame dei titoli abilitativi rilasciati o presentati 114
E.28. Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) 114
E.29. Proroga e rinnovo dei titoli abilitativi 114
E.30. Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità 115
E.31. Contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione: criteri applicativi e rateizzazioni 115
E.31.1. Disciplina generale 115
E.31.2. Oneri di urbanizzazione 116
E.31.3. Costo di costruzione 116
E.31.4. Riduzione o esonero del contributo di costruzione 116

E.31.5. Restituzione del contributo 117
E.31.6. Rateizzazione oneri – Sanzioni per omesso o ritardato pagamento 117
E.32. Monetizzazione degli standards 119
E.32.1. Generalità 119
E.32.2. Condizioni e procedura 119
E.32.3. Criteri per la determinazione dei valori di monetizzazione 120
E.32.4. Monetizzazione delle aree da destinare a parcheggi pertinenziali 121
E.33. Pareri preventivi 121
E.34. Ordinanze, interventi urgenti e poteri eccezionali in materia edilizia 122
E.35. Modalità e strumenti per l'informazione e la trasparenza del procedimento edilizio 122
E.36. Coinvolgimento e partecipazione dei cittadini e degli stakeholders 122
E.37. Concorsi di urbanistica e architettura 123
TITOLO II – DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI 124
CAPO I – NORME PROCEDIMENTALI SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI 124
E.38. Comunicazione di inizio dei lavori 124
E.39. Occupazione temporanea di suolo pubblico 124
E.40. Interruzione dei lavori 125
E.41. Opere interessanti il suolo ed il sottosuolo pubblici 125
E.42. Comunicazione di ultimazione dei lavori 125
E.43. Comunicazioni di avvio di opere di bonifica (amianto, ordigni bellici) 125
E.44. Agibilità 126
CAPO II – NORME TECNICHE SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI 126
E.45. Principi generali sull'esecuzione dei lavori 126
E.46. Punti fissi di linea e di livello 127
E.47. Conduzione del cantiere e recinzioni provvisorie 127
E.48. Cartelli di cantiere 128
E.49. Criteri da osservare per scavi e demolizioni 129
E.50. Prescrizioni in materia di rifiuti 129
E.51. Misure di cantiere e tolleranze 129
E.52. Sicurezza e controllo nei cantieri misure per la prevenzione dei rischi nelle fasi di realizzazione dell'opera 130
E.53. Ulteriori disposizioni per la salvaguardia dei ritrovamenti archeologici e per gli interventi di bonifica e di ritrovamenti di ordigni bellici 130
E.54. Ripristino del suolo e degli impianti a fine lavori 130
TITOLO III – DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI 131
CAPO I – DISCIPLINA DELL'OGGETTO EDILIZIO 131
E.55. Quota d'imposta del piano terra 131
E.56. Caratteristiche e requisiti dei locali di abitazione 131
E.56.1. Altezza minima interna 131
E.56.2. Superfici minime e dotazioni 131
E.56.3. Salubrità, illuminazione, aerazione 132
E.57. Caratteristiche e requisiti dei locali per negozi, uffici e artigianato di servizio 133
E.58. Caratteristiche e requisiti dei locali per altre attività produttive 134
E.59. Impianti 134
E.60. Requisiti acustici 135

E.61. Ricarica dei veicoli elettrici 135
E.62. Soffitti inclinati e soppalchi 135
E.63. Sottotetti 136
E.64. Piani interrati 136
E.65. Dispositivi di aggancio orizzontali flessibili sui tetti (c.d. "linee vita") - L.R. Campania n.31/2017 137
E.66. Caratteristiche generali delle pertinenze 138
E.67. Manufatti accessori a servizio di edifici esistenti 139
E.67.1. Serre da giardino 139
E.67.2. Serre bioclimatiche 139
E.67.3. Gazebo 139
E.67.4. Tettoie 139
E.67.5. Pergolati 140
E.67.6. Box in legno per ricovero attrezzi da giardino 140
E.67.7. Locali integrativi per la residenza 140
E.67.8. Piscine e attrezzature sportive scoperte pertinenziali 141
E.68. Strutture ombreggianti per parcheggi in zone produttive e terziarie 142
E.69. Tunnel estensibili negli insediamenti produttivi e terziari 142
E.70. Manufatti per la dimora dei cani 142
E.71. Manufatti accessori a servizio di piccoli appezzamenti coltivati ad orto 143
E.72. Manufatti accessori per finalità di interesse sociale, didattico o per usi di pubblica utilità 143
E.73. Recupero e riqualificazione dei manufatti incongrui 143
CAPO II – DISCIPLINA DEGLI SPAZI APERTI, PUBBLICI O DI USO PUBBLICO 144
E.74. Criteri generali di progettazione dello spazio pubblico o di uso pubblico 144
E.74.1. Accessibilità e connettività 144
E.74.2. Flessibilità e facilità di uso 144
E.74.3. Relazione naturale-artificiale 144
E.74.4. Spazi pubblici: percorsi e pavimentazioni 145
E.74.5. Attrezzature e arredi 145
E.74.6. Aree verdi in ambiente urbano 145
E.74.7. Vivibilità e sicurezza 145
E.74.8. Gestione e manutenzione 146
E.75. Strade 146
E.76. Portici o gallerie, pubblici o ad uso pubblico 148
E.77. Piste ciclabili 148
E.78. Parcheggi 149
E.79. Piazze e aree pedonalizzate 149
E.80. Passaggi pedonali e marciapiedi 150
E.81. Uscite dalle autorimesse, passi carrabili 151
E.82. Chioschi/dehors su suolo pubblico 151
E.83. Servitù pubbliche di passaggio sui fronti delle costruzioni e per chioschi o dehors posizionati su suolo pubblico e privato 152
E.84. Recinzioni 152
E.85. Numerazione civica 153
E.86. Impianti di distribuzione di carburanti 154
CAPO III – TUTELA DEGLI SPAZI VERDI E DELL'AMBIENTE NATURALE E RURALE 154
E.87. Aree verdi 154

E.88. Sistemazione terreni e regimazione acque piovane - Contenimento dei rifiuti liquidi e dei consumi di acqua potabile 154
E.89. Permeabilità delle aree esterne 155
E.90. Piano del Verde Urbano 155
E.91. Parchi urbani e giardini di interesse storico e documentale 156
E.92. Orti urbani 156
E.93. Tutela del paesaggio e dell'ambiente rurale 157
E.93.1. Criteri di utilizzo del territorio rurale 158
E.93.2. Ulteriori prescrizioni di carattere edilizio - Bioarchitettura 159
E.93.3. Viabilità agroforestale 159
E.93.4. Parchi e percorsi in territorio rurale 160
E.93.5. Sentieri 160
E.94. Tutela del suolo e del sottosuolo 160
CAPO IV – INFRASTRUTTURE E RETI TECNOLOGICHE 161
E.95. Disposizioni comuni 161
E.96. Reti infrastrutturali in zona rurale o di interesse paesaggistico-ambientale 162
E.97. Approvvigionamento idrico 162
E.98. Depurazione e smaltimento delle acque 162
E.99. Distribuzione dell'energia elettrica 163
E.100. Distribuzione del gas 163
E.101. Infrastrutture di ricarica di veicoli elettrici 163
E.102. Produzione di energia da fonti rinnovabili, da cogenerazione e teleriscaldamento 164
E.103. Attrezzature e impianti relativi alle telecomunicazioni 164
CAPO V – RECUPERO URBANO, QUALITÀ ARCHITETTONICA E INSERIMENTO PAESAGGISTICO 164
E.104. Pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi 164
E.105. Facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio 165
E.106. Elementi aggettanti delle facciate, parapetti e davanzali 165
E.107. Allineamenti 166
E.108. Piano del colore 166
E.109. Coperture degli edifici 166
E.110. Illuminazione pubblica 167
E.111. Griglie e intercapedini 167
E.112. Antenne e impianti di condizionamento a servizio degli edifici e altri impianti tecnici 168
E.113. Serramenti esterni degli edifici 168
E.114. Insegne commerciali, mostre, vetrine, tende, targhe 169
E.115. Cartelloni pubblicitari 169
E.116. Muri di cinta 170
E.117. Beni culturali ed edifici storici 170
E.118. Progettazione dei requisiti di sicurezza per i luoghi pubblici urbani 170
CAPO VI – ELEMENTI COSTRUTTIVI 170
E.119. Superamento barriere architettoniche e misure per l'abbattimento delle barriere architettoniche 170
E.120. Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici 171
E.121. Coperture, canali di gronda e pluviali 171

E.122. Strade e passaggi privati e cortili 172
E.123. Cavedi, pozzi luce e chiostrine 172
E.124. Intercapedini e griglie di aerazione 172
E.125. Disposizioni relative alle aree di pertinenza 172
E.126. Piscine 172
TITOLO IV - VIGILANZA, SISTEMI DI CONTROLLO E REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA 174
CAPO I – VIGILANZA, SISTEMI DI CONTROLLO 174
E.127. Vigilanza durante l'esecuzione delle opere 174
E.128. Responsabilità 174
E.129. Provvedimenti sanzionatori e garanzie partecipative 174
E.130. Norma di rinvio 174
CAPO II – REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA 175
E.131. Disciplina della materia 175
E.132. Tolleranze costruttive, tolleranze esecutive e variazioni essenziali 175
TITOLO V – NORME TRANSITORIE 176
E.133. Aggiornamento del Regolamento Urbanistico Edilizio 176
E.134. Attività edilizia in corso 176

TOMO I - DISPOSIZIONI URBANISTICHE E NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

TITOLO I – STRUMENTI E RISORSE DELLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA COMUNALE

U.1. Ufficio di Piano

Per l'esercizio delle funzioni di pianificazione urbanistica, ed in particolare per la gestione del piano urbanistico comunale (PUC), degli accordi operativi (AO) e dei programmi operativi e piani attuativi di iniziativa pubblica (PO e PUA), nonché per il supporto alle attività di negoziazione con i privati e di coordinamento con le altre amministrazioni che esercitano funzioni di Governo del Territorio, fatte salve le attività riservate ad altri organismi tecnici ovvero agli organi politici, è facoltà dell'Amministrazione comunale (AC) istituire un Ufficio di Piano che, in sinergia con altri Settori comunali, contribuisca al perseguimento degli obiettivi strategici e programmatici del PUC.

L'UP deve essere dotato delle competenze professionali necessarie allo svolgimento delle funzioni di Governo del Territorio, tra cui quelle in campo pianificatorio, paesaggistico, ambientale, giuridico ed economico-finanziario.

L'Ufficio di Piano utilizza le dotazioni informatiche dell'Ente, gli archivi tecnici comunali, le informazioni derivanti dagli approfondimenti specialistici (VAS, VPIA, studi geologici, agropedologici, acustici, ecc…) e la normativa nazionale e regionale vigente per la pianificazione territoriale e ambientale.

La base cartografica di riferimento è la Carta Tecnica Regionale 2020 (CRT 2020), integrata con i tematismi del Piano Territoriale Regionale (PTR), del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP), dei Piani della Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale e con le banche dati del SIT regionale, del Geoportale Nazionale e delle principali fonti pubbliche disponibili.

U.2. Preliminare di Piano

Il preliminare di Piano individua i principali scenari di sviluppo e le principali linee d'azione interattive dedicate alla sostenibilità urbanistica e ambientale, alla rigenerazione e al miglioramento delle caratteristiche dei tessuti urbani del territorio con riguardo alla capacità di risposta agli effetti indotti dai cambiamenti climatici, alla messa in sicurezza dai rischi naturali ed antropici, agli interventi di densificazione e riconfigurazione anche dei servizi e delle infrastrutturazioni in funzione delle peculiarità comunali e degli andamenti demografici e produttivi stimati sulla base dell'analisi dei dati statistici e dello stato effettivo del patrimonio edilizio comunale pubblico e privato.

Il Piano Urbanistico Comunale, una volta completato l'iter di formazione di cui all'art.6 del Regolamento regionale **6 ottobre 2025, n.3**, comprensivo delle fasi consultive e partecipative di cui all'art.12 del medesimo Regolamento, si compone dei seguenti elementi:

- Elaborati urbanistici (PSU-RUE), contenenti elementi conoscitivi ed elementi progettuali;
- Zonizzazione Acustica ex L.447/95, ai sensi dell'art.46, co.1, L.R. Campania n.16/2004 e s.m.i.;
- Carta dell'uso agricolo ex L.R. Campania n.14/82 e L.R. n.2/87;
- Studio geologico - tecnico ex L.R. Campania n.9/83 e ss.mm.ii.;
- Rapporto Ambientale per la Valutazione Ambientale Strategica (VAS).

I piani e i programmi comunali di settore con valenza o influenza sulla disciplina d'uso del territorio comunale integrano e/o specificano i contenuti del PUC per le materie di loro competenza.

U.3. Partecipazione e pubblicità

L'amministrazione procedente garantisce la partecipazione pubblica come principio strutturale e continuativo nei processi di pianificazione e programmazione territoriale, coinvolgendo tutti i soggetti pubblici e privati nel procedimento dei piani o di loro varianti, in attuazione delle disposizioni della legge

241/90 e dell'articolo 5 della L.R. Campania n.16/2004. A tali fini, l'Amministrazione rende disponibili gli atti adottati e le relative sintesi, rappresentative dei piani o delle varianti in elaborazione.

Per assicurare la piena attuazione del diritto di partecipazione, l'Amministrazione procedente può nominare un Garante della comunicazione e della partecipazione che ha il compito di:

a) verificare il rispetto delle fasi partecipative;
b) garantire trasparenza e accessibilità ai documenti e alle informazioni relative alla pianificazione urbanistica;
c) facilitare il coinvolgimento di tutte le categorie di cittadini, anche attraverso strumenti digitali, e il loro esame da parte dell'Amministrazione.

TITOLO II - ATTIVITÀ GENERALI DI PIANIFICAZIONE

U.4. Strategia ecosistemica per la sostenibilità urbana e territoriale

U.4.1. Riduzione e prevenzione dei fattori di rischio per la messa in sicurezza della comunità e del patrimonio costruito

U.4.1.1. Prevalenza delle disposizioni di tutela e dei vincoli

L'effettivo utilizzo delle aree destinate dal PUC ai diversi tipi di intervento è sempre subordinato alla stretta osservanza delle disposizioni di seguito elencate:

- delle leggi e regolamenti vigenti in materia di **prevenzione del rischio sismico e idrogeologico**, nonché della pianificazione dell'**Autorità di Bacino**, come meglio specificato nel successivo **art. U.4.1.2.**
- delle disposizioni di cui al **D.Lgs. 22.01.2004, n.42** (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio) e dei vincoli apposti ai sensi del medesimo Codice (o della disciplina previgente in materia), ferme restando in materia paesaggistica le disposizioni di cui agli articoli 142, commi 2 e 3, e art.149 del ridetto Codice e quelle di cui al D.P.R. n.31/2017;
- delle disposizioni contenute all'art.94 del **D.Lgs. 03.04.2006, n.152**, circa le aree di salvaguardia delle risorse idriche, e di quelle che riguardano la tutela dei corsi d'acqua;
- per tutte le opere pubbliche, delle disposizioni in materia di **verifica preventiva dell'interesse archeologico**, di cui all'**art.41, comma 4**, del Codice dei contratti pubblici **D.Lgs. 31/03/2023, n.36** (già art.25 del D.Lgs. n.50/2016).

U.4.1.2. Prevenzione dei Rischi Geologico, Sismico, Idrogeologico e Idraulico

Le attività edilizie e di trasformazione territoriale previste dal PUC dovranno essere attuate coerentemente con le conclusioni dello **Studio geologico** redatto ai sensi della L.R. n.9/83 e ss.mm.ii. e **allegato al Piano**, ovvero degli studi geologici di approfondimento, laddove previsti dal PUC o dalla normativa vigente in materia, nonché nel rispetto della pianificazione di competenza dell'**Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale** ed ogni altra disposizione della medesima Autorità.

Qualora dovessero sussistere incoerenze tra le previsioni grafiche e normative di Piano e gli studi geologici, geosismici ed idrogeologici sopra richiamati, prevalgono le indicazioni e le prescrizioni di questi ultimi.

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

In particolare, nelle parti di territorio per le quali il **Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico - Rischio Frana** - dell'Autorità di Bacino prevede una classe di rischio **molto elevato (R4)** o **elevato**

(R3) oppure una classe di **attenzione alta (A4)** o **medio - alta (A3)**, ovvero **classi ad esse equivalenti (Apa, Rpa)**, è inibita ogni forma di edificazione *ex novo* che comporti un diretto aggravio dei pesi urbanistici sulle aree interessate.

In costanza delle predette determinazioni dell'A.d.B. in tema di **rischio frana**, nelle aree che in virtù della loro attuale caratterizzazione urbanistica sono ricomprese in Zone di PSU suscettibili di possibile trasformazione possono comunque essere effettuati gli interventi consentiti dalle Norme di Attuazione del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico rispettivamente per le diverse tipologie ed intensità di rischio e pericolosità, mentre la eventuale potenzialità edificatoria di dette aree può essere trasferita su aree geologicamente ed idro-geologicamente idonee ricomprese nella medesima Zona di PSU.

Possono comunque essere effettuati gli interventi consentiti dalle Norme di Attuazione del **PSAI-Rf** relativamente alle diverse tipologie ed intensità di rischio/attenzione/pericolosità.

Con riferimento al **Piano Stralcio di Difesa dalle Alluvioni (PSDA)**, da ultimo aggiornato con variante approvata con D.S. n.779 del 14.10.2024 (BURC n.75 del 04.11.2024), si rinvia integralmente alle relative Norme di Attuazione ed in particolare alla regolamentazione d'uso delle **fasce fluviali**.

Inoltre, come previsto nello **Studio geologico** allegato al PUC, per le aree interessate dall'**alluvione** del 2015 e non ricadenti nelle fasce A, B1 e B2 della Variante al PSDA (incluse in **Classe IV di pericolosità geologica** - cfr. elab. **G.12 - Carta di sintesi della pericolosità geologica** del predetto Studio), vanno verificate le **condizioni idrauliche *pre* e *post operam***.

Si raccomandano particolari attenzioni finalizzate al **risparmio della risorsa idrica**. In riferimento alle Misure del **Piano di Gestione Acque del Distretto dell'Appennino Meridionale (PGA DAM)** a ciò finalizzate, si riportano le seguenti prescrizioni:

- **Nuovi insediamenti**:
  - realizzazione di sistemi per il risparmio della risorsa idrica, con particolare riferimento agli usi potabili, irrigui, industriali mediante l'utilizzo di dispositivi capaci di ridurre il consumo di acqua potabile, di consentire la raccolta delle acque meteoriche da superfici impermeabili, coperture e aree scoperte di pertinenza dei piazzali e parcheggi, previo trattamento di prima pioggia, convogliate, in serbatoi e/o cisterne e/o accumuli naturali anziché nei recapiti fognari. Il convogliamento delle acque dovrà essere finalizzato all'irrigazione del verde di pertinenza, alla pulizia degli spazi pertinenziali interni ed esterni, degli spazi interni delle abitazioni e/o degli insediamenti industriali, ai dispositivi di sistema antincendio;
  - realizzazione di sistemi di collegamento differenziati per le acque piovane e per le acque reflue di prima pioggia.
- **Nuovi insediamenti abitativi, commerciali e produttivi di rilevanti dimensioni**:
  - realizzazione di **reti duali di adduzione** al fine dell'utilizzo delle acque meno pregiate per usi compatibili (*comma 1, lettera c dell'art.146 del Dlgs 152/2006*); eventuale previsione dell'utilizzo dell'acqua non potabile all'interno delle abitazioni, uffici, etc. per alimentazione cassette di scarico, impianti di riscaldamento centralizzati, impianti di irrigazione giardini e sistemi di climatizzazione come previsto dal comma 2 dell'art.146 del Dlgs 152/2006;
  - realizzazione di **reti fognarie separate** predisponendo un sistema di trattamento delle acque di prima pioggia della piattaforma stradale e delle aree pavimentate destinate al transito e/o alla sosta automezzi, nel rispetto dei parametri imposti dal D.Lgs. 152/06.

In riferimento alle Misure del **Piano di Gestione Acque del Distretto dell'Appennino Meridionale (PGA DAM)** finalizzate alla mitigazione del rischio alluvione e riduzione degli effetti di eventi sui beni esposti, si riportano le seguenti prescrizioni:

- contenimento di uso di suolo attraverso la tutela del suolo dai processi di consumo urbanistico, erosivi, di frana, di allagamento e alluvione, di inquinamento;
- interdizione, in aree a rischio elevato a tutela della pubblica incolumità e della fruibilità in sicurezza, alla localizzazione di nuovi recettori;
- rimozione di edifici ed attività in aree a rischio e rilocalizzazione in aree sicure;
- tutela dei beni esposti (abitanti, patrimonio culturale ed ambientale);
- salvaguardia dai fenomeni di allagamento per insufficienza del reticolo urbano e compatibilità dei deflussi nei recettori finali derivanti da nuove impermeabilizzazioni.

Si raccomandano particolari attenzioni finalizzate alla **prevenzione per la mitigazione del rischio**

alluvione e la salvaguardia e miglioramento della funzionalità ecologica del suolo e dei corpi idrici (superficiali e sotterranei):

- processi di recupero dei corsi d'acqua (fiume, rio, torrente, vallone, canale) e delle cenosi ripariali e acquatiche, di scarpate;
- mantenimento e/o miglioramento delle condizioni morfologiche e delle fasce fluviali dei corsi d'acqua presenti, per il buon livello di qualità del corpo idrico e gestione del rischio di alluvioni attraverso:
  - la conservazione e/o l'incremento della vegetazione riparia autoctona esistente;
  - eliminazione delle specie alloctone infestanti in particolare lungo i corsi d'acqua e sulle dune;
  - la ricostituzione, lungo le fasce dei corsi d'acqua, nelle zone umide e nelle zone di sorgenti, della vegetazione tipica di questi habitat;
- aumento della fascia vegetazionale lungo i corsi d'acqua, con la messa a dimora di specie arboree ed arbustive autoctone per una profondità di almeno 10 metri;
- riduzione nelle zone di pertinenza dei blocchi edilizi, delle sistemazioni artificializzate delle aree di pertinenza degli edifici che comportino l'impermeabilizzazione superficiale del suolo;
- rispetto dell'indice di permeabilità del 50% della superficie totale; nel calcolo di tale percentuale possono essere computate le superfici delle coperture se per queste è previsto il recapito delle acque meteoriche negli strati superficiali del suolo;
- ripristino e/o realizzazione di interventi per l'aumento della permeabilità dei suoli e della capacità di drenaggio artificiale e/o di sistemi di drenaggio sostenibile e dell'infiltrazione, in particolare il mantenimento nei parcheggi esterni e nelle zone di pertinenza dei manufatti edilizi, ove possibile, di una buona permeabilità del terreno, attraverso l'impiego di pavimentazioni drenanti, avendo comunque cura di adottare soluzioni idonee ad impedire la contaminazione della falda e predisponendo un sistema di trattamento delle acque di prima pioggia, nel rispetto dei parametri imposti dal D.Lgs. 152/06;
- utilizzo per le aree interessate dal transito veicolare, non da intendersi come sede stradale, di pavimentazioni permeabili con relativo drenaggio delle acque di pertinenza e convogliamento ad idoneo sistema di trattamento delle acque di pioggia, mediante l'impiego anche, se necessario, di sistemi di separazione di olii e idrocarburi;
- ripristino, ove possibile, anche attraverso interventi di rigenerazione ambientale ed urbana delle aree fluviali, della qualità ambientale/ecologica delle aree degradate e vulnerabili; in particolare si evidenziano le seguenti azioni da perseguire:
  - incremento nelle aree urbane, produttive, periurbane e rurali della superficie di alberi nelle aree verdi al fine di tutelare il livello di qualità dei corpi idrici, di salvaguardare la risorsa suolo, di contribuire alla gestione del rischio da alluvioni e all'adattamento del cambiamento climatico;
  - sistemazione a verde di aree scoperte private di edifici esistenti, unità immobiliari, pertinenze o recinzioni, aree commerciali di impianti produttivi, utilizzando vegetazione arborea ed arbustiva che favorisca la conservazione dell'originale equilibrio di ruscellamento ed infiltrazione nonché cenosi miste, sempreverdi e caducifoglie, per ottimizzare la rimozione degli inquinanti;
  - creazione di zone cuscinetto con aree verdi con vegetazione di alberi e arbusti;
  - realizzazione di coperture a verde e giardini pensili;
  - incremento della diversità vegetale nelle aree verdi urbane con specie vegetali autoctone coerenti con le caratteristiche edafiche ed ecologiche del territorio anche per garantire la piena funzionalità dei servizi eco sistemici;
  - creazione di:
    - coperture vegetali con alberi nelle aree verdi degli ambienti urbani oggetto di nuove edificazioni e/o rigenerazioni urbane;
    - viali alberati e alberature da considerare come parchi lineari utili per la connessione ecologica del verde urbano e periurbano;
    - infrastrutture verdi per riconnettere gli spazi verdi urbani e periurbani a sostegno della riduzione degli spazi asfaltati;
    - connessione di aree verdi in sistemi integrati in funzione della domanda di servizi eco sistemici.

U.4.1.3. Prevenzione e riduzione dei rischi connessi all'esposizione del gas radon

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

U.4.1.4. Rispetto corsi d'acqua

Ai sensi del **punto 1.7** dell'Allegato alla **L.R. 14/82** è vietata ogni nuova costruzione, oltre che le relative opere di urbanizzazione, lungo i torrenti a scarsa portata per una fascia di profondità del limite del demanio di **m.10** e lungo i fiumi per una fascia di **m.25** al di sopra dei 500 m.s.l.m. e di **m.50** al di sotto di detta quota.

In tale fascia possono essere consentite la manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti, nonché la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili, parchi pubblici, la coltivazione agricola e la sistemazione a verde, nel rispetto della conservazione dello stato della natura.

Per gli edifici rurali, ad uso abitativo e non, esistenti nelle fasce di rispetto di cui sopra, sono consentiti aumenti di volume non superiori al 10% di quello preesistente, per sistemazioni igieniche e tecniche; gli ampliamenti dovranno avvenire sul lato opposto a quello del corso d'acqua da salvaguardare. Tali interventi sono consentiti solo da parte di imprenditori agricoli (cfr. art.17, comma 8, Regolamento regionale **n.3/2025**) ed in ragione di un piano di sviluppo aziendale asseverato da un tecnico abilitato.

Nella suddetta fascia di rispetto dei corsi d'acqua dovranno, altresì, essere garantite:

- la ricostituzione della vegetazione nelle aree denudate confinanti con le fasce fluviali;
- la conservazione e la gestione della vegetazione presente, con l'esclusivo ricorso a criteri di selvicoltura naturalistica.

Inoltre, per i fiumi, i torrenti e i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal Testo Unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con Regio Decreto 11.12.1933, n.1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di **150 metri** ciascuna, si applicano le disposizioni di cui al **D.Lgs. 42/2004** e succ. mod. ed int. in materia di vincolo autorizzativo, ferme restando le esclusioni previste dall'art.142, commi 2 e 3, del medesimo D.Lgs. 42/2004.

U.4.1.5. Rispetto corpi idrici (sorgenti)

Ai sensi dell'art.94 del D.Lgs. n.152 del 03.04.2006, è stabilito che, su proposta delle Autorità d'ambito, le regioni, per mantenere e migliorare le caratteristiche qualitative delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano erogate a terzi mediante impianto di acquedotto che riveste carattere di pubblico interesse, nonché per la tutela dello stato delle risorse, individuano le aree di salvaguardia distinte in zone di tutela assoluta e zone di rispetto, nonché, all'interno dei bacini imbriferi e delle aree di ricarica della falda, le zone di protezione.

A) Zona di tutela assoluta

La zona di tutela assoluta è costituita dall'area immediatamente circostante le captazioni o derivazioni; essa deve avere un'estensione in caso di acque sotterranee e, ove possibile per le acque superficiali, di almeno dieci metri di raggio dal punto di captazione, deve essere adeguatamente protetta e adibita esclusivamente ad opere di captazione o presa e ad infrastrutture di servizio.

B) Zona di rispetto

La zona di rispetto è costituita dalla porzione di territorio circostante la zona di tutela assoluta da sottoporre a vincoli e destinazione d'uso tali da tutelare qualitativamente e quantitativamente la risorsa

idrica captata e può essere suddivisa in zone di rispetto ristretta e zona di rispetto allargata in relazione alla tipologia dell'opera di presa o captazione e alla situazione locale di vulnerabilità e rischio della risorsa.

In particolare, nella zona di rispetto sono vietati l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:

- dispersione di fanghi ed acque reflue, anche se depurati;
- accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
- spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
- dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche da piazzali e strade;
- aree cimiteriali;
- apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
- apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione dell'estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica;
- gestioni di rifiuti;
- stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- pozzi perdenti;
- pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli affluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione. E' comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta.

Per gli insediamenti o le attività di cui innanzi, preesistenti, ove possibile, e comunque ad eccezione delle aree cimiteriali, sono adottate le misure per il loro allontanamento; in ogni caso deve essere garantita la loro messa in sicurezza.

C) Zone di protezione

Le zone di protezione devono essere delimitate secondo le indicazioni della Regione per assicurare la protezione del patrimonio idrico. In esse si possono adottare misure concernenti la destinazione del territorio interessato, limitazioni e prescrizioni per gli insediamenti civili, produttivi, turistici, agroforestali e zootecnici da inserirsi negli strumenti urbanistici comunali, provinciali, regionali, sia generali sia di settore.

La Regione, al fine della protezione delle acque sotterranee, anche di quelle non ancora utilizzate per l'uso umano, individua e disciplina, all'interno delle zone di protezione, le seguenti aree:

- aree di ricarica della falda;
- emergenze naturali ed artificiali della falda;
- zone di riserva.

In assenza della delimitazione regionale della zona di rispetto, nelle porzioni di territorio circostanti le risorse idriche sotterranee captate è vietato in un raggio di **duecento metri** dal punto di captazione o derivazione l'insediamento dei centri di pericolo e delle attività elencate all'articolo 94, comma 4, del D.Lgs. 03.04.2006, n.152.

U.4.1.6. Fasce di rispetto stradale

Per le fasce di arretramento stradale si rinvia all'applicazione del D.Lgs. n.285 del 30/04/1992 e ss.mm.ii. e del DPR n.495 del 19/12/1992 e ss.mm.ii., come da tabelle di seguito riportate, nonché della Circolare 29/12/1997 n.6709/97 (G.U. n.38 del 16/12/1998).

È consentito il ripristino degli edifici esistenti a parità di volumetria esistente; è consentita inoltre la realizzazione degli impianti igienico-tecnologici eventualmente mancanti e gli ampliamenti degli edifici esistenti con le limitazioni di seguito distinte per tipologia di strada.

1. Canali – alberature – siepi – piantagioni
fuori dal centro abitato

a) La distanza dal confine stradale, fuori dal centro abitato, da rispettare nell'aprire canali, fossi o nell'eseguire qualsiasi escavazione lateralmente alle strade, non può essere inferiore alla profondità dei canali, fossi od escavazioni, ed in ogni caso non può essere inferiore a 3 m.;

b) La distanza dal confine stradale, fuori dal centro abitato, da rispettare per impiantare alberi lateralmente alla strada, non può essere inferiore alla massima altezza raggiungibile per ciascun tipo di essenza a completamento del ciclo vegetativo e comunque non inferiore a 6 m;

c) La distanza dal confine stradale, fuori dal centro abitato, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade siepi vive, anche a carattere stagionale, tenute ad altezza non superiore ad 1 m sul terreno non può essere inferiore a 1 m. Tale distanza si applica anche per le recinzioni non superiori ad 1 m costituite da siepi morte in legno, reti metalliche, fili spinati e materiali similari, sostenute da paletti infissi direttamente nel terreno o in cordoli emergenti non oltre 30 cm dal suolo.

d) La distanza dal confine stradale, fuori dal centro abitato, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade, siepi vive o piantagioni di altezza superiori ad 1 m sul terreno, non può essere inferiore a 3 m. Tale distanza si applica anche per le recinzioni di altezza superiore ad 1 m sul terreno costituite come previsto al comma 5, e per quelli di altezza inferiore ad 1 m sul terreno se impiantate su cordoli emergenti oltre 30 cm dal suolo.

2. Nuove costruzioni – ricostruzioni – ampliamenti fronteggianti strade – muri di cinta - recinzioni.

Le distanze di rispetto dal confine stradale, anche se non esaurientemente e puntualmente indicate negli elaborati grafici di Piano, vanno applicate come indicato nelle tabelle allegate.

È consentita la recinzione di aree prospicienti spazi e strade pubbliche mediante impiego di inferriata metallica. Qualora il sottostante supporto murario sia di proprietà pubblica occorre apposito atto di assenso dell'Ente proprietario.

2.1 Ricomposizioni planovolumetriche fronteggianti strade

La costruzione o l'ampliamento dei fabbricati che concorrono alla ricomposizione delle cortine edilizie fronteggianti le strade è consentita in allineamento ai fabbricati preesistenti più vicini al confine stradale.

TAB. A - DISTANZE: **FUORI DAL CENTRO ABITATO**

A1) NUOVE COSTRUZIONI - RICOSTRUZIONI CONSEGUENTI A DEMOLIZIONI INTEGRALI AMPLIAMENTI FRONTEGGIANTI LE STRADE (D.Lgs. n. 285 del 30/04/1992 e s.m.i., DPR n. 495 del 16/12/1992 e s.m.i.)

UBICAZIONE DEI MANUFATTI DA REALIZZARE			**Tipo A** AUTOSTRADE	**Tipo B** STRADE EXTRAURBANE PRINCIPALI	**Tipo C** STRADE EXTRAURBANE SECONDARIE	**Tipo D** STRADE URBANE DI SCORRIMENTO	**Tipo E** STRADE URBANE DI QUARTIERE	**Tipo F** STRADE LOCALI URBANE O EXTRAURBANE
FASCIA DI RISPETTO	IN RETTILINEO	a) FUORI DAL CENTRO ABITATO	60	40	30	-	-	**20** Strade Locali **10** Strade vicinali
		b) FUORI DAL CENTRO ABITATO all'interno delle zone edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale, nel caso che detto strumento sia suscettibile di attuazione diretta, ovvero se per tali zone siano già esecutivi gli strumenti urbanistici attuativi.	30	20	10	-	-	*La distanza minima dal confine stradale è stabilita in metri* 10
	IN CORRISPONDENZA DI INETRSEZIONI STRADALI A RASO E ALL' INTERNO DEGLI SVINCOLI	c) FUORI DAL CENTRO ABITATO	**- INTERSEZIONI STRADALI** Alle fasce di rispetto indicate nei precedenti punti a) e b) si deve aggiungere l'area di visibilità determinata dal triangolo avente due lati sugli allineamenti delimitanti le fasce di rispetto, la cui lunghezza misurata a partire dal punto di intersezione degli allineamenti stessi sia pari al doppio delle distanze stabilite nei precedenti punti a) e b) afferenti al rispettivo tipo di strada e il terzo lato costituito dal segmento congiungente i due punti estremi. **- ALL'INTERNO DEGLI SVINCOLI** È vietata la costruzione di ogni genere di manufatti in elevazione e le fasce di rispetto da associare alle rampe esterne devono essere quelle relative alla categoria di strada di minore importanza tra quelle che si intersecano.					
	CURVE	d) FUORI DAL CENTRO ABITATO all'interno della curva	- **All'interno della curva** si deve assicurare, fuori della proprietà stradale, una fascia di rispetto, inibita a qualsiasi tipo di costruzione o di deposito, osservando le seguenti norme: La fascia di rispetto nelle curve fuori dal centro abitato, da determinarsi in relazione all'ampiezza della curvatura, è soggetta alle seguenti norme: - nei tratti di strada con curvatura di raggio superiore a 250 m si osservano le fasce di rispetto con i criteri indicati nei precedenti punti a) e b); - nei tratti di strada con curvatura di raggio inferiore o uguale a 250 m, la fascia di rispetto è delimitata verso le proprietà latistanti, dalla corda congiungente i punti di tangenza, ovvero dalla linea, tracciata alla distanza dal confine stradale indicata nei precedenti punti a) e b) in base al tipo di strada, ove tale linea dovesse risultare esterna alla predetta corda.					
		e) FUORI DAL CENTRO ABITATO all'esterno della curva	**- All'esterno della curva** si osservano le fasce di rispetto stabilite per le strade in rettilineo e, quindi, tali fasce risultano indicate nei precedenti punti a) e b).					

A2) COSTRUZIONE O RICOSTRUZIONE DI MURI DI CINTA DI QUALSIASI NATURA E CONSISTENZA LATERALMENTE ALLE STRADE (D.Lgs. n. 285 del 30/04/1992 e s.m.i., DPR n. 495 del 16/12/1992 e s.m.i.)

UBICAZIONE DEI MANUFATTI DA REALIZZARE			**Tipo A** AUTOSTRADE	**Tipo B** STRADE EXTRAURBANE PRINCIPALI	**Tipo C** STRADE EXTRAURBANE SECONDARIE	**Tipo D** STRADE URBANE DI SCORRIMENTO	**Tipo E** STRADE URBANE DI QUARTIERE	**Tipo F** STRADE LOCALI URBANE O EXTRAURBANE
FASCIA DI RISPETTO	IN RETTILINEO	a) FUORI DAL CENTRO ABITATO	5	5	3	-	-	3
			La distanza dal confine stradale, da rispettare per le recinzioni con altezza non superiore ad un metro sul terreno, costituite da siepi morte in legno, reti metalliche, fili spinati e materiali similari, sostenute da paletti infissi direttamente nel terreno o in cordoli emergenti non oltre 30 cm dal suolo, non può essere inferiore ad un metro (1 m). La distanza dal confine stradale, da rispettare per le recinzioni con altezza superiore ad un metro sul terreno, costituite da siepi morte in legno, reti metalliche, fili spinati e materiali similari, sostenute da paletti infissi direttamente nel terreno o in cordoli emergenti non oltre 30 cm dal suolo e per le recinzioni con altezza inferiore ad un metro sul terreno se impiantate su cordoli emergenti oltre 30 cm dal suolo, non può essere inferiore a tre metri (3 m).					
		b) all'interno delle zone edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale, nel caso che detto strumento sia suscettibile di attuazione diretta, ovvero se per tali zone siano già esecutivi gli strumenti urbanistici attuativi.	-	-	-	-	-	*La distanza minima dal confine stradale è stabilita in metri* 1
	IN CORRISPONDENZA DI INETRSEZIONI STRADALI A RASO E ALL' INTERNO DEGLI SVINCOLI	c) FUORI DAL CENTRO ABITATO	- INTERSEZIONI STRADALI Alle fasce di rispetto indicate nei precedenti punti a) e b) si deve aggiungere l'area di visibilità determinata dal triangolo avente due lati sugli allineamenti delimitanti le fasce di rispetto, la cui lunghezza misurata a partire dal punto di intersezione degli allineamenti stessi sia pari al doppio delle distanze stabilite nei precedenti punti a) e b) afferenti al rispettivo tipo di strada e il terzo lato costituito dal segmento congiungente i due punti estremi. - ALL'INTERNO DEGLI SVINCOLI È vietata la costruzione di ogni genere di manufatti in elevazione e le fasce di rispetto da associare alle rampe esterne devono essere quelle relative alla categoria di strada di minore importanza tra quelle che si intersecano.					
	CURVE	d) FUORI DAL CENTRO ABITATO all'interno della curva	- All'interno della curva si deve assicurare, fuori della proprietà stradale, una fascia di rispetto, inibita a qualsiasi tipo di costruzione o di deposito, osservando le seguenti norme: La fascia di rispetto nelle curve fuori dal centro abitato, da determinarsi in relazione all'ampiezza della curvatura, è soggetta alle seguenti norme: - nei tratti di strada con curvatura di raggio superiore a 250 m si osservano le fasce di rispetto con i criteri indicati nei precedenti punti a) e b); - nei tratti di strada con curvatura di raggio inferiore o uguale a 250 m, la fascia di rispetto è delimitata verso le proprietà latistanti, dalla corda congiungente i punti di tangenza, ovvero dalla linea, tracciata alla distanza dal confine stradale indicata nei precedenti punti a) e b) in base al tipo di strada, ove tale linea dovesse risultare esterna alla predetta corda.					
		e) FUORI DAL CENTRO ABITATO all'esterno della curva	- All'esterno della curva si osservano le fasce di rispetto stabilite per le strade in rettilineo e, quindi, tali fasce risultano indicate nei precedenti punti a) e b).					

TAB. B - DISTANZE: **ALL'INTERNO DEL CENTRO ABITATO**

B1) NUOVE COSTRUZIONI - RICOSTRUZIONI CONSEGUENTI A DEMOLIZIONI INTEGRALI - AMPLIAMENTI FRONTEGGIANTI LE STRADE (D.Lgs. n. 285 del 30/04/1992 e s.m.i., DPR n. 495 del 16/12/1992 e s.m.i.)

UBICAZIONE DEI MANUFATTI DA REALIZZARE			**Tipo A** AUTOSTRADE	**Tipo B** STRADE EXTRAURBANE PRINCIPALI	**Tipo C** STRADE EXTRAURBANE SECONDARIE	**Tipo D** STRADE URBANE DI SCORRIMENTO	**Tipo E** STRADE URBANE DI QUARTIERE	**Tipo F** STRADE LOCALI URBANE O EXTRAURBANE
FASCIA DI RISPETTO	**RETTILINEO E/O IN CURVA**	a) ALL'INTERNO DEL CENTRO ABITATO in presenza di strumento urbanistico vigente	30	-	-	20	*La distanza minima dal confine stradale è stabilita in metri* 10	*La distanza minima dal confine stradale è stabilita in metri* 5
		b) ALL'INTERNO DEL CENTRO ABITATO in assenza di strumento urbanistico vigente	30	-	-	20	20	10
	IN CORRISPONDENZA DI **INTERSEZIONI STRADALI A RASO**	c) ALL'INTERNO DEL CENTRO ABITATO	Alle fasce di rispetto indicate nei precedenti punti f) e g) si deve aggiungere l'area di visibilità determinata dal triangolo avente due lati sugli allineamenti delimitanti le fasce di rispetto, la cui lunghezza misurata a partire dal punto di intersezione degli allineamenti stessi sia pari al doppio delle distanze stabilite nei precedenti punti f) e g) afferenti al rispettivo tipo di strada e il terzo lato costituito dal segmento congiungente i due punti estremi.					
	IN CORRISPONDENZA DI **INTERSEZIONI STRADALI A LIVELLI SFALSATI**	d) ALL'INTERNO DEL CENTRO ABITATO	È vietata la costruzione di ogni genere di manufatti in elevazione all'interno dell'area di intersezione, che pregiudichino, a giudizio dell'ente proprietario delle strade, la funzionalità dell'intersezione stessa e le fasce di rispetto da associare alle rampe esterne devono essere quelle relative alla categoria di strada di minore importanza tra quelle che si intersecano.					

B2) COSTRUZIONE O RICOSTRUZIONE DI MURI DI CINTA DI QUALSIASI NATURA E CONSISTENZA LATERALMENTE ALLE STRADE (D.Lgs. n. 285 del 30/04/1992 e s.m.i., DPR n. 495 del 16/12/1992 e s.m.i.)

UBICAZIONE DEI MANUFATTI DA REALIZZARE			**Tipo A** AUTOSTRADE	**Tipo B** STRADE EXTRAURBANE PRINCIPALI	**Tipo C** STRADE EXTRAURBANE SECONDARIE	**Tipo D** STRADE URBANE DI SCORRIMENTO	**Tipo E** STRADE URBANE DI QUARTIERE	**Tipo F** STRADE LOCALI URBANE O EXTRAURBANE
FASCIA DI RISPETTO	**RETTILINEO E/O IN CURVA**	a) ALL'INTERNO DEL CENTRO ABITATO	3	-	-	2	*La distanza minima dal confine stradale è stabilita in metri* 1	*La distanza minima dal confine stradale è stabilita in metri* 0,5
	IN CORRISPONDENZA DI **INTERSEZIONI STRADALI A RASO**	b) ALL'INTERNO DEL CENTRO ABITATO	Alle fasce di rispetto indicate nei precedenti punti f) e g) si deve aggiungere l'area di visibilità determinata dal triangolo avente due lati sugli allineamenti delimitanti le fasce di rispetto, la cui lunghezza misurata a partire dal punto di intersezione degli allineamenti stessi sia pari al doppio delle distanze stabilite nei precedenti punti f) e g) afferenti al rispettivo tipo di strada e il terzo lato costituito dal segmento congiungente i due punti estremi.					
	IN CORRISPONDENZA DI **INTERSEZIONI STRADALI A LIVELLI SFALSATI**	c) ALL'INTERNO DEL CENTRO ABITATO	È vietata la costruzione di ogni genere di manufatti in elevazione all'interno dell'area di intersezione, che pregiudichino, a giudizio dell'ente proprietario delle strade, la funzionalità dell'intersezione stessa e le fasce di rispetto da associare alle rampe esterne devono essere quelle relative alla categoria di strada di minore importanza tra quelle che si intersecano.					
Norma comune a tutte le ubicazioni del manufatto (rettilineo, curva, ecc.)			Le recinzioni dovranno essere realizzate in conformità ai piani urbanistici e di traffico e non dovranno comunque ostacolare o ridurre, a giudizio dell'ente proprietario della strada, il campo visivo necessario a salvaguardare la sicurezza della circolazione.					

U.4.1.7. Tutela delle aree di valore archeologico

La pianificazione comunale persegue l'obiettivo della tutela e valorizzazione dei beni di interesse storico-archeologico, costituiti dalle presenze archeologiche accertate e vincolate ai sensi della legislazione vigente.

In sede di attuazione delle previsioni urbanistiche, fermo restando quanto specificamente disposto dal PUC, si dovrà tenere conto delle disposizioni del presente articolo.

Le aree di valore archeologico sono distinte in area di **tipo A** e area di **tipo B** (cfr. elab. **n.7a_PSU**):

- nelle **aree archeologiche di tipo A**, e comunque nelle aree sottoposte a vincolo archeologico, tutti gli interventi edilizi e infrastrutturali comportanti operazioni di escavazione e/o implicazioni nel sottosuolo e tutti i lavori superficiali (compresi gli interventi di bonifica e per scoli di acque e canali), devono essere preventivamente autorizzati dalla competente Soprintendenza, a meno degli interventi da realizzare in condizioni di emergenza per la incolumità pubblica;
- nelle **aree archeologiche di tipo B** per i predetti interventi e opere bisogna dare comunicazione d'inizio lavori alla stessa Soprintendenza, affinché provveda ad assicurare la eventuale supervisione in caso di scavi e sondaggi.

Per le opere soggette alle disposizioni del Codice dei Contratti Pubblici (D.Lgs. n.36/2023 e ss.mm.ii.) si applicano le disposizioni in materia di **Verifica preventiva dell'interesse archeologico** di cui all'art.41 comma 4 del medesimo D.Lgs. n.36/2023.

Si rinvia altresì alle disposizioni del D.Lgs. n.42/2004 e ss.mm.ii. applicabili alle aree di interesse archeologico (art.142, comma 1, lett. m) del predetto D.Lgs. n.42/2004) individuate dal PPR ai sensi dell'art.143, comma 4, D.Lgs. 42/2004, allorquando approvato.

U.4.1.8. Distanza di rispetto cimiteriale

Con riferimento alla L.R. 14/82, nelle aree ricadenti nella fascia di metri 100 del perimetro del cimitero non sono ammesse nuove costruzione a meno delle attrezzature cimiteriali.

Detta distanza, misurata a partire dal perimetro dell'impianto cimiteriale quale esistente in fatto, sarà computata, in caso di ampliamento, dal perimetro dell'impianto ampliato, prescindendo dalla materiale traslazione grafica della rappresentazione nelle tavole di Piano.

La zonizzazione delle aree ricadenti all'interno della fascia di rispetto cimiteriale definisce la continuità delle destinazioni d'uso del tessuto urbano già strutturato, atteso che non è consentita la trasformabilità urbanistica per nuova edificazione.

Per gli edifici esistenti ricadenti all'interno della fascia di rispetto, ai sensi dell'art.338 del R.D. 27 luglio 1934, n.1265, e ss.mm.ii., sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10 per cento e i cambi di destinazione d'uso, oltre a quelli previsti dalle lettere a), b), c) e d) dell'art.3, comma 1, del D.P.R. n.380/2001 e ss.mm.ii..

Per quanto non disciplinato dal presente articolo, si applicano le disposizioni del succitato art.338 del R.D. 27 luglio 1934, n.1265, e ss.mm.ii..

E' comunque consentita la realizzazione di strade, parcheggi ed opere urbanizzative, nonché sistemazioni temporanee in caso di calamità naturali.

U.4.1.9. Distanza di rispetto elettrodotti

Fermo restando il rispetto dei limiti di esposizione, valori di attenzione ed obiettivi di qualità prescritti dal D.P.C.M. del 08/07/2003, pubblicato sulla G.U. n.200 del 29/08/2003, la distanza da osservare dagli elettrodotti per i fabbricati adibiti ad abitazione o ad altra attività che comporti tempi di permanenza prolungati è calcolata secondo quanto disposto dal D.M. del 21/05/2008 *"Approvazione della metodologia*

di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto per gli elettrodotti" - G.U. n.160 del 05/07/2008 - Suppl. Ordinario n.160, fermo restando il parere preventivo da richiedere alla società TERNA Rete Italia quale soggetto gestionale delle reti e delle distanze di prima approssimazione (Dpa) dalla stessa Società definite.

U.4.1.10. Distanza di rispetto metanodotti

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

U.4.1.11. Impianti di distribuzione di carburanti

L'installazione di impianti per la distribuzione di carburanti e relativi servizi avviene conformemente alla normativa statale e regionale in materia.

Ai sensi dell'art.122, co.1, della L.R. 21.04.2020, n.7, gli impianti di distribuzione di carburanti possono essere realizzati in tutte le zone omogenee del Piano Urbanistico Comunale, ad eccezione delle Zone di tipo "A", tenendo conto che (cfr. comma 2 del predetto art.122) la localizzazione degli impianti di carburanti, comprese le attività complementari ed integrative ottenute in deroga alle norme commerciali di settore, costituisce un mero adeguamento degli strumenti urbanistici in tutte le zone e sottozone dello strumento urbanistico generale non sottoposte a particolari vincoli paesaggistici, ambientali o monumentali e non comprese nelle ridette zone territoriali omogenee di tipo "A".

U.4.2. Misure di contrasto e adattamento alle dinamiche del cambiamento climatico

Le presenti disposizioni costituiscono criteri generali per la progettazione di edifici, spazi aperti e interventi di trasformazione urbana nel territorio comunale, in coerenza con gli obiettivi di sostenibilità ambientale e resilienza climatica del PUC.

U.4.2.1. Riduzione delle emissioni e dei consumi energetici

Gli interventi edilizi devono assumere come riferimento un edificio ad alta efficienza energetica, conforme agli standard più avanzati a livello internazionale e alle normative in materia di prestazioni energetiche.

È promossa la progressiva elettrificazione degli impianti, con riduzione o eliminazione dei sistemi di combustione in loco, salvo esigenze tecniche specifiche.

Gli interventi devono favorire l'autoproduzione energetica da fonti rinnovabili e l'integrazione di sistemi di accumulo.

È richiesto il contenimento del carbonio incorporato nei materiali e nelle componenti edilizie mediante valutazioni di Life-Cycle Assessment (LCA) e l'utilizzo di prodotti dotati di etichettature ambientali riconosciute.

Per quanto attiene alla nuova edificazione si prescrivono le seguenti direttive in materia di contenimento dei consumi energetici: gli interventi edilizi devono essere conformi al quadro normativo nazionale ed europeo sull'efficienza energetica, con particolare riferimento a: direttiva (UE) 2023/1791; D.Lgs. 8 novembre 2021, n.199, e successive modifiche e integrazioni; D.M. 26 giugno 2015 e D.M. 28 ottobre 2025 ("Requisiti minimi") e D.Lgs. 19 agosto 2005, n. 192, che definiscono i criteri tecnici per la prestazione energetica nell'edilizia, in linea con l'obiettivo NZEB (Nearly Zero Energy Building).

U.4.2.2. Adattamento ai cambiamenti climatici

Nei progetti di nuova edificazione o ristrutturazione rilevante deve essere definito il livello di pericolo atteso, sulla base degli scenari climatici definiti dalla carta dei rischi (6a_PSU Carta dei rischi – rischio idraulico, idrogeologico; 6b_PSU Carta dei rischi – analisi dell'isola di calore urbana).

Devono essere analizzati almeno due eventi estremi pertinenti al contesto (ad esempio ondate di calore e allagamenti pluviali).

Il progetto deve valutare l'esposizione, la vulnerabilità e il rischio dell'area interessata, considerando le funzioni dell'edificio e le condizioni operative sia in fase di costruzione sia durante la vita utile dell'opera.

Devono essere previste soluzioni progettuali resilienti, documentando la riduzione degli impatti attesi e la sicurezza degli occupanti in condizioni di emergenza.

U.4.2.3. Giustizia spaziale e qualità dell'abitare

Gli interventi devono tener conto della struttura sociale e demografica del territorio comunale, considerando variabili quali età, genere, reddito, istruzione, nuclei familiari e gruppi vulnerabili.

Devono essere valutati la prossimità ai servizi essenziali, la presenza di funzioni miste e le condizioni complessive di accessibilità all'interno del tessuto urbano.

È richiesto il miglioramento dell'accessibilità ciclopedonale e del collegamento al trasporto pubblico locale.

Si promuovono la partecipazione a Comunità Energetiche Rinnovabili e Solidali e la predisposizione tecnica degli edifici.

I progetti devono garantire condizioni adeguate di qualità ambientale esterna, con attenzione alle vedute, al paesaggio sonoro, all'illuminazione naturale e al microclima locale.

U.4.2.4. Habitat, biodiversità e infrastrutture verdi

Gli interventi devono contribuire al rafforzamento della rete ecologica locale attraverso rimboschimenti, filari, alberature e sistemi vegetali integrati in facciate, coperture e spazi pubblici. Sono promosse soluzioni di raffrescamento evaporativo come fontane, specchi d'acqua o sistemi di nebulizzazione negli spazi aperti.

Le sistemazioni a verde devono utilizzare vegetazione autoctona e non invasiva, specificando specie arboree e arbustive in base ai fabbisogni idrici e alla loro capacità di favorire la biodiversità, con particolare riferimento alle piante utili agli impollinatori.

U.4.2.5. Depaving

Al fine di ridurre il rischio idraulico nel territorio comunale, promuovere il riequilibrio microclimatico e contrastare il fenomeno delle isole di calore urbano, il RUE incentiva gli interventi di rimozione della pavimentazione impermeabile esistente (depaving) con contestuale ripristino della permeabilità naturale del suolo e impianto di specie vegetali.

La progettazione delle aree de-pavimentate deve garantire l'invarianza idraulica e favorire sistemi di drenaggio urbano sostenibile (SUDS), quali trincee di infiltrazione, giardini della pioggia (*rain gardens*) o bioswales, dimensionati sulla base dei dati pluviometrici storici del bacino idrografico di Benevento.

Al fine di preservare l'identità paesaggistica locale e massimizzare i servizi ecosistemici, il ripopolamento vegetale delle aree liberate dall'asfalto deve prevedere l'utilizzo prevalente di specie autoctone o storicamente integrate nel clima del medio-basso bacino del Calore e del Sabato, preferendo essenze a foglia caduca per ottimizzare l'ombreggiamento estivo e l'irraggiamento invernale, nonché specie ad alta capacità di ritenzione idrica e abbattimento degli inquinanti atmosferici (PM_10, PM_2.5). Le piantumazioni devono rispettare le distanze dai confini stabilite del presente RUEC.

Sulle aree oggetto di de-pavimentazione che abbiano beneficiato degli incentivi o delle premialità previste dall'art. U.15 presente Regolamento, viene istituito un **vincolo decennale di inedificabilità e di mantenimento dello stato permeabile**. Tale vincolo viene registrato mediante atto d'obbligo trascritto a cura e spese del proponente prima del rilascio del titolo abilitativo (Permesso di Costruire o SCIA). La violazione del vincolo comporta il ripristino dello stato di fatto, la decadenza dei benefici economici e l'applicazione delle sanzioni amministrative massime previste dal d.P.R. 380/2001.

U.4.3. Salvaguardia dei margini del territorio urbanizzato e rurale

Al fine di migliorare la definizione del confine città-campagna nonché del complessivo miglioramento paesaggistico del territorio comunale si definiscono i seguenti interventi di manutenzione del territorio da eseguire nel rispetto delle caratteristiche naturalistico-ambientali e tipologico-documentali.

1) Manutenzione degli habitat naturali

La manutenzione degli habitat naturali si attua mediante ripristino ambientale e interventi di ingegneria naturalistica. Dovrà prevedersi, in via prioritaria:

a) impiego di materiale vivente, sia da solo che in combinazione con materiali inerti, per opere di sistemazione delle aree esposte alle frane da crollo o scivolamento per evitare l'erosione superficiale dei versanti;
b) interventi di rivestimento di superfici degradate con manto vegetale a protezione dall'erosione superficiale e dall'irraggiamento anche con l'impiego di geocelle o geodeti o geostuoie;
c) interventi stabilizzanti per consolidamento del terreno in profondità mediante l'impiego di talee per palificate vive, graticciate, fascinate vive, cordonate o gradinate e piantagioni di specie pioniere;
d) interventi combinati di protezione di scarpate o pendii instabili con materiale da costruzione vivi e inerti;
e) abbattimento dei massi con la tecnica del preslitting per la difesa della caduta e sistemazione del fronte di scavo con successiva piantumazione;
f) rivestimenti dei pendii con rete metallica ad alta resistenza con successivo inerbimento degli stessi.

2) Manutenzione del territorio rurale

Per la manutenzione del territorio rurale dovranno prevedersi, in via prioritaria, interventi di manutenzione atti a perseguire:

a) la leggibilità degli eventuali tracciati censuari ancora presenti sul territorio, mediante la conservazione dei filari di alberi, nonché evitando: spostamenti o alterazioni degli allineamenti originari, interventi incongrui di sistemazione stradale o edilizi ravvicinati al bordo dei tracciati, alterazioni nell'andamento del sistema delle acque e delle canalizzazioni, di cui andrà tutelata l'integrità assicurandone la manutenzione ordinaria;
b) il mantenimento delle destinazioni d'uso dei suoli ritenute tipiche del paesaggio agrario;
c) la conservazione degli elementi di sottolineatura o contrappunto della definizione geometrica delle partizioni agrarie (come siepi, e ripe boscate lungo i corsi d'acqua), come pure i tabernacoli, le cappelle, le edicole e gli altri luoghi devozionali testimonianza del sincretismo religioso direttamente collegato alle tradizioni della ruralità antica;
d) la tutela e la salvaguardia degli elementi di diversità biologica (siepi, filari arborei, alberi isolati) in esse presenti e delle sistemazioni tradizionali (quali terrazzamenti, ciglionamenti, muretti divisori in pietra, acquidocci) favorendone il recupero e la manutenzione attiva anche mediante il ricorso alle misure del Programma di Sviluppo Rurale;
e) la tutela e valorizzazione della sentieristica e delle preesistenze della tradizione rurale (mulini, ecc.), ed in generale la conservazione dei manufatti rappresentativi dell'edilizia rurale;

3) Manutenzione urbana

Per il tessuto classificato dal PSU come urbanizzato o urbanizzabile, in sede di interventi di manutenzione urbana dovranno prevedersi, in via prioritaria e coerentemente con la pianificazione attuativa, i piani di settore e gli altri strumenti di regolamentazione comunale:

a) la manutenzione della viabilità primaria e secondaria mediante la posa in opera di asfalto drenante, della segnaletica orizzontale e verticale, nonché della eventuale segnaletica semaforica (con segnale acustico per non vedenti);
b) la manutenzione dei corpi illuminanti, in coerenza con il Piano Illuminotecnico Comunale e nel rispetto della L.R. 12/02;
c) la manutenzione delle reti di approvvigionamento di acqua e gas, della rete elettrica e della rete telefonica;
d) la manutenzione della cartellonistica e delle insegne in uno con il Piano del Colore (L.R.26/2002);
e) la manutenzione del verde urbano (previa eventuale redazione di un apposito programma che preveda uno studio delle essenze, uno studio naturalistico-fitologico e architettonico-paesaggistico).

U.5. Contrasto al consumo di suolo

Il consumo di suolo è definito dall'incremento del territorio interessato da interventi di edificazione, impermeabilizzazione, copertura artificiale, scavo o rimozione tali da comprometterne le funzioni ecosistemiche e le potenzialità produttive agricole (cfr. art.2 ter, comma 1, **L.R. n.16/2004** e ss.mm.ii.).

La riduzione e il contrasto al consumo di suolo si attuano limitando al minimo indispensabile l'occupazione di terreni permeabili, agricoli o naturali e promuovendo, al contempo, la ricognizione e la "desigillatura" delle aree che possono essere restituite alla naturalità.

In linea generale, le operazioni di densificazione insediativa sono ammesse esclusivamente all'interno del territorio urbanizzato, nel rispetto dei limiti previsti per ciascuna zona omogenea. Il processo di contenimento del consumo di suolo è orientato al raggiungimento, per progressivi cicli quinquennali, di un bilancio netto pari a zero entro l'anno 2050.

U.6. Rigenerazione urbana e territoriale

Il PUC persegue finalità di rigenerazione urbana, di sostenibilità ambientale, ecologica e sociale, di rafforzamento della resilienza urbana, di contrasto al consumo di suolo.

Al fine di promuovere processi di sviluppo sostenibile della comunità insediata, nell'ambito del processo di pianificazione generale si individuano le seguenti azioni prioritarie:

a) limitazione dell'espansione e della dispersione degli insediamenti urbani favorendo processi di densificazione dell'edificato esistente;
b) riduzione dei fattori di rischio naturale e antropico per garantire la salvaguardia degli ecosistemi, la massima sicurezza degli insediamenti e la migliore qualità di vita delle persone;
c) salvaguardia degli ecosistemi con strategie anche di mitigazione e di adattamento ai cambiamenti climatici;
d) valorizzazione delle risorse paesaggistiche, ambientali e storico-culturali dei territori;
e) salvaguardia dei suoli agricoli e delle attività produttive connesse;
f) salvaguardia dei tessuti insediativi storici;
g) adeguamento delle attrezzature, anche secondo standard di tipo prestazionale e in linea con le moderne soluzioni di innovazione tecnologica e di efficienza energetica;
h) promozione e incentivazione della produzione e distribuzione di energia da fonti rinnovabili;
i) promozione e incentivazione dell'edificato in chiave di sicurezza sismica ed efficientamento energetico;
j) rafforzamento delle reti infrastrutturali del verde e degli spazi urbani aperti;
k) potenziamento della mobilità sostenibile;
l) riconoscimento del diritto all'abitazione e alla città, per una più adeguata coesione sociale;
m) incremento dell'offerta di edilizia residenziale pubblica e sociale;
n) promozione della partecipazione attiva dei cittadini e delle comunità locali al Governo del Territorio.

Ai predetti fini si applicano, nei termini previsti e disciplinati dal presente RUE, gli incentivi

urbanistici di cui ai commi 9-quater, 9-sexies e 9-septies dell'art.23, L.R. 16/2004 e ss.mm.ii., aventi come obiettivo il miglioramento della qualità architettonica e urbana nell'edilizia privata tramite la rigenerazione del patrimonio edilizio esistente, la scelta di soluzioni architettoniche e spaziali che si propongono nelle forme della contemporaneità, coniugando l'eredità della storia dei luoghi con la cultura e l'innovazione tecnologica, con interventi ad elevata prestazione in campo energetico-ambientale e paesaggistico, il ricorso all'utilizzo di fonti rinnovabili e l'eventuale promozione della bioedilizia, dell'uso di materiali ecosostenibili e di miglioramento sismico.

U.7. Dimensionamento e determinazione dei fabbisogni

Previa verifica della dinamica demografica della popolazione residente, in termini di abitanti e nuclei familiari, nonché della condizione del patrimonio costruito e della sua rispondenza a criteri minimi di qualità abitativa, il PUC individua il fabbisogno residenziale da soddisfare nell'arco temporale di riferimento, nonché la previsione di aree e servizi per le attività produttive, direzionali, commerciali, logistiche, turistiche e delle attrezzature pubbliche (o di interesse pubblico) di rilievo urbano, con particolare attenzione a nuove esigenze o fenomeni economici e sociali emergenti.

Dopo cinque anni dall'approvazione del PUC, la ricognizione dei fabbisogni è aggiornata per il quinquennio successivo.

U.8. Dotazioni per la sostenibilità urbanistica (standard)

Fermo restando quanto disposto dall'art.31, comma 3, della L.R. n.16/2004, le tipologie specifiche delle aree destinate ad attrezzature e servizi per gli insediamenti residenziali ex art.3 DM 1444/68, di cui agli elaborati del PSU, potranno essere aggiornate o integrate mediante Delibera di Giunta, in coordinamento con il Programma Triennale delle Opere Pubbliche, sulla base dei fabbisogni rilevati nei singoli trienni. Dette modifiche non costituiscono variante al PSU.

U.9. Mobilità e Trasporto Pubblico Locale - Viabilità

Gli elaborati grafici del PSU indicano la viabilità di progetto e/o di potenziamento, limitatamente a quella rilevante a scala di Piano.

Restano ferme le pattuizioni contenute in convenzioni urbanistiche già stipulate alla data di adozione del presente Piano.

In ogni caso, la precisazione dei tracciati viari e la definizione delle caratteristiche geometriche delle strade sono rimesse alla fase di progettazione degli interventi, in uno con la previsione di tutti gli accorgimenti atti a garantire la sicurezza stradale e la conformità alle norme emanate ai sensi dell'art.13 del Codice della Strada (Decreto Legislativo 30 aprile 1992, n.285, e succ. mod. ed int.) da ultimo con DM 5 novembre 2001, n.6792, e succ. mod. ed int.. Le precisazioni ed accorgimenti di cui innanzi non configurano variante allo strumento urbanistico.

Fermo restante quanto previsto dall'art.26, co.3, della L.R. n.16/2004 e ss.mm.ii., non costituisce, altresì, variante allo strumento urbanistico il potenziamento della viabilità esistente, anche quando non indicato nelle tavole di PSU, ai fini dell'adeguamento alle norme di cui all'art.13 del Codice della Strada (Decreto Legislativo 30 aprile 1992, n.285, e succ. mod. ed int.).

In sede di progettazione e realizzazione delle infrastrutture viarie si applicano gli indirizzi di cui all'**art. U.18.24** del presente RUE. Si rinvia altresì alle vigenti disposizioni, per quanto applicabili, in materia di BIM (Building information modeling) e di CAM (Criteri Ambientali Minimi) richiamate nel presente RUE rispettivamente agli **artt. E.9 e segg.** e agli **artt. E.15 e segg.**.

Sono fatti salvi in tutte le zone di Piano gli interventi, comunque soggetti ad approvazione da parte del competente Ufficio comunale, funzionali all'attuazione delle convenzioni stipulate alla data di entrata in vigore del presente PUC tra il Comune e le ditte concessionarie dei servizi di trasporto pubblico locale e di gestione dei parcheggi pubblici.

TITOLO III - DISCIPLINA GENERALE DEGLI STRUMENTI DI ATTUAZIONE E DEGLI INCENTIVI URBANISTICI

U.10. Modalità di attuazione del PUC

Il Piano Urbanistico Comunale si attua sia mediante interventi edilizi di cui all'art.3 del D.P.R. n.380/2001, sia attraverso piani urbanistici attuativi o permesso di costruire convenzionato di cui all'art.28 bis del citato D.P.R. n.380/2001. Tali interventi, conformi al PSU e al RUE, possono essere di natura pubblica o privata.

Nel caso di previsioni che richiedono interventi complessi, il PSU è integrato da programmi operativi (PO) di cui agli articoli 33 bis, 33 ter e 33 quater della L.R. Campania n.16/2004, che possono essere adottati e approvati anche non contestualmente allo stesso PSU.

Pertanto, l'attuazione del PUC avviene nelle seguenti forme e modalità:

- Intervento diretto;
- Piano urbanistico attuativo o permesso di costruire convenzionato;
- Programma operativo (anche approvato non contestualmente al PSU).

Dette modalità attuative sono disciplinate per ogni Zona Territoriale Omogenea e non possono costituire variante al PUC, salvo i casi previsti dalla legge. Le modiche apportate dagli interventi attuativi alle previsioni del PUC e che non costituiscono variante allo stesso sono indicate al comma 3 art.26 della L.R. Campania n.16/2004.

U.11. Permesso di costruire convenzionato (art. 28 bis DPR 380/2001)

Ai sensi dell'art.28-bis del DPR n.380/2001 e ss.mm.ii., la convenzione approvata dall'Amministrazione comunale specifica gli obblighi funzionali al soddisfacimento di un interesse pubblico che il soggetto attuatore si assume per poter conseguire il rilascio del titolo edilizio. Nella convenzione occorre prevedere la disciplina delle aree per le dotazioni urbanistiche e gli interventi di edilizia residenziale sociale, oltre agli altri impegni convenzionali previsti dal DPR 380/2001.

U.12. Piano Urbanistico Attuativo (PUA)

Per gli interventi da attuare a mezzo di Piani Urbanistici Attuativi (PUA) si rinvia alle disposizioni di cui all'art.26 della **L.R. n.16/2004** e ss.mm.ii. Detti PUA, in relazione al loro oggetto e al loro contenuto, assumeranno valore e portata dei seguenti strumenti:

a) Piani particolareggiati e i Piani di lottizzazione, di cui alla L. n. 1150 del 17.08.1942, artt.13 e 28;
b) Piani per l'edilizia economica e popolare, di cui alla L. n.167 del 18.04.1962;
c) Piani delle aree da destinare ad insediamenti produttivi, di cui alla L. n.865/71, art. 27;
d) Programmi integrati di intervento, di cui alla L. n. 179 del 17.02.1992, art.17 e alle L.R. n.3 del 19.02.1996 e n.26 del 18.10.2002;
e) Piani di recupero, di cui alla L. n.457 del 5.08.1978;
f) Programmi di recupero urbano, di cui al D.L. n.398 del 05.10.1993, art.11, convertito in L. n.493 del 4.12.1993.

Per gli insediamenti di cui all'art.23, co.3, della **L.R. n.16/2004** e ss.mm.ii., i PUA potranno assumere la valenza di cui all'art.23, co.5, della medesima Legge Regionale.

Le disposizioni ed i contenuti dei piani particolareggiati che alla data di adozione del presente PUC risultano definitivamente approvati ed in corso di validità ai sensi dell'art.17 della L. n. 1150/42 e ss.mm.ii. prevalgono sulle disposizioni del PUC per tutta la durata del termine temporale di cui al comma 1 del succitato art.17.

La Giunta può decidere di conferire alla delibera di approvazione del PUA valore di permesso di costruire abilitante gli interventi previsti, subordinando tale permesso all'acquisizione dei pareri, nulla osta e altri provvedimenti necessari, anche attraverso lo sportello unico dell'attività edilizia. In tal caso, le varianti al permesso di costruire seguono il procedimento ordinario, senza adozione di atti deliberativi.

U.13. Programma Operativo (PO)

Nei casi in cui gli interventi presentino caratteristiche di particolare complessità, il Comune può attivare uno o più **Programmi Operativi**, anche indipendentemente dall'approvazione contestuale del PUC. Il Programma Operativo può essere promosso direttamente dall'Amministrazione comunale oppure su proposta di soggetti privati, singoli o associati in consorzio, che risultino titolari di almeno il 51% degli immobili interessati o previsti dall'intervento. Possono inoltre proporre un PO anche soggetti pubblici e privati riuniti in forme di partenariato.

Nei casi in cui l'intervento interessi ambiti urbani in tutto o in parte degradati e richieda, per la sua dimensione e complessità, un'impostazione unitaria volta alla riorganizzazione dell'assetto urbanistico ed edilizio, eco-ambientale, l'attuazione avviene tramite Programma Operativo. Tale Programma può essere redatto anche in variante allo strumento urbanistico vigente e, qualora specificamente orientato alla rigenerazione urbana, può assumere la denominazione di **Programma Operativo di Rigenerazione Urbana** di cui all'art.33 quater della L.R. n.16/2004 e ss.mm.ii.

Il PO può riguardare ambiti di dimensione variabile: intercomunali, comunali o sub-comunali, anche costituiti da più aree non contigue tra loro, purché legate da una coerenza strategica e funzionale. Al suo interno, il Programma può articolarsi in interventi diretti, Piani Urbanistici Attuativi o permessi di costruire convenzionati, così da modulare i livelli di dettaglio e di operatività in funzione delle singole trasformazioni previste.

Per sua natura, il PO è uno strumento urbanistico, finanziario e gestionale volto alla rigenerazione urbana e territoriale, in conformità agli articoli 1 e 2 della L.R. Campania n.16/2004. Esso attua azioni di riqualificazione edilizia e urbana, nonché le nuove urbanizzazioni necessarie, attraverso interventi di recupero, ristrutturazione urbanistica ed edilizia e rifunzionalizzazione eco-sostenibile del patrimonio costruito e dello spazio pubblico, delle dotazioni urbanistiche e delle infrastrutture. Il Programma sostiene inoltre progetti relativi alle nuove reti tecnologiche, ai sistemi della mobilità, alle infrastrutture verdi e blu e all'efficientamento energetico.

Qualora il Programma Operativo risulti conforme al PSU, la competenza all'approvazione spetta alla Giunta comunale. Se invece il PO comporta modifiche delle normative di zona o altre variazioni, la sua approvazione o ratifica è attribuita al Consiglio comunale. In ogni caso, il PO deve mantenere la coerenza con le strategie, gli obiettivi e le azioni del PSU. L'atto di approvazione determina inoltre la dichiarazione di pubblica utilità delle opere previste.

Il Programma Operativo ha durata quinquennale; alla scadenza, qualora non venga prorogato per ulteriori cinque anni, decadono le previsioni non attuate e le relative norme di attuazione. La procedura specifica di formazione e approvazione del PO è disciplinata dall'art.18 del Regolamento regionale **n.3/2025** e, per quanto riguarda il Programma operativo per la Rigenerazione Urbana, dall'art. 33-quater, commi 10 e seguenti, della L.R. Campania n.16/2004.

U.13.1. Programma operativo per i piani straordinari o strategici

Il Comune, in quanto destinatario di fondi PNRR, Piano Sviluppo e Coesione o di programmi strategici regionali e comunitari, può redigere PO di cui all'art.33 bis della L.R. n.16/2004 e ss.mm.ii.

U.14. Interventi per la rigenerazione urbana: generalità

Nel rispetto delle specifiche previsioni normative di Zona in materia di rigenerazione urbana, le azioni finalizzate al rinnovo e al riuso del tessuto edilizio esistente, alla riqualificazione degli ambiti degradati e dismessi, nonché alla rifunzionalizzazione eco-sostenibile delle strutture edilizie e dello spazio pubblico, possono essere realizzate attraverso differenti forme di intervento, graduate in funzione della complessità e dell'estensione delle trasformazioni previste.

Gli interventi di rigenerazione mediante ristrutturazione edilizia su singoli edifici, anche mediante demolizione e ricostruzione, con possibilità di modificare sagoma, prospetti, sedime, caratteristiche plano-volumetriche e tipologiche, nonché la destinazione d'uso, laddove previsti dal PSU e disciplinati dalla strumentazione attuativa/operativa sono attuabili mediante il titolo abilitativo da individuarsi in

relazione alla natura delle opere previste.

Quando l'intervento riguarda uno o più edifici contermini e comporta la sostituzione dell'esistente tessuto urbanistico-edilizio con uno nuovo, anche attraverso la modifica dei lotti, degli isolati o della rete stradale, l'operazione assume la natura di ristrutturazione urbanistica. In tali casi, laddove previsti dal PSU e disciplinati dalla strumentazione attuativa/operativa, l'attuazione avviene mediante permesso di costruire convenzionato oppure Piano Urbanistico Attuativo, quale strumento idoneo a definire l'assetto complessivo delle trasformazioni.

Gli interventi di riqualificazione di ambiti urbani in tutto o in parte degradati, ove la dimensione e la complessità degli interventi di ristrutturazione edilizia e/o di ristrutturazione urbanistica ne richieda l'inquadramento in un programma unitario ai fini del riassetto del tessuto urbanistico-edilizio preesistente, di dotazione delle aree per servizi ed attrezzature collettive, di adeguamento della rete viaria, nonché di aree per la riqualificazione ecologica e ambientale, sono realizzati mediante programmi operativi di rigenerazione urbana, di cui al comma 9 bis dell'art.23 della L.R. n.16/2004, che richiama l'art.33 quater della medesima L.R. n.16/2004.

U.15. Incentivi per l'attuazione delle previsioni di piano

U.15.1. Incentivi volumetrici per l'edilizia residenziale

Fermo restando quanto previsto al precedente **art.U.14**, per accedere agli incentivi urbanistici per la rigenerazione urbana previsti dai commi 9-ter e 9-quater dell'art.23 L.R. 16/2004, gli interventi di ristrutturazione edilizia e di nuova costruzione (art. 3, comma 1, lettere d) ed e) del DPR 380/2001) devono rispettare specifici **requisiti di qualità energetica, sismica e ambientale, nonché sociale**. Eventuali incrementi volumetrici già precedentemente concessi in deroga agli strumenti urbanistici vigenti, concorrono a determinare il limite massimo di premialità di cui al presente **art.U.15.1**.

Gli incentivi consistono, ai sensi dell'art.23, comma **9-septies**, in un incremento volumetrico per l'edilizia residenziale esistente pari a:

- **20%** massimo, per interventi di ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione;
- **35%** massimo, per interventi con demolizione e ricostruzione.

Nei limiti dei rispettivi valori massimi innanzi riportati, l'incentivo concedibile è parametrato al raggiungimento dei seguenti criteri e requisiti, **anche alternativi tra loro**:

Criteri applicabili a tutti gli interventi:

1% Demolizione/rimozione di opere edilizie incongrue, ossia di manufatti che per caratteristiche localizzative, morfologiche, strutturali, funzionali, volumetriche o estetiche, costituiscono elementi non congruenti con il contesto paesaggistico, ambientale od urbanistico, o sotto il profilo igienico-sanitario e della sicurezza;

2% Contrasto alle barriere architettoniche secondo i principi del "design for all" e "universal design" come da norme vigenti e prassi di riferimento (es. UNI/PdR 13.0:2015 - scheda E.7.1 "Design for all" o UNI/PdR 24:2016 o equivalente): fruizione di tutti gli spazi comuni degli edifici e delle aree pertinenziali da parte di persone con ridotta capacità motoria o sensoriale in condizioni di adeguata sicurezza e autonomia;

2% Gas Radon: applicazione di tecniche e accorgimenti idonei a prevenire e a ridurre la concentrazione di gas Radon all'interno dei locali destinati ad uso abitativo o di lavoro degli edifici secondo le indicazioni tecniche per le misure riportate nella norma UNI ISO 11665-8 (Misura della radioattività nell'ambiente – Aria: radon-222 - Parte 8: metodologie per le indagini iniziali e supplementari negli edifici) nella misura pari a 200 Bq/m3;

5% Risparmio idrico: previsione di sistemi di raccolta delle acque pluviali da destinare a irrigazione del verde anche con impianti automatici e/o a usi non potabili di servizio igienico tramite rete duale di adduzione e distribuzione delle acque all'interno e/o all'esterno dell'organismo edilizio (norma UNI/TS 11445 o equivalente);

5% Installazione di impianto domotico che, attraverso l'automazione di oggetti e componenti controllati utilizzando telecomandi o dispositivi come pc, smartphone e tablet, svolga **almeno 8** delle seguenti funzioni: - Automazione accessi (cancelli, porte); Allarme antintrusione; Videosorveglianza locali unità abitativa; Termoregolazione locali unità abitativa; Rilevazione incendi; Sistema antiallagamento; Sistema rilevazione fughe di gas; Allarme tecnico e successiva funzione di telesoccorso; Controllo motori, anche con controllo tramite telecomando; Gestione e controllo dell'illuminazione (on/off, regolazione intensità luminosa in tutti gli ambienti, anche con controllo tramite telecomando); Controllo del sistema citofonico/videocitofonico.

5% Realizzazione di pareti verdi e/o tetti verdi in riferimento alla norma UNI 11235:2015 o equivalente;

oppure:

Realizzazione di coperture degli edifici con tetti ventilati o materiali di copertura che garantiscano un SRI (Indice di Riflettanza Solare) di almeno 29 nei casi di pendenza maggiore del 15%, e di almeno 76 per le coperture con pendenza minore o uguale al 15% (ad esclusione delle superfici utilizzate per installare attrezzature, volumi tecnici, pannelli fotovoltaici, collettori solari e altri dispositivi);

Criteri applicabili agli interventi di ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione:

5% Efficientamento energetico: Riduzione superiore al 20% del valore di trasmittanza termica delle strutture oggetto di intervento rispetto ai valori massimi previsti dalle vigenti disposizioni nazionali e regionali;

5% Miglioramento sismico (paragr. 8.4.2 NTC di cui al D.M. 17.01.2018): Intervento di miglioramento sismico con **incremento di ζ_E non minore di 0,2**. Per gli edifici in Classe d'uso II e III (ad eccezione dell'uso scolastico) dovrà essere garantito anche uno ζ_E>0,60; per edifici in Classe d'uso III scolastica e Classe IV dovrà essere garantito anche uno ζ_E >0,70;

oppure:

Adeguamento sismico (paragr. 8.4.3 NTC di cui al D.M. 17.01.2018): Interventi di adeguamento sismico con **incremento di ζ_E non minore di 0,3** fermo restando il soddisfacimento dei valori minimi prescritti dalla norma;

4% Tinteggiatura delle pareti esterne: garantire un SRI (Indice di Riflettanza Solare) di almeno 65;

2% Superfici pavimentate e carrabili destinate a parcheggio o allo stazionamento dei veicoli: garantire un SRI (Indice di Riflettanza Solare) di almeno 29;

1% Realizzazione di "stazioni ecologiche" per la raccolta differenziata adeguatamente schermate con siepi;

Criteri applicabili agli interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione:

10% Edilizia residenziale sociale: realizzazione di alloggi di ERS, in vendita o locazione ai sensi della legislazione regionale vigente in materia, di almeno il 20% della volumetria residenziale complessiva, con almeno 1 unità abitativa dedicata con superficie utile (abitabile) pari ad almeno 45 mq.;

5% Riqualificazione ambientale: incremento di almeno 25% delle aree private libere destinate a verde, con estensione minima complessiva pari al 25% della superficie fondiaria e con congruo equipaggiamento arboreo; ***oppure***, in caso di motivata impossibilità di realizzare quanto innanzi, realizzazione di quinte arboree perimetrali lungo almeno due lati della superficie fondiaria. In entrambi i casi è obbligatorio l'utilizzo di specie autoctone, ovvero naturalizzate o consolidate nel paesaggio locale;

10% Demolizione selettiva: almeno il 70% in peso dei rifiuti non pericolosi generati durante la demolizione e rimozione di edifici, parti di edifici, manufatti di qualsiasi genere presenti in cantiere, ad esclusione degli scavi, deve essere avviato a impianti che fanno recupero di materia.

5% Utilizzo materiali da costruzione derivati da riciclo, recupero o riuso di rifiuti per almeno il 20% in peso sul totale dell'edificio, escluse le strutture portanti, i rinterri e i rilevati.

In alternativa agli incentivi volumetrici - e fermo restando il rispetto dei criteri sopra indicati - il

proponente può optare per una riduzione degli oneri concessori, da determinarsi dal Comune nella regolamentazione di competenza, nel rispetto della normativa vigente.

La predetta riduzione può essere applicata anche nei casi in cui le condizioni di contesto o le norme di sicurezza sismica e idrogeologica impediscano la realizzazione dell'aumento di volume.

U.15.2. Disposizioni e incentivi per le aree a rischio idrogeologico

Per le aree a rischio idrogeologico si applicano le seguenti disposizioni, relative anche agli incentivi per la delocalizzazione di edifici posti in tali aree ad alto rischio idrogeologico, ai sensi dell'art.23, comma 9.octies, della L.R. n.16/2004 e ss.mm.ii..

U.15.2.1. Ambito a rischio di alluvione di Pantano-Santa Clementina

Il PSU intende perseguire la piena compatibilità delle previsioni in esso contenute rispetto all'assetto idrogeologico ed idraulico del territorio comunale, in coerenza con i piani di settore, con i piani urbanistici sovraordinati e gli esiti delle indagini preliminari alla redazione del piano.

In considerazione delle previsioni e disposizioni sovraordinate dell'Autorità di Bacino, delle prescrizioni contenute nel P.P.R. allo stato nella fase della proposta di adozione e delle risultanze dello Studio geologico allegato al PUC, si riscontra che la zona di località Pantano-Santa Clementina è interessata da elevata pericolosità e rischio idraulico da esondazione del fiume Calore.

In applicazione degli artt.23, co. 9.octies e 28 della L.R. n.16/2004 ss.mm.ii., e dell'art.3, co.2, del Regolamento n.3/2025, per tale zona risulta prioritario non solo programmare opportune azioni di messa in sicurezza, mediante la realizzazione di interventi di protezione attiva e/o passiva, ma anche incentivare la delocalizzazione degli insediamenti rurali, residenziali e produttivi che ivi insistono, al fine di salvaguardare l'incolumità della popolazione e la sicurezza delle strutture e delle infrastrutture dal rischio alluvionale non altrimenti mitigabile.

L'Amministrazione comunale attuerà le predette azioni mediante l'approvazione di un **Programma Operativo (PO)**.

Con l'approvazione dello strumento di cui al comma precedente l'Amministrazione comunale individuerà altresì le parti del territorio non interessate da pericolosità idrogeologica e/o idraulica, classificate con coerente destinazione urbanistica all'interno del territorio comunale, per l'allocazione delle volumetrie da delocalizzare, con le seguenti esclusioni:

i) zone omogenee di tipo "A", ovvero sia la città storica in ambito urbanizzato ex art.15, co.5, lett. a) del Regolamento n.3/2025, sia gli insediamenti inclusi nel territorio rurale soggetti a conservazione in virtù del valore storico-testimoniale e architettonico secondo il principio di assimilazione indicato dall'art.15, co.12, del Regolamento;
ii) le aree di particolare pregio ambientale;
iii) le aree di notevole interesse storico, archeologico e paesaggistico;
iv) le aree rurali di particolare pregio agronomico e forestale;
v) le aree del territorio naturale ex art.15, co.7, lett. d) del Regolamento.

Il requisito dell'idoneità dell'area di destinazione costituisce presupposto necessario per la delocalizzazione e tale idoneità deve essere valutata in conformità alla specifica disciplina di zona contenuta nello strumento urbanistico comunale.

Il **Programma Operativo (PO)** indicherà gli specifici incentivi edilizi-urbanistici nel rispetto dei limiti inderogabili e delle prescrizioni del decreto ministeriale 2 aprile 1968 n.1444, con possibilità di attribuzione di un incremento volumetrico per l'edilizia residenziale fino a un massimo del cinquanta per cento. Potranno essere fissate varie classi di incremento volumetrico in ragione di criteri premiali collegati alla singola percentuale decrescente di incremento e, comunque, non oltre il limite massimo del cinquanta per cento.

L'incentivo volumetrico può essere consentito solo per la delocalizzazione dell'intero edificio e non per parti di esso e, in ogni caso, non è applicabile agli edifici abusivi.

I singoli interventi di delocalizzazione attuativi del PO saranno realizzati mediante la sottoscrizione di un'unica convenzione che tiene luogo del provvedimento abilitativo della demolizione dell'edificio originario, nonché all'obbligo di trasferimento delle aree rese libere a seguito della delocalizzazione nel patrimonio indisponibile del Comune, e del permesso di costruire per il nuovo edificio delocalizzato, in applicazione dell'art.11 della L. n. 241/1990.

La demolizione dell'edificio e il trasferimento delle aree di sedime nel patrimonio indisponibile del Comune dovranno effettuarsi prima della conclusione dei lavori di costruzione del nuovo immobile.

Le aree liberate dagli edifici delocalizzati sono gravate da vincolo di inedificabilità, acquisite al patrimonio indisponibile comunale, e possono essere oggetto di azioni di mitigazione dei rischi e di rinaturalizzazione degli ambiti perifluviali, anche al fine dell'utilizzo per casse di espansione delle piene per ogni altra destinazione prevista dal Programma Operativo.

U.15.2.2. Ambito a rischio di alluvione di Ponte Valentino - area ASI

Per la parte di Agglomerato industriale di Ponte Valentino ricadente nel territorio comunale di Benevento, esposta a rischio di alluvione, il Piano Regolatore Territoriale (P.R.T.) del Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale della provincia di Benevento dovrà conformarsi alle prescrizioni della pianificazione di competenza dell'Autorità di Bacino (PGRA-PSDA), nonché alle risultanze degli studi geologici presupposti, ai fini della protezione di persone e degli impianti produttivi.

Nel PSU sono state recepite le perimetrazioni e le classificazioni di Rischio idraulico proposte dall'Autorità di Bacino e dallo studio geologico annesso al Piano.

Resta la competenza e la titolarità in capo al Consorzio ASI per l'adozione di ogni azione finalizzata alla mitigazione dei rischi naturali e antropici attraverso la conformazione alle strategie di messa in sicurezza previste dall'art.2-quinquies della L.R. n.16/2004 e s.m.i. e art.3, comma 2, del Regolamento regionale n.3/2025, in recepimento delle perimetrazioni e classificazioni di rischio idraulico dei piani settoriali, nonché attraverso l'individuazione di eventuali insediamenti produttivi da riconfigurare o delocalizzare in quanto insistenti su aree ad elevato rischio non mitigabile.

U.15.3. Sostituzione edilizia di immobili dismessi

Gli incentivi urbanistici per la rigenerazione urbana previsti dal comma **9-decies** dell'art.23 L.R. 16/2004, laddove previsti dal PSU e disciplinati dalla strumentazione attuativa/operativa sono attuabili come segue.

Per gli immobili dismessi possono prevedersi interventi di sostituzione edilizia, anche con demolizione e ricostruzione, a parità di volumetria esistente con mutamento di destinazioni d'uso.

Ulteriori eventuali fabbisogni di dotazioni territoriali sono calcolati nel rispetto delle quantità di standard previste dal decreto ministeriale 1444/1968.

La ricostruzione della volumetria esistente è consentita sempre che tali destinazioni siano compatibili o complementari con le destinazioni previste dal RUE per le Zone in cui tali complessi ricadono.

Nell'ipotesi di cambio di destinazioni d'uso in residenziale, al fine di favorire lo sviluppo dell'Edilizia Residenziale Sociale (ERS), almeno il trenta per cento della volumetria lorda complessiva residenziale deve essere destinata all'ERS in vendita o locazione.

Se l'intervento di sostituzione edilizia riguarda immobili già adibiti a complessi industriali, produttivi o commerciali dismessi o ad attività manifatturiere industriali, di allevamento intensivo, artigianali e di grande distribuzione commerciale, le attività di produzione o di distribuzione già svolte nell'immobile assoggettato a sostituzione edilizia devono essere cessate e, quindi, non produrre reddito da almeno tre anni antecedenti alla data di presentazione dell'istanza di sostituzione edilizia.

U.15.4. Acquisizione compensativa di aree per attrezzature pubbliche

Nei casi in cui il Comune, per assicurare l'attuazione delle previsioni di Piano relative alle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico, intenda acquisire le aree all'uopo necessarie, in alternativa all'espropriazione è possibile ricorrere alla procedura compensativa disciplinata dal presente articolo.

L'acquisizione delle aree destinate ad attrezzature pubbliche o di interesse collettivo è comunque subordinata all'inserimento delle opere nel Programma triennale delle opere pubbliche.

Nella modalità compensativa il Comune, a fronte della cessione gratuita dell'area oggetto di trasformazione pubblica, attribuisce al proprietario della stessa, ovvero ai proprietari in proporzione alle rispettive quote di diritto, la capacità edificatoria determinata applicando all'estensione dell'area l'indice edificatorio territoriale della Zona in cui essa ricade.

La cessione compensativa costituisce quindi una forma di remunerazione alternativa a quella pecuniaria per i proprietari dei suoli che il Comune intende acquisire, consistente nell'attribuzione di diritti edificatori da assegnare agli aventi diritto.

In caso di cessione compensativa è vietato il cumulo tra l'indennità di espropriazione, e i diritti edificatori; detti diritti possono pertanto essere riconosciuti soltanto in luogo dell'indennità di espropriazione.

La cubatura compensativa potrà essere realizzata esclusivamente su suoli classificati nella medesima Zona omogenea, previa approvazione dell'eventuale PUA previsto per l'attuazione della stessa, anche in aggiunta alla potenzialità edificatoria "propria" di tali suoli, fermo restando il rispetto delle dotazioni di standards e dei parametri di distanza e altezza massima come previsti dalla norma di Zona e salvo deroghe stabilite dalla stessa norma di Zona e/o dal PUA eventualmente previsto.

La cubatura compensativa potrà essere altresì negoziata e ceduta mediante contratti aventi forma di atto pubblico soggetto a trascrizione, ai sensi dell'art.2643, co.1, n.2-bis del codice civile, come introdotto dall'art.5, co.3, D.L. n.70/2011, convertito con L. n.106/2011, che andranno comunicati al Comune dalle parti entro 30 giorni dalla loro stipula.

All'uopo il Comune istituisce il registro delle cessioni dei diritti edificatori aggiornato e reso pubblico secondo le modalità stabilite nel relativo apposito Regolamento che dovrà contenere:

a) i dati identificativi catastali della particella cui afferiscono i Crediti Edilizi;

b) le quantità e destinazione urbanistica dei Crediti Edilizi riconosciuti dal Comune alla particella catastale;

c) le quantità e destinazione urbanistica dei Crediti Edilizi, connessi ad una particella catastale, acquistati o ceduti;

d) gli estremi degli atti comunali attinenti al riconoscimento dei Crediti Edilizi ovvero degli atti notarili attinenti all'acquisto o alla cessione di Crediti Edilizi;

e) le volturazioni inerenti le acquisizioni o le cessioni di Crediti Edilizi avvenute nel tempo.

L'annotazione dei Crediti Edilizi nel Registro ha esclusivamente natura certificativa circa lo stato di diritto delle proprietà immobiliari per quanto attiene al credito edilizio sotto il profilo della disciplina urbanistica, fermo restando che i profili civilistici relativi ai contratti che trasferiscono, costituiscono o modificano i diritti edificatori comunque denominati, sono normati dall'art. 2643 del Codice Civile.

TITOLO IV - DISCIPLINA DEL TERRITORIO COMUNALE

CAPO I - LO STATUTO DEI LUOGHI

U.16. Generalità

Lo "Statuto dei luoghi", anche sulla scorta delle direttive del PPR per l'Ambito di Paesaggio Beneventano e di quelle contenute nelle Linee guida allegate al medesimo PPR, definisce gli obiettivi paesaggistici del PSU per:

- le aree della dispersione insediativa e per le aree del periurbano;
- l'integrazione delle infrastrutture con il paesaggio;
- la progettazione della rete ecologica;
- la tutela e gestione dei paesaggi terrazzati;

tenendo conto altresì delle disposizioni del PTCP in tema di paesaggio relativamente agli articoli 17, 35, 38, 43, 44, 49 e 106 delle relative Norme di Attuazione.

Il presente Capo, pertanto, per il raggiungimento dei predetti obiettivi di qualità paesaggistica nonché per agevolare una corretta valutazione della coerenza in sede attuativa, definisce direttive e indirizzi che tutti gli interventi diretti o indiretti, di iniziativa pubblica, privata o mista pubblica-privata dovranno seguire.

U.17. Gli ambiti di paesaggio

Il PSU, con l'intento di superare un'idea di paesaggio circoscritta alle sole eccellenze storico-ambientali, suddivide il territorio comunale in Ambiti di paesaggio (perimetrati nell'elaborato **n.9-PSU**), per ognuno dei quali descrive lo scenario paesaggistico e indica gli obiettivi di qualità paesaggistica da perseguire.

U.17.1. Ambito "Rurale"

U.17.1.1. Descrizione dell'ambito

Tutto il Quadrante Nord del territorio beneventano - inteso come storica area di pertinenza della città e come fonte di risorse alimentari ed "energetiche" - in origine mostrava in modo netto la distinzione tra il territorio rurale e quello antropizzato, con valori paesaggistici ben definiti.

A partire dagli ultimi anni del Novecento, tale distinzione non è stata più riconoscibile: il territorio rurale aperto è stato pervaso da una pluralità di interventi edilizi e infrastrutturali, di fabbricati per la quasi totalità residenziali, nonché insediamenti industriali e commerciali con usi disgiunti dalla primigenia ruralità, nei fatti negata.

Tale fenomeno di dispersione abitativa, assecondato passivamente, sta determinando progressivamente l'impoverimento e l'omologazione dei valori paesaggistici, compromettendo anche la qualità dei siti dotati di interessanti caratteri naturalistici. La residenza diffusa ha prodotto un'edilizia di bassa qualità e stridente con il contesto, causando inoltre l'abbandono o il degrado degli insediamenti di rilevanza storica e delle architetture ivi esistenti.

In altri termini, come già rilevato dal PTR, nella "Conca di Benevento" si registra una forte dispersione lungo la viabilità primaria e la presenza diffusa di abitazioni sparse e insediamenti produttivi, il paesaggio rurale è caratterizzato dalla presenza dominante del mosaico di colture erbacee (seminativi a campo aperto) e oliveti; costituisce invariante strutturale del territorio la persistenza degli agri-centuriati, di cui sono presenti ancora oggi tracce visibili. Altre invarianti sono rappresentate da manufatti rurali come masserie e casali, ma anche una viabilità rurale minore fatta di carrarecce, mulattiere, ecc.

U.17.1.2. Invarianti strutturali di ambito

- Valorizzazione del paesaggio e del ruolo ecologico del territorio rurale;
- Recupero dell'identità storica dell'ambito rurale;
- Tutela dei beni culturali attraverso anche la conservazione di antichi edifici rurali;
- Conservazione dei caratteri morfologici, percettivi e identitari dei paesaggi rurali;
- Riqualificazione delle aree caratterizzate da condizioni di precario equilibrio ecologico, vegetazionale e paesaggistico;
- Promozione di buone pratiche agricole e manutentive del territorio rurale;
- Razionalizzazione delle attività di produzione energetica da FER.

U.17.2. Ambito della "Città dei fiumi"

U.17.2.1. Descrizione dell'ambito

Per Benevento, attraversata dai fiumi Calore e Sabato e circondata da un significativo sistema idrografico, l'acqua rappresenta da sempre un elemento fondamentale che ha determinato e condizionato la trasformazione del territorio, la struttura e l'espansione del tessuto urbanistico e lo sviluppo economico.

Il sistema fluviale di Benevento costituisce un patrimonio fondante la storia della Città dai primi insediamenti sanniti a oggi: a tale riguardo, basta pensare ai traffici mercantili che Benevento ha intrattenuto nell'antichità anche attraverso la via fluviale, alle attività economiche da essi nate (il sistema dei molini lungo il Sabato e suoi canali perduti) ma anche agli eventi alluvionali ripetutisi nel tempo.

L'estensione della rete fluviale è notevole e attraversa trasversalmente il territorio comunale e la città stessa, diventando un elemento eco-storico da tutelare e valorizzare.

U.17.2.2. Invarianti strutturali di ambito

- Rendere sicuro il sistema fluviale;
- Fare del sistema fluviale la spina dorsale della Rete ecologica comunale;
- Creare un sistema di Parchi Fluviali urbani e attivare Contratti di Fiume;
- Recuperare l'identità storica del sistema fluviale;
- Valorizzare il patrimonio archeologico e industriale delle aree di confluenza;
- Riconnettere il sistema fluviale ai paesaggi urbani, marginali, periurbani e rurali;
- Incrementare la naturalità e la continuità ecologica del sistema fluviale urbano;
- Integrare funzioni di difesa idraulica e fitodepurazione con spazi pubblici e percorsi lenti;
- Riconnettere la Città al fiume, sia fisicamente (nuove connessioni pedonali e ciclabili) sia percettivamente (riqualificazione delle visuali e degli accessi);
- Riorganizzare la piana di Ponte Valentino e le aree di Pantano secondo criteri di rigenerazione paesaggistica e delocalizzazione degli usi incompatibili.

U.17.3. Ambito della "Città percepita"

U.17.3.1. Descrizione dell'ambito

Per "Città percepita" si intende l'insieme dell'insediamento urbano così come percepito agli ingressi della Città e lungo l'anello stradale delle tangenziali che lo circoscrive, con una propaggine che, a partire dalla seconda metà del Novecento, si è sviluppata oltre la "zona alta" in direzione Sud e a Nord dove sono presenti aree urbanizzate con destinazioni produttive interne all'anello stradale.

E' composta dalla Città storica, delimitata dalla cintura muraria, dalle aree ad essa adese con la presenza di significative emergenze architettoniche e archeologiche, dalle aree di impianto urbanistico

antecedente al 1945 e dalla Città consolidata moderna, contemporanea e in evoluzione.

L'ambito, inoltre, è attraversato dal sistema fluviale principale dei fiumi Sabato e Calore e da quello secondario dei torrenti San Nicola e Serretelle.

U.17.3.2. Invarianti strutturali di ambito

- Riordinare il tessuto storico, consolidato e marginale con nuovo disegno urbano;
- Ridefinire il rapporto paesaggistico città-campagna come elemento strategico;
- Valorizzare il paesaggio eco-storico;
- Conservare e valorizzare il paesaggio storico-urbano e le emergenze architettoniche;
- "Costruire nel costruito" per sostanziare la forma della "città compatta" dentro l'anello delle tangenziali;
- Incentivare la Rigenerazione urbana;
- Recuperare gli spazi dismessi, riutilizzando le aree incomplete;
- Incrementare gli spazi pubblici di qualità, il verde urbano e la mobilità ciclo-pedonale;
- Individuare nella Città storica funzioni pubbliche e servizi al cittadino;
- Disciplinare gli interventi con direttive specifiche su materiali, colori, intonaci, infissi etc;
- Prevedere interventi di forestazione urbana;
- Elaborare una mappa climatica della Città che tenga conto delle variazioni di temperatura, dell'esposizione al vento e di altre variabili climatiche per migliorare la resilienza delle aree urbane.

U.17.4. Ambito "Periurbano e marginale"

U.17.4.1. Descrizione dell'ambito

L'Ambito periubano e marginale si riferisce a un'area ibrida localizzata nella fascia posta a corona della città consolidata, in cui si ritrovano elementi tipici dell'urbano e del rurale ed in cui la dimensione urbana si caratterizza per la presenza di *insulae* funzionali disseminate ad arcipelago, disegnando un quadro complesso e articolato di attività, a volte difficilmente comprimibili in definizioni nette e di difficile e contraddittoria zonizzazione. Di fatto esse generano una nuova dimensione: rurale e urbana al tempo stesso; in un unico temine, rururbana.

L'Ambito è caratterizzato da espansioni lineari, generalmente discontinue con aree produttive e terziarie sia lungo la direttrice caudina, sia lungo la direttrice verso il Medio Calore, definite dal PPR "placche produttive", da un'espansione "a costellazione" sui crinali verso i comuni limitrofi e dal permanere di aree di interesse naturalistico e paesaggistico in località Monte Pino a Ovest e di testimonianze eco-storiche ad Est a Piano Cappelle che si intrecciano a usi ludico-ricreativi. Si connota, quindi, come un esteso luogo plurale, vista la diversità delle funzioni in esso presenti e i protagonisti che vi operano.

U.17.4.2. Invarianti strutturali di ambito

- Ridefinire i confini della Città;
- Contenere l'espansione della Città;
- Rigenerare il costruito;
- Ridefinire il rapporto città-campagna;
- Riqualificare il contesto rurale periurbano;
- Valorizzare gli elementi del paesaggio eco-storico;
- Contrastare l'abbandono delle aree rurali e sostenere l'economia agricola.

U.17.5. Carta per la qualità

L'elaborato n.**7c** , meglio identificato come *Carta per la Qualità*, individua, tra l'altro, elementi che presentano particolare valore urbanistico, architettonico, archeologico, monumentale, naturale e culturale, con particolare riguardo alla tradizione, da traferire e valorizzare.

La Carta comprende sia gli elementi già storicizzati e tutelati per legge sia gli elementi architettonici e urbanistici che, quantunque non "vincolati", restituiscono la memoria identitaria dei luoghi e delle architetture caratterizzanti l'ambiente urbano e l'evoluzione storica di Benevento.

Ferma restando la disciplina attuativa del PSU, è necessario per gli elementi inclusi nella Carta per la qualità utilizzare ulteriori accortezze e tutele limitatamente alla conservazione dei significati spaziali ed architettonici, nonché del *signum* urbanistico.

Tali elementi sono così articolati:

MORFOLOGIA DEGLI IMPIANTI URBANI

a) Tessuto storico della Città murata
b) Impianto con progetto unitario e disegno urbano a struttura geometrica regolare ottocentesco e della prima metà del Novecento
c) Impianto con progetto unitario e disegno urbano a struttura geometrica regolare contemporaneo
d) Impianto con progetto unitario e disegno urbano a struttura geometrica irregolare contemporaneo
e) Area a valenza archeologica

EDIFICI E MANUFATTI DI VALENZA STORICA E ARCHITETTONICA

f) Edifici e manufatti storici nella città murata
g) Edifici dell'Ottocento e della prima metà del Novecento
h) Edifici contemporanei di valore architettonico
i) Locali e attività di interesse storico, artistico, culturale.

ELEMENTI DEGLI SPAZI APERTI

j) Tracciati moderni di Ristrutturazione urbanistica
k) Tracciati ordinatori con alto grado di identità a scala territoriale
l) Tracciati ordinatori con alto grado di identità a scala urbana
m) Tracciati ordinatori con alto grado di identità a scala di quartiere
n) Filari di alberi
o) Parchi e giardini identitari
p) Piazze e slarghi con alto grado di identità
q) Elementi naturali della configurazione identitaria
r) Alberi monumentali inseriti nell'elenco regionale

Gli interventi di Ristrutturazione urbanistica degli elementi di cui alle lettere a), b), c), d) e p) sono attuati previa redazione di un preventivo progetto di recupero urbano, avente valenza di PUA.

Per gli interventi sulle aree di cui alla lettera e) va redatto un Progetto di sistemazione di iniziativa pubblica o privata che contenga un'accurata ricognizione e valutazione dei beni, finalizzato alla loro conservazione, valorizzazione e fruizione. Qualora funzionali a tali obiettivi e consentiti dalla disciplina attuativa della ZTO di appartenenza non sono preclusi, nell'ambito del Progetto di sistemazione, interventi di realizzazione di nuovi manufatti o di trasformazione di quelli esistenti, non individuati nella Carta per la qualità. Il progetto di sistemazione è redatto sulla base di indagini preliminari indirizzate e sorvegliate dalla Soprintendenza di competenza, e di apposita Relazione scientifica che individua l'estensione più idonea dell'ambito di intervento.

Gli elementi di cui alla lettera i) aventi valore identitario, anche per quanto attiene alle destinazioni d'uso consolidate, significati da architetture storiche, moderne e contemporanee, ovunque ubicate,

conservano la funzione originaria nonché gli stilemi e i segni dell'architettura che li identificano, fermo restante i necessari adeguamenti igienico-sanitari e funzionali per l'utenza anche diversamente abile.

Per gli interventi di cui alle lettere n) e o) si rimanda alla redazione del Piano del Verde.

Per gli interventi di cui alla lettera r) si rimanda alle linee guida per gli interventi di cura e salvaguardia degli alberi monumentali della Regione Campania.

Se gli elementi inseriti nella *Carta per la qualità* non sono tutelati per legge, l'approvazione dei relativi progetti, è comunque subordinata al parere della Commissione locale per il paesaggio.

La *Carta per la qualità* è soggetta ad aggiornamenti periodici - di norma biennali - da approvarsi con atto di Giunta comunale.

L'aggiornamento periodico consiste nella revisione costante dell'elaborato "Carta della qualità", con l'obiettivo di recepire istanze finalizzate a aggiungere nuovi immobili, spazi aperti o ulteriori elementi di valore architettonico, urbanistico ed identitario o a stralciare quelli non più considerati tali. L'inclusione di nuovi elementi, qualora ritenuti di particolare pregio, è possibile su proposta di singoli cittadini, associazioni e ordini professionali e subordinata a parere motivato della Commissione del paesaggio. L'esclusione di immobili è possibile previa richiesta dell'avente titolo e parere motivato della Commissione del paesaggio.

U.18. Linee guida per la fase attuativa del PSC

Le presenti Linee guida definiscono gli indirizzi per gli interventi attuativi, finalizzati al raggiungimento degli obiettivi di qualità paesaggistica perseguiti dal Piano. Si rinvia altresì alle disposizioni di cui agli **artt.U.4.2 e U.4.3** del presente RUE.

U.18.1. Tessuto urbano storico di conservazione (Zona A)

- Predisporre misure di tutela dell'impianto urbanistico storico e ripristinare la leggibilità dell'impianto urbano con riferimento ai tracciati, agli spazi pubblici e alle emergenze architettoniche;
- Individuare i principali punti di vista panoramici, gli assi prospettici interni alla Città storica e quelli di ingresso ad essa;
- Conservare le relazioni visive e funzionali tra Città storica, spazi aperti e territorio fluviale e naturale di valore eco-storico;
- Favorire la creazione e manutenzione di percorsi pedonali;
- Ripristinare la tipologia originaria degli edifici anche con interventi di riconfigurazione volumetrica eliminando superfetazioni o soprastrutture incongrue;
- Valorizzare la configurazione compositiva, decorativa e tipologica degli organismi edilizi, perseguendo la tutela dell'aspetto esteriore degli organismi edilizi, delle componenti strutturali e decorative nonché dell'articolazione funzionale di elementi quali atri, corti interne e scale;
- Predisporre abachi che individuino:
  - materiali e tecniche costruttive da utilizzare negli interventi di restauro e di ristrutturazione;
  - elementi di facciata (portali, lesene, paraste, ringhiere etc…);
  - materiali di finitura da eseguirsi con tecniche tradizionali;
  - sistemi di chiusura (portali, portoni e finestre);
  - grondaie, pluviali, doccioni e canne fumarie vanno eseguite in rame autossidante;
  - ringhiere e corrimano, grate e cancelli in ferro battuto o lavorato;
  - elementi di arredo urbano;
  - elementi di facciata quali insegne, tende etc…
  - dehors.
- Prevedere la rimozione delle superfetazioni, di rivestimenti incoerenti, di elementi incongrui

ottenuti con la chiusura di corti, cortili etc.;

- Individuare soluzioni congrue tese all'adeguamento e consolidamento antisismico, all'efficientamento energetico nonché agli adeguamenti tecnologici comportanti allestimenti per gli impianti tecnologici che incidono sull'aspetto esteriore degli edifici;
- Conservare, potenziare e valorizzare gli spazi esterni pubblici e privati permeabili quali giardini e orti urbani;
- Conservare e tutelare le alberature esistenti e valorizzare la vegetazione tra l'edificato e i suoi margini;
- Prevedere interventi di consolidamento dei muri di contenimento di terrazzamenti urbani;
- Disciplinare le operazioni di escavazione collegate ad interventi con implicazioni nel sottosuolo;
- Individuare aree in cui intervenire con concorsi di architettura.
- Individuare eventuali immobili da demolire e ricostruire.

U.18.2. Contesto paesaggistico del Centro Storico - Parco archeologico (Zona A1)

- Riconnettere le aree archeologiche con quelle fluviali;
- Definire a livello progettuale il rapporto tra la valenza archeologica e quella paesaggistica dell'ambito;
- Disciplinare le attività di scavo e restauro archeologico, o qualsivoglia operazione di messa in sicurezza o valorizzazione del patrimonio archeologico;
- Adottare misure finalizzate al permanere delle attività agricole esistenti;
- Disciplinare il recupero e l'uso dei manufatti rurali esistenti (residenziali e non);
- Valutare le possibilità di recupero dei manufatti dismessi per funzioni culturali e di servizio in genere;
- Individuare percorsi pedonali con eventuali passerelle in quota che raccordino piccole attrezzature atte alla fruizione consapevole dei siti, individuando aree espositive all'aperto con installazioni interpretative, luoghi di sosta e di ristoro avvalendosi ove possibile del recupero di elementi esistenti;
- Definire le possibili trasformazioni dello stato di fatto dei luoghi finalizzate al risanamento e restauro ambientale e alla difesa dal rischio idraulico/alluvionale, generalizzando l'applicazione della ingegneria naturalistica.

U.18.3. Tessuto urbano consolidato di recupero architettonico e urbanistico (Zona A2)

- Predisporre misure di tutela dell'impianto urbanistico storico;
- Ripristinare la leggibilità dell'impianto urbano con riferimento ai tracciati, agli spazi pubblici e alle emergenze architettoniche;
- Ripristinare la tipologia originaria degli edifici anche con interventi di riconfigurazione volumetrica eliminando superfetazioni o sovrastrutture incongrue;
- Valorizzare la configurazione compositiva e tipologica degli organismi edilizi, perseguendo la tutela del loro aspetto esteriore;
- Individuare congrue soluzioni tese all'adeguamento e consolidamento antisismico, all'efficientamento energetico nonché agli adeguamenti tecnologici necessari per una migliore accessibilità degli alloggi;
- Conservare, potenziare e valorizzare gli spazi esterni pubblici e privati permeabili quali giardini e orti urbani;
- Conservare e tutelare le alberature esistenti e valorizzare la vegetazione tra l'edificato e i suoi margini.

U.18.4. Emergenze architettoniche in campo aperto (Zona A3)

- Riqualificare l'edilizia rurale storica, quali masserie, casali, mulini, vasche etc., preservandone i caratteri tipologici e materici;
- Conservare e valorizzare la configurazione compositiva, decorativa e tipologica degli organismi edilizi;
- Conservare le opere murarie, esterne ed interne, testimonianti la cultura progettuale e costruttiva dei manufatti;
- Tutelare l'aspetto esteriore degli organismi edilizi, ivi comprese le componenti strutturali e decorative;
- Prevedere la rimozione delle superfetazioni e di rivestimenti incoerenti;
- Individuare soluzioni congrue tese all'adeguamento e consolidamento antisismico nonché all'efficientamento energetico;
- Curare la coerenza stilistica e materica dei seguenti elementi:
  - materiali e tecniche costruttive;
  - elementi di facciata (portali, lesene, paraste, etc…)
  - materiali di finitura, da eseguirsi con tecniche tradizionali;
  - sistemi di chiusura (portali, portoni e finestre);
  - grondaie, pluviali, doccioni e canne fumarie;
  - ringhiere e corrimano, grate e cancelli, da eseguirsi in ferro battuto o lavorato;
- Conservare la configurazione funzionale degli spazi aperti di pertinenza quali aie e corti interne;
- Eliminare capanni, depositi, magazzini ottenuti con la chiusura di corti, cortili e spazi di pertinenza;
- Valorizzare gli spazi di pertinenza esterni permeabili, le recinzioni e tutti gli elementi che definiscono gli spazi non costruiti, anche naturali;
- Perseguire la conservazione e tutela delle alberature esistenti nelle aree di pertinenza;
- Prevedere interventi di consolidamento dei muri di contenimento di terrazzamenti;
- Prevedere il riutilizzo delle acque bianche per l'irrigazione degli spazi scoperti di pertinenza;
- Prevedere opportuni adeguamenti tecnologici comportanti allestimenti per gli impianti, che non devono incidere sulla coerenza dell'impianto architettonico e visivo;
- Favorire l'integrazione delle testimonianze storico-architettoniche rurali in percorsi e reti di fruizione turistico-culturale.

U.18.5. Tessuto urbano consolidato di ristrutturazione e riordino architettonico e urbanistico (Zona BR)

- Riqualificare le aree ove si registrano fenomeni di deterioramento, decadimento o impoverimento dei caratteri che determinano la qualità del paesaggio urbano;
- Adottare misure tese alla riduzione dei fattori di rischio naturale e antropico per garantire la massima sicurezza degli insediamenti e la migliore qualità di vita delle persone;
- Riqualificare le aree a contatto con la Città storica e col paesaggio fluviale;
- Riqualificare le aree marginali irreversibilmente compromesse, per le quali i caratteri ambientali e paesaggistici siano stati alterati;
- Recuperare gli elementi di pregio dei tessuti insediativi e dei loro spazi aperti di pertinenza, per restituire riconoscibilità e qualità urbana ed architettonica ai sistemi urbani;
- Migliorare la riconoscibilità e l'identità dei fronti urbani;
- Disciplinare gli interventi di demolizione e ricostruzione;

- Valutare l'ammissibilità e la entità degli incentivi edilizi;
- Prevedere interventi di de-impermeabilizzazione e rinaturalizzazione di suoli urbanizzati;
- Perseguire il miglioramento qualitativo dello spazio pubblico e del paesaggio urbano nel suo complesso, anche attraverso una specifica disciplina tipologica degli elementi di arredo urbano e degli elementi privati prospettanti sullo spazio pubblico, in accordo con la disciplina degli **artt. E.74** e seguenti del presente RUE;
- Riutilizzare gli immobili produttivi dismessi per migliorare la qualità urbana dei siti e bonificare le aree dismesse.

U.18.6. Tessuto urbano moderno e contemporaneo di completamento (Zona B1)

- Recuperare e riutilizzare le aree reliquate prioritariamente per parcheggi scoperti di uso collettivo, orti sociali e giardini;
- Garantire un alto livello di permeabilità delle aree private destinate a parcheggi;
- Piantumare le aree scoperte destinate a verde, pubbliche e private, con essenze arboree che garantiscano ampie zone d'ombra, fornite di punto acqua e arredate in accordo con la disciplina degli **artt. E.74** e seguenti e **artt. E.87** e seguenti del presente RUE e nel rispetto del ***Regolamento Comunale del verde pubblico e privato***, soggetto ad approvazione da parte del Consiglio Comunale, ovvero dello specifico piano di settore di cui al successivo **art. E.90 - Piano del Verde Urbano**.

U.18.7. Tessuto urbano moderno e contemporaneo di completamento (Zona B2)

- Generalizzare l'uso del linguaggio dell'architettura contemporanea;
- Garantire un alto livello di permeabilità delle aree scoperte private residuanti dalla edificazione, anche qualora destinate a parcheggi pertinenziali;
- Piantumare le aree scoperte da destinare a verde pubblico e/o pertinenziale con essenze arboree che garantiscano ampie zone d'ombra, fornite di punto acqua e arredate in accordo con la disciplina degli **artt. E.74** e seguenti e **artt. E.87** e seguenti del presente RUE e nel rispetto del ***Regolamento Comunale del verde pubblico e privato***, soggetto ad approvazione da parte del Consiglio Comunale, ovvero dello specifico piano di settore di cui al successivo **art. E.90 - Piano del Verde Urbano**.

U.18.8. Tessuto urbano marginale di rigenerazione e riqualificazione (Zona B3)

- Riqualificare le aree marginali irreversibilmente compromesse, per le quali i caratteri ambientali e paesaggistici siano stati alterati;
- Recuperare gli elementi di pregio dei tessuti insediativi e dei loro spazi aperti di pertinenza, per restituire riconoscibilità e qualità urbana ed architettonica ai sistemi urbani;
- Rafforzare i bordi degli insediamenti attraverso il disegno di insieme del fronte costruito e delle eventuali infrastrutture adiacenti, nonché, con fasce vegetate ed alberature;
- Migliorare la qualità ecologica, paesaggistica, urbana e architettonica degli insediamenti, incrementando la dotazione di servizi, di spazi pubblici e infrastrutture per il tempo libero;
- Ripristinare gli elementi di naturalità ancora presenti, attraverso l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica e di architettura del paesaggio;
- Prevedere la piantumazione di nuove alberature e di siepi e, per quanto possibile la configurazione di percorsi ciclo-pedonali, nonché la realizzazione di cunei verdi, varchi ed opere di deframmentazione ecosistemica, finalizzate a rendere le infrastrutture viarie maggiormente permeabili alla biodiversità;
- Preservare il contesto ambientale per individuare le relazioni visive e funzionali tra tessuti insediativi, spazi aperti e territorio agricolo;
- Creare nuove centralità a scala urbana e territoriale attraverso la previsione di spazi pubblici

e servizi;

- Riutilizzare gli immobili produttivi dismessi per migliorare la qualità urbana dei siti e bonificare le aree dismesse.

U.18.9. Tessuto urbano di integrazione (Zone C, CP)

- Generalizzare l'uso del linguaggio dell'architettura contemporanea;
- Garantire un alto livello di permeabilità delle aree destinate a parcheggi;
- Piantumare le aree scoperte destinate a verde, pubbliche e private, con essenze arboree che garantiscano ampie zone d'ombra, fornite di punto acqua e arredate in accordo con la disciplina degli **artt. E.74** e seguenti e **artt. E.87** e seguenti del presente RUE e nel rispetto del ***Regolamento Comunale del verde pubblico e privato***, soggetto ad approvazione da parte del Consiglio Comunale, ovvero dello specifico piano di settore di cui al successivo **art.E.90 - Piano del Verde Urbano**.

U.18.10. Tessuto produttivo consolidato (Zone D1, D4)

- Garantire la coerenza con gli scenari proposti dagli strumenti di programmazione e pianificazione sovraordinati e/o di settore;
- Tutelare e conservare i potenziali valori storico-culturali e archeologici;
- Contenere degli impatti sulle componenti visive e percettive mediante opportune opere di mitigazione;
- Disciplinare le opere di compensazione ambientale, nel caso in cui le misure di mitigazione non risultino sufficienti;

Nell'agglomerato ASI di Ponte Valentino, in sede di pianificazione territoriale dell'ASI si provvederà a:

- Valutare, in accordo con l'Autorità di Bacino, opportune azioni di messa in sicurezza dal rischio di alluvione, mediante la realizzazione di interventi di protezione attiva e/o passiva, ovvero azioni di delocalizzazione, anche mediante la definizione di uno specifico Programma Operativo di cui all'art.33 ter della L.R. n.16/2004;
- Prevedere interventi di mitigazione e rinforzo degli argini a ridosso dei siti produttivi;
- Prevedere interventi atti a restituire continuità ecologica con il paesaggio rurale circostante;
- Creare barriere naturali al contorno degli interventi, al fine di minimizzare gli effetti detrattivi sul contesto paesaggistico;
- Garantire la riduzione delle superfici impermeabili esistenti utilizzando, ove compatibili con le norme in materia di inquinamento, pavimentazioni drenanti.

U.18.11. Tessuto produttivo a carattere misto (Zona D2)

- Creare barriere naturali a contorno degli interventi al fine di minimizzare gli effetti detrattivi del contesto paesaggistico;
- Incentivare la qualità architettonica dei contenitori produttivi, commerciali e terziari e l'arredo degli spazi collettivi;
- Garantire la riduzione di superficie impermeabile utilizzando materiali drenanti per le aree scoperte e introducendo maggiori superfici permeabili;
- Progettare i parcheggi a servizio degli insediamenti commerciali, produttivi e terziari preferendo soluzioni che non operino solo a raso, orientandosi verso proposte integrate che recuperino posti auto all'interno dei corpi edilizi.

U.18.12. Tessuto produttivo in evoluzione per energia rinnovabile (Zona D3)

- Privilegiare l'utilizzo di sistemi di montaggio su pali infissi nel terreno, evitando gettate di

cemento che rendano il suolo impermeabile;

- Mantenimento di una copertura vegetale al di sotto dei pannelli per prevenire l'erosione. Utilizzare tecniche di sfalcio meccanico evitando l'utilizzo di diserbanti;
- Progettazione accurata delle pendenze per evitare l'erosione del suolo, l'alterazione dei canali di drenaggio naturali e il ruscellamento superficiale;
- Creazione di passaggi per la fauna selvatica all'interno e attorno al perimetro dell'impianto anche qualora recintato.

U.18.13. Attrezzature pubbliche di interesse generale (Zona F1)

- Generalizzare l'uso del linguaggio dell'architettura contemporanea;
- Garantire un alto livello di permeabilità delle aree destinate a parcheggi;
- Piantumare le aree scoperte destinate a verde, pubbliche e private, con essenze arboree che garantiscano ampie zone d'ombra, fornite di punto acqua e arredate in accordo con la disciplina degli **artt. E.74** e seguenti e **artt. E.87** e seguenti del presente RUE e nel rispetto del ***Regolamento Comunale del verde pubblico e privato***, soggetto ad approvazione da parte del Consiglio Comunale, ovvero dello specifico piano di settore di cui al successivo **art. E.90 - Piano del Verde Urbano**.

U.18.14. Parchi urbani (Zona F2)

- Creare opportune connessioni con le altre aree pubbliche e di uso pubblico presenti nelle vicinanze attraverso la realizzazione di percorsi pedonali e/o ciclabili, progettando un sistema integrato di connessione delle infrastrutture verdi evitando eccessive interferenze con le infrastrutture viarie e altre funzioni presenti nell'ambito. In particolare la progettazione del verde prossimo al sistema delle acque superficiali, o comunque interessato da corridoi ecologici, deve poter accrescere le potenzialità ambientali del luogo.
- Garantire la riconoscibilità delle aree pubbliche. I confini delle aree a verde pubblico devono essere chiaramente individuati, al fine di percepirle come un'unità di verde fruibile in termini ambientali e di uso collettivo.
- Vietare l'abbattimento e/o la rimozione di alberi e piantagioni secolari;
- Porre particolare attenzione affinché gli elementi architettonici, vegetazionali e di arredo si integrino con il paesaggio circostante, proteggendo e valorizzando gli elementi del sistema naturale presenti e assegnando loro un ruolo strutturante;
- Conservare le pavimentazioni esterne originarie di eventuale valore storico-documentale che dovranno essere mantenute e conservate nei loro caratteri originari. Detti elementi, qualora rimossi per consentire l'esecuzione di altri interventi, dovranno essere ricollocati in opera nel rispetto del disegno e della finitura preesistenti;
- Ove reso possibile dalla specificità dei casi, privilegiare la scelta di tecniche di ingegneria naturalistica;
- Per la regolamentazione specifica degli interventi sulle aree verdi in ambito urbano si rinvia al ***Regolamento Comunale del verde pubblico e privato*** ovvero allo specifico allo specifico piano di settore (Piano del Verde urbano) di cui all'**art. E.90**;
- Nei Parchi urbani e giardini di interesse storico e documentale, gli interventi, anche a carattere manutentivo debbono tendere alla conservazione e al ripristino, ovvero alla valorizzazione, dei caratteri originari e all'eliminazione degli elementi riconosciuti come impropri;
- Nella progettazione di eventuali piste ciclabili, al fine di garantire la sicurezza dei fruitori, ed in particolare delle categorie più deboli (anziani e bambini), per quanto possibile, mantenere la sezione ciclabile in posizione tangente al perimetro del giardino o parco pubblico, evitando eccessive interferenze fra i ciclisti e gli altri fruitori dell'area e in prossimità di elementi di attrazione pedonale (panchine, fontanelle, giochi, ecc.;

- Nella progettazione di interventi che propongono l'inserimento dell'elemento acqua (fontane artistiche, giochi d'acqua, vasche, laghetti artificiali o sportivi) adottare accorgimenti per assicurare il massimo del risparmio idrico;
- Progettare impianti di illuminazione tesi alla riduzione dell'impatto ambientale attraverso l'efficienza energetica, la minimizzazione dell'inquinamento luminoso e l'adozione di tecnologie sostenibili;
- Prevedere accessi carrabili alle infrastrutture per i mezzi manutentivi e di soccorso dalla viabilità pubblica;
- Porre attenzione al posizionamento delle reti tecnologiche interrate (pubblica illuminazione, sottoservizi, impianti di telefonia, fognature, ecc.) che dovranno essere previste in corrispondenza di zone pavimentate (percorsi, strade, parcheggi, ecc.) al fine di non interferire con il verde esistente e di progetto sia in fase realizzativa sia per la futura manutenzione.

U.18.15. Attrezzature e servizi plurifunzionali (Zona F4)

- Generalizzare l'uso del linguaggio dell'architettura contemporanea;
- Garantire un alto livello di permeabilità delle aree destinate a parcheggi;
- Piantumare le aree scoperte destinate a verde, pubbliche e private, con essenze arboree che garantiscano ampie zone d'ombra, fornite di punto acqua e arredate in accordo con la disciplina degli **artt. E.74** e seguenti e **artt. E.87** e seguenti del presente RUE e nel rispetto del ***Regolamento Comunale del verde pubblico e privato***, soggetto ad approvazione da parte del Consiglio Comunale, ovvero dello specifico piano di settore di cui al successivo **art. E.90 - Piano del Verde Urbano**.

U.18.16. Attrezzature tecnologiche ed ecoambientali (Zona F5)

- Attenuare l'impatto visivo e ambientale delle infrastrutture realizzate e di quelle di progetto con opere di mitigazione e azioni compensatorie;
- Prevedere una graduale dismissione e/o delocalizzazione delle attrezzature esistenti nelle aree di criticità ambientale;
- Garantire la sistemazione paesistica degli ambiti contermini alle infrastrutture con l'attenta contestualizzazione degli impianti vegetali e degli elementi di arredo.

U.18.17. Attrezzature sportive esistenti e programmate (Zona F6)

- Creare opportune connessioni con le aree pubbliche e di uso pubblico presenti nelle vicinanze attraverso la previsione di percorsi pedonali e/o ciclabili ed evitando eccessive interferenze con le infrastrutture viarie e altre funzioni presenti nell'ambito;
- Evitare l'abbattimento e/o la rimozione di alberi e piantagioni secolari, nonché la piantumazione di essenze di medio e alto fusto non autoctone;
- Porre particolare attenzione affinché gli elementi architettonici, vegetazionali e di arredo si integrino con il paesaggio circostante, proteggendo e valorizzando gli elementi del sistema naturale presenti e assegnando loro un ruolo strutturante;
- Garantire la massima permeabilità delle aree oggetto dell'intervento;
- Ove reso possibile dalla specificità dei casi, è da privilegiare la scelta di tecniche di ingegneria naturalistica descritte nell'allegato tecnico alla delib. G.R. n.3417 del 12/07/2002 (integrato con D.G.R. n.4084 del 20/09/2002) eseguiti secondo il Regolamento emanato con D.P.G.R n.574 del 22/07/2002 e con le precisazioni di cui alla delib. G.R. n.6210 del 20/12/2002;
- Progettare impianti di illuminazione tesi alla riduzione dell'impatto ambientale attraverso l'efficienza energetica, la minimizzazione dell'inquinamento luminoso e l'adozione di tecnologie sostenibili;

- Prevedere adeguati accessi carrabili alle infrastrutture per i mezzi manutentivi e di soccorso dalla viabilità pubblica.

U.18.18. Territorio rurale urbano (Zona E1)

- Concorrere alla riqualificazione dell'ambiente urbanizzato in funzione di filtro ecologico e paesaggistico, tanto mediante la conservazione dell'uso per coltivazione agricola, quanto mediante l'utilizzo come aree di forestazione urbana, rifugi climatici e/o orti urbani;
- Prevedere idonei accessi pedonali localizzati possibilmente in prossimità di parcheggi pubblici;
- Per le sistemazioni delle aree agricole residuali, disciplinare nel Piano del Verde Urbano l'utilizzo di materiali e tecniche tipici del paesaggio tradizionale locale, ivi compreso, quando necessario e possibile, il ricorso a tecniche di ingegneria naturalistica, ed ogni altro intervento di riqualificazione e mitigazione anche a livello percettivo (ad esempio mediante l'impianto di siepi ed alberature di specie vegetali autoctone);
- Per le aree di rinaturalizzazione / forestazione, indicare nel Piano del Verde Urbano le essenze idonee nonché quelle da rimuovere in quanto non idonee;
- Prevedere per le aree di forestazione una rete verde di continuità col contesto urbano, conservando, proteggendo e valorizzando gli elementi del sistema naturale/agricolo presenti, assegnando loro un ruolo strutturante;
- Creare occasioni di fruizione controllata (passeggiate ecologiche, punti di osservazione naturalistica, punti di ritrovo) in prossimità di aree a rilevanza paesaggistica con l'integrazione di cartellonistica di informazione a carattere geologico-naturalistico;
- Creare spazi di sosta e belvedere in prossimità dei punti panoramici dei tratti fluviali.

U.18.19. Valorizzazione del territorio rurale a valenza eco-storica e ambientale (Zona E2)

- Valutare lo stato di conservazione degli edifici esistenti;
- Disciplinare il recupero dei manufatti edilizi esistenti coerentemente con le finalità di valorizzazione eco-storica;
- Conservare e valorizzare le attività agricole esistenti;
- Definire a livello progettuale il rapporto tra la valenza archeologica e quella paesaggistica dell'ambito, ai fini della caratterizzazione identitaria e della valorizzazione del paesaggio;
- Potenziare la rete di fruizione lenta esistente;
- Favorire interventi di moderazione del traffico ai margini dell'intervento;
- Prevedere percorsi intervallati a spazi per le attività ludico-sportive e per l'interazione sociale;
- Prevedere la collocazione di aree di sosta attrezzate per l'ingresso alle aree naturali, ai beni di interesse storico-paesaggistico e archeologico, prevedendo l'installazione di barriere di protezione con materiali adeguati per la mitigazione percettiva (legno, acciaio corten,ecc.);
- Evitare la formazione di trappole ecologiche lungo i tracciati, realizzando sottovie specifiche allo scopo di consentire il passaggio della fauna.

U.18.20. Territorio rurale aperto (Zona E3)

Agricoltura rigenerativa

- Tutte le aziende agricole e i conduttori di suoli ricadenti nella presente Zona (E3) dovranno avviare pratiche di agricoltura rigenerativa finalizzate alla tutela del suolo, della biodiversità e del paesaggio rurale. A tal fine sono considerate pratiche di agricoltura rigenerativa le lavorazioni ridotte del suolo agrario, l'apporto di sostanza organica o compost, l'utilizzo di colture di copertura e inerbimento, le rotazioni colturali e il pascolo controllato in sistemi agricoli arborati.

- Ai fini del presente RUE, le aziende agricole dovranno adottare almeno due delle pratiche di cui al comma precedente per un periodo non inferiore a tre anni consecutivi e potranno accedere alle forme di incentivazione o premialità previste dall'art. U.15 riguardante il patrimonio edilizio esistente di tipo residenziale, nonché un bonus volumetrico *una tantum* pari al 40% delle esistenti pertinenze agricole funzionali all'attività dell'azienda purché legittimamente assentite.

  Le modalità attuative e rigenerative di cui sopra dovranno essere contenute nel Piano di sviluppo aziendale (PSA) allegato alla richiesta di titolo abilitativo e successivamente, documentate e corredata da documentazione fotografica, mediante autocertificazione prodotta dal conduttore agricolo

Paesaggio rurale

Al fine di conservare i caratteri storico-paesaggistici del sistema agricolo tradizionale si prescrive quanto segue:

- Ridurre gradualmente le aree coltivate lungo i corsi d'acqua per consentire la spontanea ricostituzione della fascia ripariale e/o interventi di restauro o ripristino ambientale;
- Conservare la coltivazione di varietà locali e tradizionali per preservare la biodiversità agricola e ridurre la dipendenza da colture mono varietali;
- Programmare il riuso sostenibile degli impianti zootecnici intensivi nel caso di insediamenti dismessi;
- Favorire l'impiego di pratiche di conservazione del suolo e dell'acqua tipiche dei sistemi agricoli tradizionali per migliorare la sostenibilità e la resilienza degli ecosistemi agricoli;
- Praticare sistemi di coltivazione o di allevamento che non comportino alterazioni significative del paesaggio agrario (cromatismi, trame degli appezzamenti tracciate da siepi o filari arborei, alberature degli appezzamenti, cornici vegetali dell'agro-mosaico, ecc.) conservando la vegetazione arbustiva ed arborea delimitante i campi, le aie e i corsi d'acqua, ovvero alterare le cornici vegetali dell'agro-mosaico tradizionali, ovvero i ciglionamenti, le scarpate, i muri a secco e le altre tare delle superfici private e pubbliche;
- Adattare le sistemazioni idrauliche agrarie alle tipologie tipiche dell'ambito territoriale quali ad esempio sistemazioni a rittochino o cavalca poggio; porche, capezzagne ecc. che siano ben integrate e/o migliorative del paesaggio;
- Recuperare le opere di irrigazione, manufatti idraulici e di bonifica in disuso (canali irrigui, canali di bonifica, sistemazioni di fossi in pietra, pozzi, depositi d'acqua di molini, vasche di frantoi, piccoli invasi ecc.) caratterizzati da particolari tecniche e maestria di esecuzione;
- Individuare e valorizzare relitti di tratturi, sentieri, strade vicinali usate per il trasporto animale, e altri elementi o tracciati visibili della viabilità rurale precedente alla meccanizzazione dei trasporti agricoli, nonché tutte quelle aree destinate allo stoccaggio dei prodotti agricoli con caratteristiche tipiche della zona (pavimentazioni e/o delimitazioni in pietra, tufo ecc.);
- Negli interventi di valorizzazione di percorsi storici e/o paesaggistici mediante inserimento di piste ciclabili è vietata la rimozione di sistemazioni agrarie tradizionali (muretti in pietra, ciglionamenti, e simili) privilegiando il recupero delle stesse e lo spostamento là dove possibile.
- Conservare gli alberi con un'età stimata superiore a cento anni;
- Praticare con essenze vegetali autoctone l'imboschimento di superfici agricole, la ricostituzione di boschi e l'imboschimento di tare o superfici pubbliche (scarpate di strade ecc.);
- Conservare l'integrità dei crinali dei territori collinari attraverso l'individuazione di fasce di rispetto della fruibilità visiva al fine di limitare i processi di artificializzazione caratterizzati dalla presenza di detrattori paesaggistici che confliggono con i bacini visuali.

Architetture rurali

- Mitigare gli impatti visivi delle nuove realizzazioni prevedendo la creazione di barriere visuali con alberature filari e siepi con funzione di mitigazione ai margini del costruito;
- Eliminare le condizioni di degrado, favorendo le relazioni percettive e strutturali con il paesaggio circostante;
- Mitigare e/o riqualificare gli elementi architettonici, di arredo e vegetali incongrui con il paesaggio circostante;
- Utilizzare il linguaggio architettonico tradizionale in coerenza con le tipologie, morfologie e materiali tipici dell'edilizia rurale storica;
- Favorire nei nuovi interventi il ricorso a soluzioni tecniche e tecnologiche afferenti ai principi della bioarchitettura (es.: utilizzo di paglia, terra cruda, legno, sughero, pietra naturale, ecc.), in quanto atte a conseguire migliori prestazioni energetiche ed ecologiche nel rispetto delle disposizioni vigenti in materia.
- Garantire un migliore inserimento paesistico dell'intervento, nel quale le aree di pertinenza (giardini o orti privati) dovranno contribuire all' immagine complessiva dell'intervento;
- Garantire la permeabilità delle aree di pertinenza e delle vie di accesso ai fondi;
- Favorire la rinaturalizzazione o deimpermeabilizzazione (desigillatura) degli spazi scoperti;
- Progettare le sistemazioni esterne ai fabbricati con attenzione alla qualità del paesaggio minuto, costituito da tutti gli elementi accessori all'insediamento come recinzioni, pertinenze, arredi, componenti vegetali che in generale incidono fortemente sull'immagine paesaggistica complessiva;
- Favorire modelli di gestione sostenibile delle acque;
- Incentivare la delocalizzazione degli edifici compresi nelle aree di pericolosità alluvionale ai sensi del comma 9 octies dell'art.23 della L.R. n.16/2004 e ss.mm.ii.;
- Per gli immobili esistenti, comunque destinati, si applicano le linee guida di cui all'**art. U.18.19**.

U.18.21. Territorio naturale (Zona E4)

- Garantire il mantenimento dell'integrità e complessità delle aree forestali, in particolare dei boschi governati o avviati a fustaia;
- Finalizzare, nelle aree boschive caratterizzate da specie non autoctone introdotte a seguito di impianto artificiale, tutti gli interventi ordinari e straordinari di manutenzione alla ricostituzione della coltre vegetativa originaria;
- Favorire la ricostruzione di formazioni arboree, attenendosi alle specie autoctone;
- Garantire la riqualificazione, deframmentazione e riconnessione ecologica di aree boscate a rischio paesaggistico-ambientale;
- Favorire modalità di gestione dei boschi attinenti alla selvicoltura naturalistica, in relazione alle modalità di taglio, modalità di esbosco, mantenimento in bosco di necromasse;
- Prevedere il rimodellamento delle fasce marginali del bosco con impianto di essenze arboree e arbustive per accrescere la protezione delle aree forestali;
- Prevedere la creazione di microhabitat quali le radure per favorire la crescita di specie erbacee ed arbustive di rilevanza conservazionistica o faunistica;
- Favorire la realizzazione di interventi di mitigazione delle aree con alti livelli di naturalità, sensibili paesaggisticamente o sotto il profilo ecologico, per mezzo di fasce tampone buffer zones;
- Limitare la realizzazione di interventi edificatori o infrastrutturali;
- Prevedere la realizzazione di nuovi nuclei boscati extraurbani in aree incolte, degradate o parzialmente rinaturalizzate attraverso interventi di riforestazione;

- Prevedere la realizzazione di ecosistemi–filtro (palustri o di altra natura);
- Favorire la realizzazione di fasce tampone erbacee, arbustive e/o arboree permanente, a monte di aree sensibili da proteggere dalla contaminazione;
- Favorire la realizzazione di fasce arboree stradali e ferroviarie;
- Favorire la creazione e manutenzione di percorsi pedonali, aree di sosta, punti di osservazione, ecc..

U.18.22. Territorio rurale periurbano (Zona E5)

Attività agricole:

- Contenere i fenomeni di intensivizzazione eccessiva che rischiano di destrutturare il mosaico agricolo tradizionale;
- Conservare la continuità degli spazi rurali aperti dell'ambito, laddove permane la prevalente matrice rurale;
- Conservare la coltivazione di varietà locali e tradizionali per preservare la biodiversità agricola e ridurre la dipendenza da produzioni monoculturali;
- Salvaguardare l'ambiente periurbano sotto il profilo igienico-sanitario ponendo limiti alla presenza di impianti zootecnici e di altre tipologie di pertinenza agricola quali stalle, porcilaie, pollai e simili;
- Favorire l'impiego di pratiche di conservazione del suolo e dell'acqua atte a migliorare la sostenibilità e la resilienza degli ecosistemi agricoli;

Interventi edilizi:

- Mitigare gli impatti visivi del costruito mediante la creazione di barriere visuali con alberature, filari e siepi con funzione di mitigazione e/o di marginatura del costruito;
- Eliminare le condizioni di degrado, favorendo le relazioni percettive e strutturali con il paesaggio circostante;
- Mitigare e/o riqualificare gli elementi architettonici, di arredo e vegetali incongrui con il paesaggio circostante;
- Utilizzare un linguaggio architettonico che, pur ricorrendo a tecniche contemporanee, assicuri comunque, mediante l'uso di tipologie, materiali, finiture e cromatismi compatibili con il contesto, il corretto inserimento di edifici che possono anche qualificarsi apertamente come prodotti di architettura rurale contemporanea;
- Garantire un migliore inserimento paesistico anche con riguardo alle aree di pertinenza (giardini o orti privati), che dovranno contribuire all' immagine complessiva con attenzione alla qualità del paesaggio minuto, costituito da tutti gli elementi accessori (come recinzioni, pertinenze, arredi, componenti vegetali) che in generale incidono fortemente sull'immagine paesaggistica complessiva;
- Favorire la rinaturalizzazione o deimpermeabilizzazione (desigillatura) degli spazi scoperti;
- Favorire modelli di gestione sostenibile delle acque.

U.18.23. Territorio rurale di interesse fluviale - Parco fluviale (Zona E6)

- Prevedere la sistemazione dell'alveo e degli accessi agricoli con rimozione dei materiali di deposito e vegetazione infestante;
- Garantire la continuità ecologica e il contenimento della pressione antropica, anche mediante opere di deframmentazione ed adeguamento del tessuto naturalistico del parco fluviale;
- Favorire la realizzazione di aree umide (bacini di laminazione, stagni umidi per le acque meteoriche, ecc.);
- Incrementare la naturalità mediante la ricostituzione di fasce tampone in ambiente agricolo con aree boscate ripariali con essenze autoctone (salici, pioppi, ontani) e di microhabitat

umidi;

- Individuare strategie per la delocalizzazione di manufatti incongrui;
- Favorire il diradamento del peso insediativo;
- Ridurre gradualmente le aree coltivate lungo i corsi d'acqua per consentire la spontanea ricostituzione della fascia ripariale e/o interventi di restauro o ripristino ambientale;
- Introdurre sistemi di fitodepurazione per il trattamento naturale delle acque di ruscellamento e dei piccoli scarichi agricoli;
- Creare microhabitat fluviali (tracciati laterali, meandri artificiali, zone umide temporanee, rifugi a scopo faunistico, aree per uccelli migratori);
- Assicurare la tutela delle condizioni abiotiche e biotiche delle principali specie che abitano l'ambiente fluviale;

Nelle aree a Rischio di alluvione (Pantano - Santa Clementina):

- Consolidare le sponde con sistemi di difesa naturale o integrate (mediante l'utilizzo di vegetazione con apparati radicali idonei),
- Ripristinare e rafforzare la vegetazione spontanea ripariale;
- Creare zone temporaneamente allagabili;
- Definire regole per la fruizione delle zone atte a garantire la sicurezza e l'incolumità delle persone (posizionamento di percorsi fuori dalle aree di piena ordinaria o in quota idonea alla sicurezza, creazione di piani di emergenza con segnaletica in caso di emergenza e chiusura rapida);
- Incentivare la delocalizzazione delle attività in aree a rischio di esondazione e/o incompatibili con la funzione fluviale e la riconversione a verde delle aree dismesse privilegiando la continuità dell'attività agricola (agricoltura di prossimità e multifunzionale) e/o la rinaturalizzazione delle fasce ripariali.

U.18.24. Infrastrutture viarie e spazi pubblici

Inserimento in aree a vocazione agricola e negli ambiti agricoli e forestali di interesse strategico o di valore paesaggistico-ambientale:

Per l'inserimento di infrastrutture viarie in tali contesti, fatto salvo quanto specificamente disposto all'**art. E.93.3** del presente RUE, si applicano i seguenti indirizzi:

- Privilegiare l'uso e il ripristino di infrastrutture antiche e storiche, fatto salvo il rispetto del D.Lgs. n.42/2004;
- Favorire la realizzazione di piattaforma stradale raccordata alle forme del territorio e coerente con le trame continue e ricorrenti, disponendo l'impianto vegetazionale concordemente alla struttura morfologica e orografica del contesto, allo scopo di contribuire alla ricomposizione del paesaggio in accordo al quadro percettivo d'insieme;
- Prevedere aree di forestazione "sostitutiva" e misure atte alla formazione di nuovi boschi per compensare l'eventuale ambiente naturale detratto;
- Prevedere interventi leggeri per limitare al massimo le attività di trasformazione dello stato dei luoghi (sterri, terrazzamenti, ecc.) utilizzando ove possibile tecniche di ingegneria naturalistica e di tecniche costruttive storiche;
- Ricostruire i margini boscati allo scopo di mantenere un elevato livello di naturalità nelle zone di margine, configurando una "fascia di rispetto" fra il naturale e l'artificiale;
- Tutelare e valorizzare gli aspetti scenico-percettivi del paesaggio, preservando le relazioni visive e salvaguardando le visuali molteplici e continue, ampie e profonde;
- Evitare di intaccare la linea dell'orizzonte con l'introduzione di elementi incompatibili e fuori scala;
- Promuovere un sistema di cartellonistica informativa e turistica tipologicamente uniforme e

coerente con il contesto, che impieghi materiali adeguati per la sua mitigazione percettiva;

- Prevedere la disposizione degli impianti di illuminazione pubblica adottando tipologie, orientamenti e strutture che non interferiscano con la qualità percettiva dei luoghi;
- Potenziare la rete di fruizione lenta del territorio, privilegiando la mobilità lenta di livello locale e favorendo interventi di moderazione del traffico;
- Prevedere la collocazione di aree di sosta attrezzate per ciclisti, automobilisti, ecc. per l'ingresso alle aree naturali, ai beni di interesse storico-testimoniale, ecc., prevedendo l'installazione di barriere di protezione (guardrail) con materiali adeguati per la mitigazione percettiva (legno, acciaio corten, ecc.);
- Evitare la formazione di trappole ecologiche lungo il tracciato, realizzando sottovie specifiche allo scopo di consentire il passaggio per la fauna, con una frangia laterale secca per permettere il passaggio della maggior parte delle specie animali.

Inserimento in contesti agricoli produttivi:

- Rendere riconoscibile e sicuro il tracciato e permettere l'accesso alle risorse locali;
- Seguire la trama dei campi nella sistemazione della vegetazione, mitigando l'effetto destrutturante della strada;
- Promuovere l'uso di tecniche di ingegneria naturalistica e di tecniche costruttive storiche;
- Promuovere la permanenza degli usi naturali e seminaturali dei bordi stradali;
- Favorire la localizzazione periferica dell'infrastruttura rispetto all'ambito agricolo per garantire il mantenimento di una dimensione fondiaria economicamente sostenibile;
- Prevedere il mantenimento di una distanza adeguata dalle colture, prevedendo la messa a dimora di una fascia di mitigazione con essenze arboree e arbustive filtro-depuranti, adeguate a mitigare gli impatti degli inquinanti;
- Favorire impianti di coltivazioni nofood (biomasse a cicli brevi, bio-combustibili, ecc.) lungo il margine stradale in grado di assorbire gli inquinanti;
- Prevedere leggeri rilevati tra strada e aree coltivate, per preservare la qualità dell'acqua e del suolo;
- Garantire il rispetto degli accessi alle aree agricole e della viabilità rurale, prevedendo il passaggio dei mezzi agricoli e la compatibilità con gli usi del territorio attraversato.

Inserimento in contesti periurbani:

- Evitare la formazione di insediamenti lineari lungo l'asse stradale;
- Favorire la messa a dimora di una fascia di mitigazione con essenze arboree e arbustive filtro-depuranti, adeguate a mitigare gli impatti degli inquinanti, pur mantenendo, qualora se ne mostrasse la necessità, aree libere per permettere la visuale sul paesaggio.
- Favorire interventi di rinaturalizzazione delle aree residuali e inutilizzate ai margini della strada;
- Mantenere una continuità visiva tra spazio urbano e agricolo, garantendo la permanenza delle visuali (intervisibilità, viste focali, ecc.).
- Connotare gli ingressi ai centri abitati, ai beni storico-testimoniali, ecc. con opportuna segnaletica;
- Attrezzare l'asta stradale con attraversamenti pedonali e/o ciclopedonali opportunamente individuati da segnaletica sia verticale che orizzontale oppure in sottopassi o sovrappassi;
- Migliorare le condizioni di benessere delle popolazioni residenti e mantenere spazio necessario per la fruizione e la quiete, prevedendo se del caso idonee barriere antirumore (in rilevato, con inserimento di vegetazione, ecc.);
- Potenziare il collegamento con percorsi di mobilità lenta esistenti o di previsione;
- Favorire, ove possibile e/o necessario, la realizzazione di piattaforma stradale organizzata

con sedi separate per veicoli pesanti, veicoli, ciclisti e pedoni;

- Favorire e guidare la progettazione razionale dell'immagine dell'affaccio degli ambiti produttivi-commerciali verso la strada;
- Prevedere l'installazione di cartellonistica pubblicitaria tipologicamente uniforme e riconoscibile;
- Predisporre un'illuminazione pubblica, tecnologicamente e prestazionalmente appropriata, soprattutto nelle aree di snodo o servizio;
- Promuovere la realizzazione di strutture che permettono l'attraversamento sicuro e protetto sia della fauna selvatica che del reticolo idrografico.

Inserimento in contesti urbani:

- Favorire la realizzazione di piattaforma stradale raccordata con le trame continue e ricorrenti;
- Favorire il recupero delle superfici del sedime stradale (anche la parte sottostante in caso di sopraelevazione) per collocare nuove funzioni connesse alla città;
- Promuovere l'uso di tecnologie per lo sviluppo della Smart Mobility, digitalizzando le arterie stradali urbane;
- Favorire l'utilizzo di materiali locali per la pavimentazione dei tratti di attraversamento di eventuali contesti di valore storico;
- Migliorare le condizioni di benessere delle popolazioni residenti e mantenere spazio necessario per la fruizione e la quiete, prevedendo, ove necessario, idonee barriere antirumore (inserimento di vegetazione, pannelli fonoassorbenti, ecc.);
- Favorire l'impiego di asfalti fonoassorbenti nei contesti a prevalenza residenziale;
- Favorire, ove possibile, la messa a dimora di una fascia di mitigazione con essenze arboree e arbustive filtro-depuranti, adeguate a mitigare gli impatti degli inquinanti;
- Favorire il mantenimento delle relazioni visive con il tessuto urbano, senza interferire con lo skyline e i fronti urbani;
- Prevedere l'uso di alberature discontinue lungo il bordo stradale per garantire la visuale sulle emergenze storiche, architettoniche e testimoniali;
- Favorire la realizzazione di infrastrutture multimodali che affiancano alla percorribilità carrabile quella ciclopedonale, salvaguardando e rafforzando la fruizione lenta e sostenibile del territorio urbano.

Varchi e ingressi alla Città:

- Riconoscere le "porte" della città, restituendo dignità urbanistica ai luoghi d'accesso lungo le vie di comunicazione;
- Valorizzare le "porte urbane", slarghi, piazze e gli assi viari che rivestono aspetti scenografici e/o ordinatori, in particolare ove connessi a centri e complessi architettonici significativi, anche mediante il ricorso a strumenti partecipativi e concorsi di idee;
- Migliorare l'accessibilità urbana e la sua immagine come fattore di accrescimento della competitività ed efficienza della città nelle relazioni di scala locale e globale;
- Ridefinire i punti di accesso ai centri urbani come nuove porte differenziandone le caratteristiche in relazione ai caratteri di specificità dei luoghi;
- Riconoscere e garantire la conservazione delle visuali consolidate che qualificano l'esperienza dell'avvicinamento ai nuclei urbani;
- Governare i processi di urbanizzazione lineare lungo gli assi viari definendo strategie di densificazione e di rarefazione in funzione della tipologia della strada e del contesto;
- Esaltare l'identità dei luoghi, assicurando unitarietà stilistica e formale e la leggibilità delle regole compositive;
- Riqualificare e potenziare le qualità visuali e simboliche delle entrate alla Città, mediante

interventi tesi a:

  - migliorare il paesaggio di ingresso alla Città mitigando e - laddove possibile - rimuovendo tutti gli elementi che sono incongrui con l'immagine complessiva del costruito e degli spazi in edificati;
  - avviare una campagna di sensibilizzazione tra i residenti sulla necessità di provvedere alla manutenzione degli edifici e delle aree di ingresso alla Città;
  - rimuovere i cartelloni pubblicitari esistenti che creano barriere alla visione del paesaggio;

- Elevare la qualità e riconoscibilità delle "porte" di accesso alla Città creando:
  - punti di interesse architettonico e percettivo nel paesaggio;
  - viali alberati lungo i marciapiedi;
- Incrementare la qualità paesistica e percettiva delle aree di ingresso alla Città con la definizione di parchi, giardini e spazi verdi, attentamente progettati sia nelle loro componenti vegetali che di arredo;
- Mitigare con opportuni interventi di riqualificazione paesaggistica l'impatto negativo degli insediamenti, degli elementi architettonici e di arredo incongruenti con il contesto, mediante interventi sui manufatti stessi o con la realizzazione di barriere visuali (impianti e schermature vegetali, movimenti di terra, nuove costruzioni leggere, ecc.) in prossimità degli ingressi urbani;
- Controllare gli interventi architettonici e di arredo urbano e vegetale - in particolare limitando la cartellonistica pubblicitaria e la segnaletica - nelle zone comprese nelle aree di ingresso all'uopo individuate;
- Incentivare azioni di riqualificazione e mitigazione di tutti gli elementi di arredo e di marketing pubblicitario legati agli insediamenti commerciali e produttivi posti lungo la viabilità di accesso alla Città;
- Favorire la diffusione di una maggiore progettualità in chiave paesaggistica volta al miglioramento e alla riqualificazione della cartellonistica pubblicitaria e per il marketing delle attività commerciali e produttive insediate lungo i percorsi viari per migliorare l'impatto e l'immagine complessiva del paesaggio connesso alle infrastrutture;
- Promuovere la riduzione della velocità del traffico stradale in ingresso alla Città.

CAPO II - DISCIPLINA AI SENSI DELL'ART. 2-BIS L.R. 16/2004 SS.MM.II.

U.19. Territorio urbanizzato: aree urbane in tutto o in parte edificate

U.19.1. Zona A - Tessuto urbano storico di conservazione - Centro Storico

Tale Zona comprende la "città murata" e l'area del complesso di Sant'Ilario.

La conservazione e la riqualificazione del Centro Storico rappresentano i principali obiettivi del PUC e le azioni di pianificazione sono volte a: la conservazione, il restauro e la valorizzazione dei tratti distintivi originari dell'abitato antico, ovvero dei caratteri urbanistici, edilizi e tipologici di pregio, il recupero e la rifunzionalizzazione degli edifici degradati, il miglioramento della qualità degli spazi pubblici, l'integrazione funzionale del tessuto insediativo e quindi il miglioramento della qualità urbanistica, edilizia e funzionale.

Ferme restando le disposizioni di cui all'**art. U.4.1.1.** e all'**art. U.4.1.7.** del presente REU, gli interventi in tale Zona dovranno essere eseguiti nel rispetto delle disposizioni del D.Lgs. n.42/2004 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio) e del D.P.R. n.31/2017, nonché secondo quanto disciplinato dal Piano del Colore di cui alla L.R. n.26/2002.

Si applicano gli indirizzi di cui al precedente **art. U.18.1.**

Il PSU individua nell'Atlante di Quartiere le aree, ricomprese in tale Zona omogenea, destinate alle principali attrezzature e servizi esistenti o di progetto ("standards urbanistici"), così come previsti dal D.M. 1444/68 e dalla relativa legislazione regionale. In proposito si rinvia alla disciplina di cui all'**art. U.21** del presente RUE.

L'attuazione degli interventi è subordinata alla formazione di un Piano Urbanistico Attuativo **di iniziativa pubblica** avente valore e portata di Piano di Recupero di cui alla L. 457/78, ai sensi dell'art.26, co.2, lett. e), L.R. n.16/2004 e ss.mm.ii..

Fino all'approvazione del PUA, potranno essere eseguiti, mediante intervento edilizio diretto, gli interventi di cui alle lettere **a) b) c)** dell'art.3, comma 1, D.P.R. n.380/2001 e ss.mm.ii., fermi restando in ogni caso i progetti pubblici già approvati almeno al livello di PFTE alla data di adozione del presente PUC.

Nelle more della formazione del PUA sono altresì consentiti: i mutamenti di destinazione d'uso compatibili con la disciplina di zona, nel rispetto delle disposizioni di cui all'**art. E.4**, e relativi sottopunti, del presente RUE; gli interventi relativi alla prevenzione sismica; gli interventi per le infrastrutture viarie e di parcheggio, tecnologiche a rete o puntuali e per l'arredo urbano che rispettino lo stato dei luoghi.

Fatto salvo il rispetto delle disposizioni in materia di tutela dei beni storico-architettonici, archeologici e paesaggistico-ambientali, sono consentite le seguenti destinazioni d'uso: residenza, commercio (come previsto dal SIAD di cui alla L.R. n.7/2020, ove approvato), pubblici esercizi, piccolo artigianato di servizio compatibile dal punto di vista ambientale, uffici e servizi pubblici e privati, studi professionali e di rappresentanza, locali per associazioni politiche, sindacali, culturali, assistenziali e religiose, attività culturali, sociali, espositive, ricreative e ricettive, e in genere tutte le attività necessarie e/o complementari alla residenza.

U.19.2. Zona A1 - Contesto paesaggistico del Centro Storico, di tutela ambientale - Parco archeologico

Tale Zona, individuata anche in accordo al Piano Paesaggistico Regionale, comprende le aree di Cellarulo, Santa Clementina e parte della collina della Gran Potenza, connotate da elevato valore eco-storico, archeologico ed ambientale e pertanto destinate alla realizzazione di un Parco archeologico volto alla conservazione e al rafforzamento dei predetti valori, in uno con il contenimento dei rischi derivanti dalle condizioni idrogeologiche, geomorfologiche ed idrauliche dell'ambito.

Si applicano gli indirizzi di cui al precedente **art. U.18.2**.

La disciplina d'uso e d'intervento sarà specificata, in uno con i criteri e le modalità di gestione, da un Piano Urbanistico Attuativo **di iniziativa pubblica** di cui all'art.26, co.2, lett. a), della L.R. n.16/2004, avente valore e portata di Piano Particolareggiato.

Detto PUA dovrà identificare e definire sia le componenti naturalistico-ambientali, sia le potenzialità ed i valori archeologici, fornendo un quadro di riferimento organico per gli interventi di riqualificazione paesaggistico-ambientale e di valorizzazione archeologica finalizzati anche alla fruizione controllata (naturalistica, escursionistica, ricreativa, ecc.), nel rispetto della pianificazione dell'Autorità di Bacino, ed in particolare del PSDA.

Sono comunque ammissibili, nel rispetto della morfologia del suolo, delle caratteristiche agro-ambientali e delle potenzialità archeologiche, le colture agricole e silvicole. Il PUA dovrà valutare e disciplinare l'eventuale possibilità di realizzare limitati allestimenti funzionali alle finalità della Zona, nonché dovrà recare la disciplina relativa ai manufatti edilizi preesistenti, tenendo conto delle limitazioni derivanti dalle individuazioni di rischio alluvionale da parte dell'Autorità di Bacino e dallo Studio geologico allegato al PUC ai sensi della L.R. n.9/83, ivi compresi gli eventuali incentivi alla **delocalizzazione** di cui all'**art.23, comma 9 octies**, della L.R. n.16/2004, previa individuazione delle possibili aree di destinazione, da disciplinare anche mediante lo strumento del Programma Operativo di cui all'**art.33 ter** della L.R. n.16/2004. Si rinvia, in proposito, all'**art. U.15.2.1.** del presente RUE.

Fino all'approvazione del PUA, sui fabbricati legittimamente preesistenti potranno essere eseguiti, mediante intervento edilizio diretto, gli interventi di cui alle lettere **a) b) c)** dell'art.3 del D.P.R. n.380/2001 e ss.mm.ii., fermi restando i progetti pubblici già approvati almeno al livello di PFTE alla data di adozione del presente PUC e ferme restando in ogni caso le limitazioni conseguenti alle individuazioni di rischio idraulico e/o alluvione di cui all'**art. U.4.1.2.** del presente RUE.

U.19.3. Zona A2 - Tessuto urbano consolidato di recupero architettonico e urbanistico

Tale Zona comprende il tessuto urbano consolidato, diverso da quello del centro antico, il cui impianto urbanistico è per lo più antecedente al 1945 o comunque storicizzato. Come indicato dall'art.15, comma 5, lett. a), del Regolamento regionale n.3/2025, la perimetrazione comprende anche edifici realizzati successivamente a tale data, nonché aree che possano considerarsi parte integrante degli agglomerati per la presenza di specifici rapporti di pertinenzialità e di continuità tipo-morfologica.

Le azioni di pianificazione sono volte al recupero architettonico e urbanistico, nonché alla valorizzazione dei tratti distintivi dell'abitato, ovvero dei caratteri urbanistici, edilizi e tipologici di pregio, al recupero e alla rifunzionalizzazione degli edifici degradati, al miglioramento della qualità degli spazi pubblici, alla integrazione urbanistica e funzionale del tessuto insediativo e quindi al miglioramento della qualità urbanistica, edilizia e funzionale.

Ferme restando le disposizioni di cui all'**art. U.4.1.1.** e all'**art. U.4.1.7.** , gli interventi in tale Zona dovranno essere eseguiti nel rispetto delle disposizioni del D.Lgs. n.42/2004 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio), nonché secondo quanto disciplinato dal Piano del Colore di cui alla L.R. n.26/2002.

Si applicano gli indirizzi di cui al precedente **art. U.18.3**

Il PSU individua nell'Atlante di Quartiere le aree, ricomprese in tale Zona omogenea, destinate alle principali attrezzature e servizi esistenti o di progetto ("standards urbanistici"), così come previsti dal D.M. 1444/68 e dalla relativa legislazione regionale. In proposito si rinvia alla disciplina di cui all'**art.U.21** del presente RUE.

L'attuazione degli interventi è subordinata alla formazione di **Piani Urbanistici Attuativi di iniziativa pubblica** aventi valore e portata di Piani di Recupero di cui alla L. 457/78, ai sensi dell'art.26, co.2, lett. e), L.R. n.16/2004 e ss.mm.ii., ciascuno avente ad oggetto uno o più ambiti di Zona A2.

Fino all'approvazione del PUA, potranno essere eseguiti, mediante intervento edilizio diretto, gli interventi di cui alle lettere a) b) c) dell'art.3 del D.P.R. n.380/2001 e ss.mm.ii., fermi restando i progetti pubblici già approvati almeno al livello di PFTE alla data di adozione del presente PUC.

Per il compendio della "**Ex Manifattura Tabacchi**" sono comunque fatte salve le attività di recupero, razionalizzazione e rigenerazione urbana previste nell'ambito del "Piano Città degli immobili pubblici" dell'Agenzia del Demanio.

Nelle more della formazione del PUA sono altresì consentiti: i mutamenti di destinazione d'uso compatibili con la disciplina di zona, nel rispetto delle disposizioni di cui all'**art. E.4**, e relativi sottopunti, del presente RUE; gli interventi relativi alla prevenzione sismica; gli interventi per le infrastrutture viarie e di parcheggio, tecnologiche a rete o puntuali e per l'arredo urbano che rispettino lo stato dei luoghi.

Fatto salvo il rispetto delle disposizioni in materia di tutela dei beni storico-architettonici, archeologici e paesaggistico-ambientali, sono consentite le seguenti destinazioni d'uso: residenza, commercio (come previsto dal SIAD di cui alla L.R. n.7/2020, ove approvato), pubblici esercizi, piccolo artigianato di servizio compatibile dal punto di vista ambientale, uffici e servizi pubblici e privati, studi professionali e di rappresentanza, locali per associazioni politiche, sindacali, culturali, assistenziali e religiose, attività culturali, sociali, espositive, ricreative e ricettive, e in genere tutte le attività necessarie e/o complementari alla residenza.

Nelle aree per le quali la pianificazione dell'Autorità di Bacino e/o lo Studio Geologico ex L.R. 9/83 prevedono situazioni di ***rischio*** e/o di ***pericolosità*** si applicano le disposizioni di cui al precedente **art.U.4.1.2.** *"Prevenzione dei Rischi Geologico, Sismico, Idrogeologico e Idraulico"*.

U.19.4. Zona A3 - Emergenze architettoniche in campo aperto

Tale individuazione comprende singole emergenze architettoniche di interesse storico, artistico, archeologico e/o documentale esterne alla perimetrazione delle Zone A-A1-A2 e site prevalentemente in ambito extraurbano.

Tali emergenze sono sottoposte a particolare regime di tutela, volto alla conservazione, al restauro e alla valorizzazione dei caratteri di pregio, in coerenza con le destinazioni d'uso originarie adeguatamente documentate e comunque nel rispetto delle disposizioni del D.Lgs. n.42/2004 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio).

Si applicano gli indirizzi di cui al precedente **art. U.18.4**

Il Piano si attua mediante intervento edilizio diretto previo parere della Soprintendenza su tutti gli aspetti di competenza e, comunque, previo parere della Commissione Locale per il Paesaggio.

I progetti di intervento edilizio saranno accompagnati da una analisi di dettaglio dei caratteri tipo-morfologici da conservare (urbanistici, architettonici, tipologici, costruttivi, materici), sia dell'immobile che dei relativi spazi di pertinenza, coperti e scoperti, e proporrano la relativa categoria di intervento, comunque da limitare agli interventi di cui alle lettere a) b) c) dell'art.3 del D.P.R. n.380/2001 e ss.mm.ii., ivi compreso il ripristino di eventuali porzioni parzialmente crollate, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza e si preveda il mantenimento di sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente, senza incrementi di volumetria ulteriori.

U.19.5. Zona BR - Tessuto urbano consolidato di ristrutturazione e riordino urbanistico e architettonico

Tale Zona comprende parti del tessuto urbano consolidato per le quali si prevedono la ristrutturazione, la riqualificazione e il riordino urbanistico e architettonico, al fine di migliorare il disegno urbano laddove incompleto o non riconoscibile, anche attraverso l'adeguamento della viabilità pubblica e degli spazi per funzioni di uso collettivo.

Si applicano gli indirizzi di cui al precedente **art. U.18.5**.

Il PSU individua nell'Atlante di Quartiere le aree, ricomprese in tale Zona omogenea, destinate alle principali attrezzature e servizi esistenti o di progetto ("standards urbanistici"), così come previsti dal D.M. 1444/68 e dalla relativa legislazione regionale. In proposito si rinvia alla disciplina di cui all'**art.U.21** del presente RUE.

L'attuazione degli interventi è subordinata alla formazione di **Piani Urbanistici Attuativi di iniziativa pubblica** aventi valore e portata di Piani Particolareggiati di cui all'art.13 della L.1150/42, ai sensi dell'art.26, co.2, lett. a), L.R. n.16/2004 e ss.mm.ii., anche con valore di **recupero**, ciascuno avente ad oggetto uno o più ambiti di Zona BR.

Fino all'approvazione del PUA, potranno essere eseguiti, mediante intervento edilizio diretto, gli interventi di cui alle lettere **a) b) c) d)** dell'art.3 del D.P.R. n.380/2001 e ss.mm.ii., nonché i mutamenti

di destinazione d'uso compatibili con la disciplina di zona, nel rispetto delle disposizioni di cui all'**art. E.4**, e relativi sottopunti, del presente RUE; le procedure di regolarizzazione edilizia di cui al DPR 380/2001 e ss.mm.ii., mediante l'applicazione al lotto di pertinenza dell'indice territoriale di seguito riportato; gli interventi relativi alla prevenzione sismica; gli interventi per le infrastrutture viarie e di parcheggio, tecnologiche a rete o puntuali e per l'arredo urbano, nonché, nel rispetto dei limiti di altezza e distanza appresso riportati, gli interventi di adeguamento igienico-funzionale di cui all'**art. E.3.1** del presente RUE, fermi restando in ogni caso i progetti pubblici già approvati almeno al livello di PFTE alla data di adozione del presente PUC.

I PUA, tenendo a riferimento l'attuale densità territoriale media pari a **It = 2,75 mc/mq**, dovranno, anche tramite previsioni planovolumetriche:

- operare una ricognizione delle urbanizzazioni primarie e secondarie, prevedendone ove necessario la integrazione, il potenziamento e/o la riqualificazione, anche in funzione della ridefinizione del disegno urbano laddove incompleto o non riconoscibile;
- disciplinare il riordino, il recupero, la riqualificazione e l'eventuale riuso degli edifici esistenti, pubblici e privati, nonché i possibili interventi di ristrutturazione urbanistica, anche mediante il ricorso agli incentivi urbanistici di cui all'**art.23, commi 9-ter e seguenti** della L.R. n.16/2004 e ss.mm.ii. e agli interventi di cui al comma **9-decies** del medesimo art.23, in accordo con la relativa disciplina di cui al presente RUE, **art. U.15**;
- perseguire il miglioramento qualitativo dello spazio pubblico e del paesaggio urbano nel suo complesso, anche attraverso una specifica disciplina tipologica degli elementi di arredo urbano e degli elementi privati prospettanti sullo spazio pubblico, in accordo con la disciplina degli **artt. E.74 e seguenti** del presente RUE.

I parametri di riferimento per l'attuazione della presente Zona sono i seguenti:

H = 12,50 m. (o pari alla altezza media degli edifici circostanti se essa è superiore al predetto valore)
Df = 10 m. (per pareti finestrate)
Dc = 5 m. (o a confine per pareti non finestrate)
Ds = si applica l'**art. U.4.1.6.** del presente RUE.

I parametri **Df** (Distanza tra le fronti), **Dc** (Distanza dai confini di proprietà) e **H** (Altezza della costruzione) preesistenti possono essere conservati in caso di recupero, riqualificazione e ristrutturazione edilizia senza modifica di sagoma.

Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso: residenza, commercio (coerentemente con il SIAD di cui alla L.R. n.7/2020, ove approvato), pubblici esercizi, piccolo artigianato compatibile dal punto di vista ambientale, uffici e servizi pubblici e privati, studi professionali e di rappresentanza, locali per associazioni politiche, sindacali, culturali, assistenziali e religiose, attività culturali, sociali, espositive, ricreative e ricettive, e tutte le altre attività necessarie e/o complementari alla residenza.

Il mutamento di destinazione dall'uso residenziale a quello terziario, commerciale o ricettivo è sempre consentito a condizione che siano assicurate le relative dotazioni minime di attrezzature e servizi connessi e nel rispetto delle disposizioni di cui all'**art. E.4**, e relativi sottopunti, del presente RUE.

Nelle aree per le quali la pianificazione dell'Autorità di Bacino e/o lo Studio Geologico ex L.R. 9/83 prevedono situazioni di ***rischio*** e/o di ***pericolosità*** si applicano le disposizioni di cui al precedente **art.U.4.1.2.** *"Prevenzione dei Rischi Geologico, Sismico, Idrogeologico e Idraulico"*.

U.19.6. Zona B1 - Tessuto urbano consolidato di recupero urbano e riqualificazione architettonica

Tale zona comprende parti del tessuto urbano consolidato per le quali si prevedono il recupero urbano e la riqualificazione architettonica, anche mediante un complesso coordinato di azioni di decongestionamento urbano, densificazione verticale e desigillatura di suoli.

Si applicano gli indirizzi di cui al precedente **art. U.18.6**.

Il PSU individua nell'Atlante di Quartiere le aree, ricomprese in tale Zona omogenea, destinate alle

principali attrezzature e servizi esistenti o di progetto ("standards urbanistici"), così come previsti dal D.M. 1444/68 e dalla relativa legislazione regionale. In proposito si rinvia alla disciplina di cui all'**art.U.21** del presente RUE.

L'attuazione degli interventi è subordinata alla formazione di **Piani Urbanistici Attuativi di iniziativa pubblica** aventi valore e portata di Piani Particolareggiati di cui all'art.13 della L.1150/42, ai sensi dell'art.26, co.2, lett. a), L.R. n.16/2004 e ss.mm.ii., ciascuno avente ad oggetto uno o più ambiti di Zona B1.

I PUA, tenendo a riferimento l'attuale densità territoriale media pari a **It = 4,0 mc/mq**, dovranno, anche tramite previsioni planovolumetriche:

- operare una ricognizione delle urbanizzazioni primarie e secondarie, prevedendone ove necessario la integrazione, il potenziamento e/o la riqualificazione;
- disciplinare il riordino, il recupero, la riqualificazione e l'eventuale riuso degli edifici esistenti, pubblici e privati, nonché i possibili interventi di ristrutturazione urbanistica, anche mediante il ricorso agli incentivi urbanistici di cui all'**art.23, commi 9-ter e seguenti** della L.R. n.16/2004 e ss.mm.ii. e agli interventi di cui al comma **9-decies** del medesimo art.23, in accordo con la relativa disciplina di cui al presente RUE, **art. U.15**;
- disciplinare la desigillatura degli spazi scoperti, sia pubblici che privati pertinenziali, anche qualora destinati a parcheggio, e la loro eventuale socializzazione anche mediante la realizzazione di passaggi ciclopedonali di uso pubblico, ovvero mediante la eliminazione di recinzioni, muri, ringhiere e ogni altro elemento di ostacolo che costituisca detrattore ambientale e/o impedimento funzionale alla mobilità dolce nel quartiere e all'esodo in caso di calamità;
- perseguire il miglioramento qualitativo dello spazio pubblico e del paesaggio urbano nel suo complesso, anche attraverso una specifica disciplina tipologica degli elementi di arredo urbano e degli elementi privati prospettanti sullo spazio pubblico, in accordo con la disciplina degli **artt. E.74 e seguenti** del presente RUE.

Fino all'approvazione del PUA, potranno essere eseguiti, mediante intervento edilizio diretto, gli interventi di cui alle lettere **a) b) c) d)** dell'art.3 del D.P.R. n.380/2001 e ss.mm.ii., nonché i mutamenti di destinazione d'uso compatibili con la disciplina di zona, nel rispetto delle disposizioni di cui all'**art. E.4**, e relativi sottopunti, del presente RUE; le procedure di regolarizzazione edilizia di cui al DPR 380/2001 e ss.mm.ii., mediante l'applicazione al lotto di pertinenza dell'indice territoriale innanzi riportato; nonché, nel rispetto dei limiti di altezza e distanza appresso riportati, gli interventi di adeguamento igienico-funzionale di cui all'**art. E.3.1** del presente RUE.

Inoltre, fino all'approvazione dei PUA le aree private libere da edificazione possono essere utilizzate, mediante **intervento edilizio diretto**, per la realizzazione di parcheggi privati (a raso con pavimentazione drenante verde oppure interrati con sovrastante copertura a verde), strutture sportive a raso e giardini, eventualmente fruibili anche dal pubblico a titolo oneroso.

Sono altresì sempre consentiti gli interventi relativi alla prevenzione sismica e gli interventi per le infrastrutture viarie e di parcheggio, tecnologiche a rete o puntuali e per l'arredo urbano.

Sono fatti salvi i progetti pubblici già approvati almeno al livello di PFTE alla data di adozione del presente PUC. Per il compendio della "**Ex Manifattura Tabacchi**" sono comunque fatte salve le attività di recupero, razionalizzazione e rigenerazione urbana previste nell'ambito del "Piano Città degli immobili pubblici" dell'Agenzia del Demanio.

I parametri di riferimento per l'attuazione della presente Zona sono i seguenti:

H = 18,00 m. (o pari alla altezza media degli edifici circostanti se essa è superiore al predetto valore)
Df = 10 m. (per pareti finestrate)
Dc = 5 m. (o a confine per pareti non finestrate)
Ds = si applica l'**art. U.4.1.6.** del presente RUE.

I parametri **Df** (Distanza tra le fronti), **Dc** (Distanza dai confini di proprietà) e **H** (Altezza della costruzione) preesistenti possono essere conservati in caso di recupero, riqualificazione e ristrutturazione edilizia senza modifica di sagoma.

Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso: residenza, commercio (coerentemente con il SIAD di

cui alla L.R. n.7/2020, ove approvato), pubblici esercizi, piccolo artigianato compatibile dal punto di vista ambientale, uffici e servizi pubblici e privati, studi professionali e di rappresentanza, locali per associazioni politiche, sindacali, culturali, assistenziali e religiose, attività culturali, sociali, espositive, ricreative e ricettive, e tutte le altre attività necessarie e/o complementari alla residenza.

Il mutamento di destinazione dall'uso residenziale a quello terziario, commerciale o ricettivo è sempre consentito a condizione che siano assicurate le relative dotazioni minime di attrezzature e servizi connessi.

Nelle aree per le quali la pianificazione dell'Autorità di Bacino e/o lo Studio Geologico ex L.R. 9/83 prevedono situazioni di ***rischio*** e/o di ***pericolosità*** si applicano le disposizioni di cui al precedente **art.U.4.1.2.** *"Prevenzione dei Rischi Geologico, Sismico, Idrogeologico e Idraulico"*.

U.19.7. Zona B2 - Tessuto urbano moderno e contemporaneo di completamento

Tale zona comprende il tessuto urbano di più recente formazione, a destinazione prevalentemente residenziale e/o misto-residenziale, per il quale si prevede il completamento a destinazione misto-residenziale e relativi servizi.

Si applicano gli indirizzi di cui al precedente **art. U.18.7**.

Restano confermati i contenuti delle convenzioni urbanistiche stipulate entro la data di adozione del presente PUC.

Il PSU individua nell'Atlante di Quartiere le aree, ricomprese in tale Zona omogenea, destinate alle principali attrezzature e servizi esistenti o di progetto ("standards urbanistici"), così come previsti dal D.M. 1444/68 e dalla relativa legislazione regionale. In proposito si rinvia alla disciplina di cui all'**art.U.21** del presente RUE.

Potranno sempre essere eseguiti mediante intervento edilizio diretto gli interventi di cui alle lettere **a) b) c) e d)** dell'art.3, co.1, del D.P.R. n.380/2001 e ss.mm.ii. su singoli edifici o parti di essi, i mutamenti di destinazione d'uso compatibili con la disciplina di zona, nel rispetto delle disposizioni di cui all'**art. E.4**, e relativi sottopunti, del presente RUE; le procedure di regolarizzazione edilizia di cui al DPR 380/2001 e ss.mm.ii.; nonché, nel rispetto dei limiti di altezza e distanza appresso riportati, gli interventi di adeguamento igienico-funzionale di cui all'**art. E.3.1** del presente RUE.

Gli interventi di nuova edificazione si attuano mediante la redazione di **Piani Urbanistici Attuativi** di cui all'art.26, co.2, lett. a), della L.R. n.16/04 e ss.mm.ii., aventi valore e portata di **Piano di Lottizzazione convenzionata**, estesi ad un intero ambito di zona omogenea definito dai confini con altre zone e/o con viabilità e aree pubbliche o di uso pubblico.

È sempre possibile l'attuazione mediante Intervento Edilizio Diretto previo rilascio di **Permesso di Costruire convenzionato** (cfr. art.28-bis del D.P.R. n.380/2001 e ss.mm.ii.), in alternativa al PUA, per gli ambiti di zona omogenea (come innanzi definiti) aventi estensione inferiore a **3.000 mq.**, nonché per lotti, già urbanizzati o per i quali le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata, che alla data di adozione del presente PUC risultino già definiti da particelle catastali aventi superficie inferiore alla predetta estensione. In ogni caso, le convenzioni allegate ai P.d.C. dovranno disciplinare, oltre alle necessarie urbanizzazioni, la dotazione di aree per standards pubblici nella misura di seguito prevista ed eventualmente la loro realizzazione diretta a scomputo dagli oneri. La potenzialità edificatoria va comunque computata applicando all'ambito di intervento l'indice territoriale di zona.

I parametri di riferimento per l'attuazione della presente Zona sono i seguenti:

Ut = 0,50 mq/mq
H = 12,50 m. (o pari alla altezza media degli edifici circostanti se essa è superiore al predetto valore)
Df = 10 m. (per pareti finestrate)
Dc = 5 m. (o a confine per pareti non finestrate)
Ds = si applica l'**art. U.4.1.6.** del presente RUE
Sp = 1 mq / 10 mc
Ip = 100 n°/ha

Aree a standard:

- **per la quota di edificazione a destinazione residenziale:** 20 mq/abitante per parcheggi pubblici e verde pubblico (con un minimo di 10 mq/abitante per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport - cfr. art.31, comma 3, L.R. n.16/2004 e ss.mm.ii.);
- **per la quota di edificazione a destinazione extraresidenziale:** si applicano le disposizioni di cui all'art.5 del D.M. 1444/1968.

I parametri **Df** (Distanza tra le fronti), **Dc** (Distanza dai confini di proprietà) e **H** (Altezza della costruzione) preesistenti possono essere conservati in caso di recupero, riqualificazione e ristrutturazione edilizia senza modifica di sagoma.

Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso: residenza, commercio (coerentemente con il SIAD di cui alla L.R. n.7/2020, ove approvato), pubblici esercizi, piccolo artigianato compatibile dal punto di vista ambientale, uffici e servizi pubblici e privati, studi professionali e di rappresentanza, locali per associazioni politiche, sindacali, culturali, assistenziali e religiose, attività culturali, sociali, espositive, ricreative e ricettive, e tutte le altre attività necessarie e/o complementari alla residenza.

Il mutamento di destinazione dall'uso residenziale a quello terziario, commerciale o ricettivo è sempre consentito a condizione che siano assicurate le relative dotazioni minime di attrezzature e servizi connessi e nel rispetto delle disposizioni di cui all'**art. E.4**, e relativi sottopunti, del presente RUE.

Nelle aree per le quali la pianificazione dell'Autorità di Bacino e/o lo Studio Geologico ex L.R. 9/83 prevedono situazioni di ***rischio*** e/o di ***pericolosità*** si applicano le disposizioni di cui al precedente **art.U.4.1.2.** *"Prevenzione dei Rischi Geologico, Sismico, Idrogeologico e Idraulico"*.

U.19.8. Zona B3 - Tessuto urbano marginale di rigenerazione e riqualificazione

Tale zona comprende il tessuto urbano marginale per il quale si prevede la rigenerazione e la riqualificazione, nonché il riammagliamento e il completamento a destinazione misto-residenziale e relativi servizi.

Si applicano gli indirizzi di cui al precedente **art. U.18.8**.

Il PSU individua nell'Atlante di Quartiere le aree, ricomprese in tale Zona omogenea, destinate alle principali attrezzature e servizi esistenti o di progetto ("standards urbanistici"), così come previsti dal D.M. 1444/68 e dalla relativa legislazione regionale. In proposito si rinvia alla disciplina di cui all'**art.U.21** del presente RUE.

L'attuazione degli interventi è subordinata alla formazione di **Piani Urbanistici Attuativi di iniziativa pubblica** aventi valore e portata di Piani Particolareggiati di cui all'art.13 della L.1150/42, ai sensi dell'art.26, co.2, lett. a), L.R. n.16/2004 e ss.mm.ii., anche con valore di recupero, ciascuno avente ad oggetto uno o più ambiti di Zona B3 definiti dai confini con altre zone e/o con viabilità e aree pubbliche o di uso pubblico.

I PUA dovranno, anche tramite previsioni planovolumetriche:

- operare una ricognizione delle urbanizzazioni primarie e secondarie, prevedendone ove necessario la integrazione, il potenziamento e/o la riqualificazione;
- disciplinare il riordino, il recupero, la riqualificazione e l'eventuale riuso degli edifici esistenti, pubblici e privati, nonché i possibili interventi di ristrutturazione urbanistica, anche mediante il ricorso agli incentivi urbanistici di cui all'**art.23, commi 9-ter e seguenti** della L.R. n.16/2004 e ss.mm.ii. e agli interventi di cui al comma **9-decies** del medesimo art.23, in accordo con la relativa disciplina di cui al presente RUE, **art. U.15**;
- perseguire il miglioramento qualitativo dello spazio pubblico e del paesaggio urbano nel suo complesso, anche attraverso una specifica disciplina tipologica degli elementi di arredo urbano e degli elementi privati prospettanti sullo spazio pubblico, in accordo con la disciplina degli **artt. E.74 e seguenti** del presente RUE;
- definire le azioni di riammagliamento del tessuto urbano, anche mediante la individuazione dei lotti liberi suscettibili di completamento edilizio a destinazione misto-residenziale, comportante

la proporzionale dotazione di standards nella seguente misura:

- **per la quota di edificazione a destinazione residenziale:** 20 mq/abitante per parcheggi pubblici e verde pubblico (con un minimo di 10 mq/abitante per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport - cfr. art.31, comma 3, L.R. n.16/2004 e ss.mm.ii.);
- **per la quota di edificazione a destinazione extraresidenziale:** si applicano le disposizioni di cui all'art.5 del D.M. 1444/1968.

Nelle more dell'approvazione dei PUA è consentita l'attuazione per iniziativa privata mediante Intervento Edilizio Diretto previo rilascio di **Permesso di Costruire convenzionato** (cfr. art.28-bis del D.P.R. n.380/2001 e ss.mm.ii.), per gli ambiti di zona omogenea (come innanzi definiti) aventi estensione inferiore a **3.000 mq.**, nonché per lotti, già urbanizzati o per i quali le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata, che alla data di adozione del presente PUC risultino già definiti da particelle catastali aventi superficie inferiore alla predetta estensione. In ogni caso, le convenzioni allegate ai P.d.C. dovranno disciplinare, oltre alle necessarie urbanizzazioni, la dotazione di aree per standards pubblici nella misura innanzi prevista ed eventualmente la loro realizzazione diretta a scomputo dagli oneri. La potenzialità edificatoria va comunque computata applicando all'ambito di intervento l'indice territoriale di zona.

Altresì, fino all'approvazione del PUA, potranno essere eseguiti, mediante intervento edilizio diretto, gli interventi di cui alle lettere **a) b) c) d)** dell'art.3 del D.P.R. n.380/2001 e ss.mm.ii.; i mutamenti di destinazione d'uso compatibili con la disciplina di zona, nel rispetto delle disposizioni di cui all'**art. E.4**, e relativi sottopunti, del presente RUE; le procedure di regolarizzazione edilizia di cui al DPR 380/2001 e ss.mm.ii.; gli interventi relativi alla prevenzione sismica; gli interventi per le infrastrutture viarie e di parcheggio, tecnologiche a rete o puntuali e per l'arredo urbano; nonché, nel rispetto dei limiti di altezza e distanza appresso riportati, gli interventi di adeguamento igienico-funzionale di cui all'**art. E.3.1** del presente RUE.

I parametri di riferimento per l'attuazione della presente Zona sono i seguenti:
Ut = 0,40 mq/mq
H = 12,50 m. (o pari alla altezza media degli edifici circostanti se essa è superiore al predetto valore)
Df = 10 m. (per pareti finestrate)
Dc = 5 m. (o a confine per pareti non finestrate)
Ds = si applica l'**art. U.4.1.6.** del presente RUE.
Sp = 1 mq / 10 mc
Ip = 100 n°/ha

I parametri **Df** (Distanza tra le fronti), **Dc** (Distanza dai confini di proprietà) e **H** (Altezza della costruzione) preesistenti possono essere conservati in caso di recupero, riqualificazione e ristrutturazione edilizia senza modifica di sagoma.

Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso: residenza, commercio (coerentemente con il SIAD di cui alla L.R. n.7/2020, ove approvato), pubblici esercizi, piccolo artigianato compatibile dal punto di vista ambientale, uffici e servizi pubblici e privati, studi professionali e di rappresentanza, locali per associazioni politiche, sindacali, culturali, assistenziali e religiose, attività culturali, sociali, espositive, ricreative e ricettive, e tutte le altre attività necessarie e/o complementari alla residenza.

Il mutamento di destinazione dall'uso residenziale a quello terziario, commerciale o ricettivo è sempre consentito a condizione che siano assicurate le relative dotazioni minime di attrezzature e servizi connessi e nel rispetto delle disposizioni di cui all'**art. E.4**, e relativi sottopunti, del presente RUE.

Nelle aree per le quali la pianificazione dell'Autorità di Bacino e/o lo Studio Geologico ex L.R. 9/83 prevedono situazioni di ***rischio*** e/o di ***pericolosità*** si applicano le disposizioni di cui al precedente **art.U.4.1.2.** *"Prevenzione dei Rischi Geologico, Sismico, Idrogeologico e Idraulico"*.

U.19.9. Zona C - Tessuto urbano di integrazione

La Zona "C" comprende aree suscettibili di essere trasformate, anche considerata la prossimità a parti di tessuto insediativo maggiormente definite, ai fini dell'integrazione del tessuto urbano a destinazione prevalentemente residenziale.

Obiettivi del Piano sono: l'integrazione del tessuto edilizio esistente, tanto mediante la realizzazione di servizi ed attrezzature quanto attraverso la nuova edificazione a carattere plurifunzionale.

Si applicano gli indirizzi di cui al precedente **art. U.18.9.**

Restano confermati i contenuti delle convenzioni urbanistiche stipulate entro la data di adozione del presente PUC.

Gli interventi di nuova edificazione si attuano mediante la redazione di **Piani Urbanistici Attuativi** di cui all'art.26, co.2, lett. a), della L.R. n.16/04 e ss.mm.ii., aventi valore e portata di **Piano di Lottizzazione convenzionata**, aventi ad oggetto una estensione pari ad almeno **5.000 mq.**.

Per gli ambiti di zona omogenea, definiti dai confini con altre zone e/o con viabilità e aree pubbliche o di uso pubblico, aventi estensione inferiore a quella innanzi riportata e già urbanizzati o per i quali le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata, è sempre possibile, in alternativa al PUA, l'attuazione mediante Intervento Edilizio Diretto previo rilascio di **Permesso di Costruire convenzionato** (cfr. art.28-bis del D.P.R. n.380/2001 e ss.mm.ii.). In ogni caso, le convenzioni allegate ai P.d.C. dovranno disciplinare, oltre alle necessarie urbanizzazioni, la dotazione di aree per standards pubblici nella misura di seguito prevista ed eventualmente la loro realizzazione diretta a scomputo dagli oneri. La potenzialità edificatoria va comunque computata applicando all'ambito di intervento l'indice territoriale di zona.

I parametri di riferimento per l'attuazione della presente Zona sono i seguenti:
Ut = 0,35 mq/mq
H = 12,50 m
Df = 10 m. (per pareti finestrate)
Dc = 5 m (o a confine per pareti non finestrate)
Ds = si applica l'**art. U.4.1.6.** del presente RUE
Sp = 1 mq / 10 mc
Ip = 100 n°/ha

Aree a standard:

- **per la quota di edificazione a destinazione residenziale:** 20 mq/abitante per parcheggi pubblici e verde pubblico (con un minimo di 10 mq/abitante per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport - cfr. art.31, comma 3, L.R. n.16/2004 e ss.mm.ii.);
- **per la quota di edificazione a destinazione extraresidenziale:** si applicano le disposizioni di cui all'art.5 del D.M. 1444/1968.

Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso: residenza, commercio (coerentemente con il SIAD di cui alla L.R. n.7/2020, ove approvato), pubblici esercizi, piccolo artigianato compatibile dal punto di vista ambientale, uffici e servizi pubblici e privati, studi professionali e di rappresentanza, locali per associazioni politiche, sindacali, culturali, assistenziali e religiose, attività culturali, sociali, espositive, ricreative e ricettive, e tutte le altre attività necessarie e/o complementari alla residenza.

Le aree scoperte private residuanti dalla edificazione potranno essere utilizzate per la realizzazione di parcheggi pertinenziali ai fini del soddisfacimento delle aliquote di legge fissate per le diverse destinazioni d'uso; la restante parte dovrà essere sistemata a verde.

U.19.10. Zona CP - Tessuto urbano di integrazione per ERP

La Zona "CP" comprende aree di proprietà comunale destinate alla integrazione del tessuto urbano per Edilizia Residenziale Pubblica.

Obiettivi del Piano sono: l'integrazione del tessuto edilizio esistente, tanto mediante la realizzazione di servizi ed attrezzature quanto attraverso la realizzazione di alloggi pubblici.

Si applicano gli indirizzi di cui al precedente **art. U.18.9.**

Restano confermati i contenuti delle convenzioni urbanistiche stipulate alla data di adozione del presente PUC.

La nuova edificazione è subordinata alla preventiva approvazione di **Piani Urbanistici Attuativi** aventi valore e portata di **Piani per l'Edilizia Economica e Popolare**, di cui all'art.26, co.2, lett. b), L.R. n.16/04, aventi ad oggetto uno o più ambiti di Zona CP.

I parametri di riferimento per l'attuazione della presente Zona sono i seguenti:
It = 3,00 mc/mq
H = 12,50 m
Df = 10 m. (per pareti finestrate)
Dc = 5 m (o a confine per pareti non finestrate)
Ds = si applica l'**art. U.4.1.6.** del presente RUE
Sp = 1 mq / 10 mc
Ip = 100 n°/ha

Aree a standard: 20 mq/abitante per parcheggi pubblici e verde pubblico (con un minimo di 10 mq/abitante per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport - cfr. art.31, comma 3, L.R. n.16/2004 e ss.mm.ii.).

In sede di PUA è consentito destinare parte della volumetria realizzabile, fino a un massimo del **20%** allocabile anche in corpo di fabbrica separato, a funzioni di interesse collettivo e/o a servizi terziari complementari alla residenza.

Le aree scoperte residuanti dalla edificazione potranno essere utilizzate per la realizzazione di parcheggi pertinenziali; la restante parte dovrà essere sistemata a verde.

U.19.11. Zona D1 - Tessuto produttivo marginale consolidato - PIP Olivola, Roseto, Pezzapiana

La Zona "D1" riguarda aree suscettibili di trasformazione per l'insediamento di attività produttive, in buona parte già individuate dalla pianificazione pregressa.

Si applicano gli indirizzi di cui al precedente **art. U.18.10.**

L'attuazione degli interventi avviene mediante Piano Urbanistico Attuativo di cui all'art. 26, co.2, lett. c), della L.R. n.16/2004, avente portata e valore di P.I.P. ex L. n.865/1971 e ss.mm.ii., di iniziativa pubblica o privata, estesi ad un intero ambito di zona omogenea definito dai confini con altre zone e/o con viabilità e aree pubbliche o di uso pubblico, oppure a parte di esso (in tal caso di estensione minima **ettari 1**).

Per l'attuazione di ambiti di zona omogenea (come innanzi definiti) aventi estensione inferiore a **10.000 mq.**, nonché per gli interventi di completamento in ambiti già insediati e infrastrutturati, è consentita l'attuazione mediante Intervento Edilizio Diretto previo rilascio di Permesso di Costruire convenzionato (cfr. art.28-bis del D.P.R. n.380/2001 e ss.mm.ii.) che disciplini la dotazione di standards pubblici nella misura di seguito indicata previa ricognizione delle dotazioni eventualmente già soddisfatte.

I parametri di riferimento per l'attuazione sono i seguenti:
Ut = 0,80 mq/mq
Uf = 1,00 mq/mq (per i soli interventi di ristrutturazione o di completamento in lotti ricompresi in ambiti già disciplinati da piani attuativi pregressi e/o già insediati e infrastrutturati)
Rc = 0,50 max (riferito ai lotti fondiari produttivi)

H = 12,00 m. (è ammessa altezza maggiore per volumi tecnici e manufatti speciali, quali silos, nastri trasportatori, ecc…)
Df = 10 m. (per pareti finestrate)
Dc = 5 m.
Ds = si applica l'**art. U.4.1.6.** del presente RUE
Aree a standard: come da DM 1444/68, art.5.

Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso: attività industriali, artigianali, commerciali (nei termini stabiliti dal SIAD ex L.R. 7/2020, ove approvato), pubblici esercizi e attività terziarie in genere, centri servizi, spazi espositivi, logistica, mense e strutture unitarie polifunzionali a servizio dell'insediamento, nonché laboratori di ricerca volti anche all'accelerazione ed ottimizzazione dei processi produttivi.

Sono inoltre consentite infrastrutture per la gestione integrata e in sicurezza dei rifiuti industriali.

La edificazione di volumetria residenziale è consentita esclusivamente per alloggi di custodia o di servizio, nella misura massima del **5%** della potenzialità edificatoria consentita.

Per la realizzazione di insediamenti che prevedano strutture di vendita, anche in edifici ad utilizzo misto, va comunque soddisfatta la relativa dotazione minima obbligatoria di spazi di cui agli artt.35 e 36 della L.R. Campania n.7/2020 e ss.mm.ii., di pertinenza della struttura commerciale.

In sede attuativa si dovrà assicurare la qualità degli interventi mediante i seguenti accorgimenti, compatibilmente con le norme in materia di inquinamento e in coerenza con le stesse:

- l'utilizzo di pavimentazioni drenanti nella sistemazione ambientale delle aree scoperte;
- la piantumazione di adeguate alberature di schermatura e mitigazione di impatto, con specie arboree e arbustive autoctone, lungo il perimetro dei lotti ed all'interno delle aree di parcheggio, nonché l'impiego di tecniche e materiali di pavimentazione che garantiscano la massima permeabilità del suolo ed un efficace drenaggio superficiale;
- il rispetto delle leggi in materia di prelievi, depurazione e scarichi, evitando prelievi da acquedotto o da falda per le acque di lavorazione, assicurando il rispetto dei parametri delle acque di scarico e prevedendo la realizzazione di adeguati sistemi di depurazione.

Sui manufatti esistenti legittimamente assentiti sono sempre consentiti, mediante intervento edilizio diretto, gli interventi di cui alle lettere **a) b) c) d)** dell'art.3, co.1., del D.P.R. n.380/2001 e ss.mm.ii., su singoli edifici o parti di essi, anche con incremento di superficie lorda o, in alternativa, di volume, nella misura massima del 20% dell'esistente *una tantum* prescindendo dall'applicazione degli indici e parametri di cui innanzi., nonché i mutamenti di destinazione d'uso compatibili con la disciplina di zona.

U.19.12. Zona D2 - Tessuto produttivo a carattere misto

Tale Zona riguarda aree destinate prevalentemente all'insediamento di attività produttive artigianali, commerciali e terziarie in genere.

Si applicano gli indirizzi di cui al precedente **art. U.18.11.**

Restano confermati i contenuti delle convenzioni urbanistiche stipulate alla data di adozione del presente PUC.

L'attuazione degli interventi avviene mediante Piani Urbanistici Attuativi di cui all'art. 26, co.2, lett. c), della **L.R. n.16/2004**, aventi portata e valore di P.I.P. ex legge 865/71, di iniziativa pubblica o privata, estesi ad un intero ambito di zona omogenea definito dai confini con altre zone e/o con viabilità e aree pubbliche o di uso pubblico, oppure a parte di esso (in tal caso di estensione minima **ettari 1**).

Per l'attuazione di ambiti di zona omogenea (come innanzi definiti) aventi estensione inferiore a **10.000 mq.**, nonché per gli interventi di completamento in ambiti già insediati e infrastrutturati, è consentita l'attuazione mediante Intervento Edilizio Diretto previo rilascio di Permesso di Costruire convenzionato (cfr. art.28-bis del D.P.R. n.380/2001 e ss.mm.ii.) che disciplini la dotazione di standards pubblici nella misura di seguito indicata previa ricognizione delle dotazioni eventualmente già soddisfatte. La potenzialità edificatoria va comunque computata applicando all'ambito di intervento l'indice territoriale di zona.

I parametri di riferimento per l'attuazione sono i seguenti:

Ut = 0,80 mq/mq
Rc = 0,50 max (rispetto al lotto fondiario utilizzabile)
H = 12,00 m.
Df = 10 m. (per pareti finestrate)
Dc = 5 m. (o in aderenza o in confine per pareti non finestrate)
Ds = si applica l'**art. U.4.1.6.** del presente RUE.
Aree a standard: come da DM 1444/68, art.5

Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso: attività artigianali, commerciali (nei termini stabiliti dal SIAD ex L.R. 7/2020, ove approvato), pubblici esercizi e attività terziarie in genere, centri servizi, spazi espositivi, logistica, mense e strutture unitarie polifunzionali a servizio dell'insediamento, nonché laboratori di ricerca volti anche all'accelerazione ed ottimizzazione dei processi produttivi.

Sono escluse le attività insalubri di prima classe di cui al D.M. 05/09/1994.

La edificazione di volumetria residenziale è consentita esclusivamente per alloggi di custodia o di servizio, nella misura massima del **10%** della potenzialità edificatoria consentita.

Per la realizzazione di insediamenti che prevedano strutture di vendita, anche in edifici ad utilizzo misto, va comunque soddisfatta la relativa dotazione minima obbligatoria di spazi di cui agli artt.35 e 36 della L.R. Campania n.7/2020 e ss.mm.ii., di pertinenza della struttura commerciale.

In sede attuativa si dovrà assicurare la qualità degli interventi mediante i seguenti accorgimenti, compatibilmente con le norme in materia di inquinamento e in coerenza con le stesse:

- l'utilizzo di pavimentazioni drenanti nella sistemazione ambientale delle aree scoperte;
- la piantumazione di adeguate alberature di schermatura e mitigazione di impatto, con specie arboree e arbustive autoctone, lungo il perimetro dei lotti ed all'interno delle aree di parcheggio, nonché l'impiego di tecniche e materiali di pavimentazione che garantiscano la massima permeabilità del suolo ed un efficace drenaggio superficiale;
- il rispetto delle leggi in materia di prelievi, depurazione e scarichi, evitando prelievi da acquedotto o da falda per le acque di lavorazione, assicurando il rispetto dei parametri delle acque di scarico e prevedendo la realizzazione di adeguati sistemi di depurazione.

Sui manufatti esistenti legittimamente assentiti, destinati ad attività produttive, sono sempre consentiti, mediante intervento edilizio diretto, gli interventi di cui alle lettere **a) b) c) d)** dell'art.3, co.1., del D.P.R. n.380/2001 e ss.mm.ii., su singoli edifici o parti di essi, anche con incremento di superficie lorda o, in alternativa, di volume, nella misura massima del 20% dell'esistente *una tantum* prescindendo dall'applicazione degli indici e parametri di cui innanzi. Sono altresì sempre consentiti i mutamenti di destinazione d'uso verso destinazioni compatibili con la disciplina di zona.

Nelle aree per le quali la pianificazione dell'Autorità di Bacino e/o lo Studio Geologico ex L.R. 9/83 prevedono situazioni di ***rischio*** e/o di ***pericolosità*** si applicano le disposizioni di cui al precedente **art.U.4.1.2.** *"Prevenzione dei Rischi Geologico, Sismico, Idrogeologico e Idraulico"*.

U.19.13. Zona D3 - Tessuto produttivo in evoluzione per la produzione di energia rinnovabile

Tale Zona comprende aree classificate nel PUC pregresso come Zona D6 (c.d. "piattaforma logistica") e allo stato interessate in buona parte da iniziative di insediamento di impianti per la produzione e/o stoccaggio di energia da fonte solare fotovoltaica.

Tali aree restano confermate nella loro vocazione produttiva, ancorché limitatamente all'insediamento delle ridette tipologie di impianto, secondo le procedure disciplinate dalla legge.

Per i predetti impianti di produzione di energia si applicano gli indirizzi di cui al precedente **art. U.18.12**.

E' comunque consentita la prosecuzione delle attività agricole; sono altresì fatte salve le altre tipologie di attività legittimamente in essere.

Sui fabbricati legittimamente preesistenti potranno essere eseguiti, mediante intervento edilizio diretto, gli interventi di cui alle lettere a) b) c) d) dell'art.3 del D.P.R. n.380/2001 e ss.mm.ii..

U.19.14. Zona D4 - Tessuto produttivo consolidato - Piano ASI

Tale Zona individua le aree già perimetrate dal Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale della Provincia di Benevento e disciplinate dal PRT approvato con Decreto del Presidente della Provincia n.23 del 29/07/2004 e successivo nuovo PRT in itinere.

Si applicano gli indirizzi di cui al precedente **art. U.18.10**.

La Zona si attua in applicazione delle disposizioni della predetta pianificazione del Consorzio ASI, che si intendono qui integralmente richiamate.

Restano ferme le disposizioni in materia di rischio idraulico ed idrogeologico di competenza dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale. In particolare, per le aree soggette a pericolosità/rischio dovranno essere valutate e previste, in accordo con l'Autorità di Bacino, opportune **azioni di messa in sicurezza**, mediante la realizzazione di interventi di protezione attiva e/o passiva, **ovvero azioni di delocalizzazione**. In proposito, si rinvia altresì all'**art. U.15.2.2.**

Nelle more dei predetti interventi, per le aree a rischio alluvionale non mitigabile esistenti nel perimetro industriale di Ponte Valentino sono da escludere i rilasci di titoli abilitativi riguardanti le nuove costruzioni, interventi di demolizione e ricostruzione, ristrutturazione urbanistica, ampliamenti fuori sagoma e ogni altro intervento, anche temporaneo che comporti aumento di carico urbanistico, inclusi i cambi di destinazione d'uso anche senza opere edilizie qualora comportanti aggravio del livello di rischio.

Sono inoltre consentite la manutenzione, l'ampliamento o la ristrutturazione delle opere e infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico riferite a servizi essenziali e non delocalizzabili.

U.19.15. Zona D5 - Tessuto produttivo per attività estrattive

Tale Zona riguarda aree a pregressa individuazione per attività estrattive e si attua conformemente alle previsioni del Piano Regionale per le Attività Estrattive (PRAE) e alle disposizioni delle LL.RR. n.54/85 e 17/95, nonché delle ulteriori norme statali e regionali applicabili, nonché nel rispetto della pianificazione di competenza dell'Autorità di Bacino e delle disposizioni del D.Lgs. n.42/2004 e ss.mm.ii..

U.19.16. Zona F1 - Spazi per le attrezzature pubbliche di interesse generale

Tale Zona riguarda aree per attrezzature di interesse generale, come attività culturali, museali, espositive, formative e per istruzione superiore e universitaria, sociali, assistenziali, sanitarie, ospedaliere, di protezione civile, sportive di rango superiore, ecc., e relativi servizi complementari.

Si applicano gli indirizzi di cui al precedente **art. U.18.13**.

Fatti salvi gli interventi già programmati e/o avviati alla data di adozione del Piano Urbanistico Comunale, per le costruzioni destinate alle attrezzature di cui innanzi, nonché per eventuali impianti sportivi coperti, il piano si attua mediante intervento edilizio diretto, secondo i seguenti indici e parametri:

If = 3,0 mc/mq
H = in base alle esigenze d'uso
Df = 10 m (tra pareti finestrate)
Dc = 5 m. (o a confine per pareti non finestrate)
Ds = si applica l'**art. U.4.1.6.** del presente RUE.
Sp = 1 mq/10 mc

Le superfici scoperte non destinate a parcheggio dovranno essere sistemate a verde vivo e a prato o pavimentate con elementi permeabili.

Per gli edifici legittimamente esistenti ed aventi destinazione d'uso diversa da quelle di cui al primo comma del presente articolo, potranno essere eseguiti, mediante intervento edilizio diretto,

esclusivamente gli interventi di cui alle lettere a) b) c) d) dell'art.3 del D.P.R. n.380/2001 e ss.mm.ii., eventualmente comprensivi di modesti incrementi di superfici e volumi destinati per esigenze di adeguamento funzionale ed igienico sanitario, nella misura massima del 20% dell'esistente anche qualora eccedente l'indice di cui innanzi.

Per il compendio della "**Ex Caserma Pepicelli**" e per la **Stazione ferroviaria** sono comunque fatte salve le attività di recupero, razionalizzazione e rigenerazione urbana previste nell'ambito del "Piano Città degli immobili pubblici" dell'Agenzia del Demanio.

U.19.17. Zona F2 - Parchi urbani

Tale Zona comprende la Villa comunale "Papa Francesco", il Parco "C. De Mita / Parco delle Streghe" e "Villa D'Agostino / Villa dei Papi", ovvero i parchi urbani, con specie vegetali ed arbustive anche di pregio, quali dotazioni urbanistiche connotate sia come servizi ecosistemici a supporto dell'abitato, sia come attrezzature urbane finalizzate ad una più ampia fruizione sociale, culturale e per il tempo libero.

Si applicano gli indirizzi di cui al precedente **art. U.18.14**.

Il PUC si attua mediante intervento diretto di iniziativa pubblica, nel rispetto del ***Regolamento Comunale del verde pubblico e privato*** approvato dal Consiglio Comunale, ovvero allo specifico piano di settore (Piano del Verde urbano) di cui all'**art. E.90** del presente RUE.

E' consentita la realizzazione di attrezzature e allestimenti funzionali alle esigenze dell'uso, nel rispetto delle disposizioni del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii..

Nella misura in cui la fruizione dei predetti parchi va garantita – se del caso mediante opportuni accordi convenzionali – anche come attrezzatura di quartiere, la presente Zona concorre alla dotazione di aree a standards per "spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport" di cui all'art.3, comma 2, lettera c), del DM 1444/68.

U.19.18. Zona F3 - Attrezzature cimiteriali

In tale Zona sono consentite costruzioni per servizi cimiteriali, tombe e cappelle private.

La costruzione di tombe e cappelle private va disciplinata con apposito regolamento. Gli interventi si attuano per intervento diretto previa formazione, ai sensi del D.P.R. 10.09.1990 n.285, di un Piano Regolatore Cimiteriale di dettaglio, fatti salvi gli interventi già programmati alla data di adozione del PUC.

U.19.19. Zona F4 - Attrezzature e servizi plurifunzionali

Tale Zona riguarda aree per attrezzature e servizi di interesse collettivo, pubblici e/o privati, come attività sociali, sanitarie, assistenziali, formative, culturali, espositive, congressuali, di intrattenimento, direzionali, terziarie e quaternarie in genere, e relativi servizi complementari ivi compresi commercio di vicinato, pubblici esercizi, servizi professionali e artigianato di servizio. E' ammessa la funzione residenziale fino a una quota massima del **35%** del *quantum* realizzabile.

Si applicano gli indirizzi di cui al precedente **art. U.18.15**.

Restano confermati i contenuti delle convenzioni urbanistiche stipulate entro la data di adozione del presente PUC.

Gli interventi di cui alle lettere a) b) c) e d) dell'art.3, co.1, del D.P.R. n.380/2001 e ss.mm.ii. su singoli edifici o parti di essi potranno sempre essere eseguiti mediante intervento edilizio diretto.

Gli interventi di nuova edificazione si attuano mediante la redazione di **Piani Urbanistici Attuativi** di cui all'art.26, co.2, lett. a), della L.R. n.16/04 e ss.mm.ii., estesi ad un intero ambito di zona omogenea definito dai confini con altre zone e/o con viabilità e aree pubbliche o di uso pubblico.

È sempre possibile l'attuazione mediante Intervento Edilizio Diretto previo rilascio di **Permesso di Costruire convenzionato** (cfr. art.28-bis del D.P.R. n.380/2001 e ss.mm.ii.), in alternativa al PUA, per

gli ambiti di zona omogenea (come innanzi definiti) aventi estensione inferiore a **4.000 mq.** nonché per lotti, già urbanizzati o per i quali le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata, che alla data di adozione del presente PUC risultino già definiti da particelle catastali aventi superficie inferiore alla predetta estensione. In ogni caso, le convenzioni allegate ai P.d.C. dovranno disciplinare, oltre alle necessarie urbanizzazioni, la dotazione di aree per standards pubblici nella misura di seguito prevista ed eventualmente la loro realizzazione diretta a scomputo dagli oneri. La potenzialità edificatoria va comunque computata applicando all'ambito di intervento l'indice territoriale di zona.

I parametri di riferimento per l'attuazione della presente Zona sono i seguenti:

Ut = 0,60 mq/mq
H = 18,00 m.
Df = 10 m. (per pareti finestrate)
Dc = 5 m. (o a confine per pareti non finestrate)
Ds = si applica l'**art. U.4.1.6.** del presente RUE
Sp = 1 mq / 10 mc

Aree a standard:

- **per la quota di edificazione a destinazione residenziale:** 20 mq/abitante per parcheggi pubblici e verde pubblico (con un minimo di 10 mq/abitante per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport - cfr. art.31, comma 3, L.R. n.16/2004 e ss.mm.ii.);
- **per la quota di edificazione a destinazione extraresidenziale:** si applicano le disposizioni di cui all'art.5 del D.M. 1444/1968.

I parametri **Df** (Distanza tra le fronti), **Dc** (Distanza dai confini di proprietà) e **H** (Altezza della costruzione) preesistenti possono essere conservati in caso di recupero, riqualificazione e ristrutturazione edilizia senza modifica di sagoma.

U.19.20. Zona F5 - Attrezzature tecnologiche ed eco-ambientali

Tale Zona è riservata ad attrezzature eco-ambientali e tecnologiche, come depuratori, serbatoi, centrali elettriche, isole ecologiche e simili.

Si applicano gli indirizzi di cui al precedente **art. U.18.16.**

E' consentita la realizzazione dei manufatti edilizi richiesti dalle esigenze dell'uso nel rispetto dei seguenti parametri di distanza:

Dc = 5 m. (o a confine per pareti non finestrate)
Ds = si applica l'**art. U.4.1.6.** del presente RUE.

Nell'attuazione degli interventi dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti ed essere eseguite tutte le opere necessarie per evitare l'inquinamento del suolo e delle falde acquifere.

In particolare, per serbatoi idrici e i depuratori dovranno essere osservate le norme di cui al D.Lgs. n.152/2006, con particolare riferimento alla disciplina in materia di distanza di rispetto.

Per gli impianti di depurazione in attività è stabilita una fascia di inedificabilità assoluta rispetto al perimetro esterno dell'impianto pari a metri 100.

Per gli impianti di stoccaggio temporaneo di rifiuti (isole ecologiche e simili) e di trattamento dei rifiuti si rinvia al rispetto della specifica disciplina normativa vigente in materia.

U.19.21. Zona F6 - Attrezzature sportive esistenti e programmate

Tale Zona è riservata ad attrezzature sportive con relativi servizi complementari.

Si applicano gli indirizzi di cui al precedente **art. U.18.17.**

La realizzazione avviene attraverso progetti d'iniziativa privata, pubblica o mista, mediante intervento diretto per aree inferiori a mq 5.000. Per aree superiori a mq 5.000 l'intervento è attuato attraverso PUA d'iniziativa privata o pubblica.

Per le costruzioni destinate alle attrezzature di cui innanzi, nonché per eventuali impianti sportivi

coperti, si applicano i seguenti indici e parametri:

Ut = 0,21 mq/mq
H = 12 m. (sono ammesse deroghe per strutture geodetiche o palestre o impianti sportivi speciali)
Df = 10 m (tra pareti finestrate)
Dc = 5 m. (o a confine per pareti non finestrate)
Ds = si applica l'**art. U.4.1.6.** del presente RUE

L'intervento comporta la dotazione di spazi pubblici conformi al DM 1444/68 integranti la domanda d'uso generata.

Le superfici scoperte non destinate a parcheggio dovranno essere sistemate a verde vivo e a prato o pavimentate con elementi permeabili.

Per le iniziative già programmate, pubbliche o private, si rinvia ai contenuti degli atti tecnico-amministrativi pregressi in corso di efficacia.

U.20. Territorio rurale: aree in tutto o in parte inedificate

U.20.1. Zona E1 - Territorio rurale urbano

Tale Zona riguarda aree agricole intercluse che sostanziano spazi residuali all'interno del tessuto urbanizzato.

Esse costituiscono, nel loro complesso, parte della rete ecologica comunale, in grado di erogare un'ampia gamma di prestazioni e servizi indispensabili per il mantenimento di livelli accettabili di qualità urbana, quali:

- autodepurazione;
- regolazione del microclima finalizzato al contenimento delle isole di calore;
- mantenimento della biodiversità e dell'agricoltura urbana;
- fornitura di opportunità per la ricreazione e la vita all'aria aperta;
- miglioramento dei paesaggi urbani;
- riequilibrio ambientale ed ecologico degli ambienti urbani;
- mitigazione del rischio idrogeologico.

Si applicano gli indirizzi di cui al precedente **art. U.18.18.**

Per tali aree si prevede il risanamento sia naturalistico che agrario, al fine di concorrere alla riqualificazione dell'ambiente urbanizzato e di fungere da filtro ecologico e paesaggistico, tanto mediante la conservazione dell'uso per coltivazione agricola, quanto mediante l'utilizzo come aree di forestazione urbana, rifugi climatici e/o orti urbani, con l'obiettivo di contribuire all'abbattimento degli inquinanti aerodispersi, al sequestro di carbonio, alla mitigazione dell'isola di calore, alla cattura delle polveri sottili, alla protezione del territorio, all'aumento delle superfici permeabili, alla tutela della biodiversità e al miglioramento del paesaggio urbano e periurbano.

Al fine di realizzare zone di rispetto ambientale a permeabilità conservata, non è consentita la nuova edificazione. Sugli edifici legittimamente esistenti sono consentiti, mediante intervento edilizio diretto, la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro, il risanamento conservativo e la ristrutturazione edilizia con adeguamento igienico-funzionale senza incremento di carico insediativo.

All'interno delle aree di forestazione urbana è consentita, previo relativo atto abilitativo, la realizzazione ad iniziativa privata di chioschi e manufatti di modeste dimensioni, fino a un massimo di 20 mq. di superficie utile, per attività complementari di servizio e di fruizione del tempo libero, che siano con esse compatibili. Sono considerate tali le attività complementari strettamente necessarie alla fruizione confortevole dello spazio aperto quali chioschi di commercio alimentare, piccoli manufatti per la somministrazione di alimenti e bevande ed arredi per la cultura fisica.

U.20.2. Zona E2 - Valorizzazione del territorio rurale a valenza eco-storica e ambientale

Tale Zona comprende il territorio rurale a valenza eco-storica e ambientale individuato nella zona di Piano Cappelle, nei pressi del polo di attrezzature per servizi di proprietà della Provincia di Benevento, a ridosso del tracciato della antica Via Appia Claudia, già sito Unesco.

Per tale Zona, già comunemente riconosciuta come luogo del *"benessere en plein air"*, si prevede la conservazione e la valorizzazione degli elementi del paesaggio rurale eco-storico e delle permanenti attività produttive agricole, in uno con la implementazione di attrezzature a basso impatto per il benessere, il tempo libero e lo sport prevalentemente all'aria aperta.

Si applicano gli indirizzi di cui al precedente **art. U.18.19.**

La disciplina d'uso e d'intervento sarà disciplinata da un **Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa pubblica**, di cui all'art.26, co.2, lett. a), della L.R. n.16/2004, con valore e portata di Piano Particolareggiato, avente ad oggetto l'intera Zona.

Detto PUA dovrà:

- operare, mediante opportuni approfondimenti specialistici, una puntuale ricognizione delle potenzialità archeologiche, al fine di prevedere e disciplinare le conseguenti azioni di protezione e valorizzazione sia archeologica che paesaggistica;
- recare la disciplina relativa al recupero dei manufatti edilizi preesistenti;
- disciplinare l'insediamento di funzioni legate allo sport, allo svago, al tempo libero e alla ricettività agrituristica ed extralberghiera, attraverso iniziative compatibili con le finalità di tutela eco-storica e ambientale, con la possibilità di realizzare allestimenti e piccole strutture e attrezzature funzionali alle finalità di cui innanzi;
- operare una ricognizione delle urbanizzazioni primarie, prevedendone ove necessario la integrazione, il potenziamento e/o la riqualificazione, anche mediante la previsione di itinerari ciclopedonali e percorsi salute;
- perseguire il miglioramento qualitativo e il rafforzamento identitario dei luoghi, anche attraverso una specifica disciplina tipologica degli elementi di arredo urbano, della segnaletica e degli elementi privati prospettanti sullo spazio pubblico, in accordo con la disciplina dell'**art. E.93, e relativi sottopunti,** del presente RUE.

I parametri di riferimento per l'attuazione della presente Zona sono i seguenti:

It = 0,10 mc/mq
H = 7,50 m.
Df = 10 m. (per pareti finestrate)
Dc = 5 m. (o a confine per pareti non finestrate)
Ds = si applica l'**art. U.4.1.6.** del presente RUE

Fino all'approvazione del PUA, sui fabbricati legittimamente preesistenti potranno essere eseguiti, mediante intervento edilizio diretto, gli interventi di cui alle lettere **a) b) c) d)** dell'art.3 del D.P.R. n.380/2001 e ss.mm.ii., senza incremento di volume. È comunque consentita la prosecuzione delle attività produttive agricole.

Per le aree soggette alla disciplina di cui al **D.Lgs. n.42/2004** si applicano le relative disposizioni in materia paesaggistica.

U.20.3. Zona E3 - Territorio rurale aperto

Il territorio rurale aperto è costituito dall'insieme delle aree destinate alle attività agricole, forestali e pascolative e all'insediamento di edifici ed attrezzature con esse compatibili o esclusivamente localizzabili in campo aperto.

Sono fatti salvi i contenuti dell'Accordo di Programma di cui alla delibera di C.C. n.28 del 17.06.2024. La disciplina urbanistica dell'area interessata segue gli esiti del predetto Accordo di Programma.

Ai sensi dell'**art.41 delle NTA del PTCP vigente** e dell'**art.17, co.2**, del Regolamento regionale **n.3/2025**, la nuova edificazione e l'ampliamento di edifici a uso abitativo e di annessi produttivi funzionali alle esigenze dell'imprenditore agricolo, sono ammissibili solo se connessi alla conduzione di una azienda agricola e al soddisfacimento delle esigenze abitative dell'imprenditore agricolo. Per le predette attività ed esigenze si applicano gli indirizzi di cui al precedente **art. U.18.20.**

La nuova edificabilità rurale deve essere determinata e rapportata all'effettivo uso agricolo dei suoli, alla loro estensione catastale ed alla capacità produttiva prevista, come comprovate da un **Piano di Sviluppo Aziendale** di durata decennale, rinnovabile, redatto ed asseverato da un tecnico abilitato, che **costituirà una condizione imprescindibile per il rilascio del titolo abilitativo edilizio**.

Il **Piano di Sviluppo Aziendale** è presentato dai soggetti di cui all'**art.17, comma 8**, del Regolamento regionale **n.3/2025** e deve dare evidenza sia della congruità tecnico economica dell'intervento, sia delle esigenze di realizzazione degli interventi edilizi o di trasformazione territoriale necessari allo sviluppo aziendale ed al miglioramento ambientale, indicando (cfr. **art.17, comma 9**, Regolamento regionale **n.3/2025**):

a) la superficie fondiaria aziendale individuata in termini catastali e cartografici, con l'indicazione delle parti interessate dal piano di sviluppo aziendale;

b) la superficie agraria utilizzata, comprensiva degli ordinamenti colturali;

c) gli edifici esistenti con specificazioni in termini di tipologia, ubicazione, volumi edificati complessivi e superfici calpestabili;

d) gli annessi produttivi, gli impianti, le infrastrutture e le dotazioni aziendali;

e) la descrizione dettagliata degli interventi edilizi necessari per migliorare le condizioni di vita e di lavoro dell'imprenditore agricolo nonché per il potenziamento delle strutture produttive e delle attività connesse evidenziando:

1) le opere da realizzare, con specificazioni in termini di ubicazione, volumi edificati e superfici calpestabili, tipologia, caratteristiche costruttive e porzioni dell'azienda cui ciascun edificio è riferito;

2) gli eventuali interventi di restauro e recupero funzionale dell'architettura rurale storica eventualmente presente;

3) il cronoprogramma delle fasi di realizzazione degli interventi previsti.

Si rinvia altresì alle "Direttive per la redazione dei piani di sviluppo aziendale" di cui all'**art.47 delle NTA del PTCP vigente**.

Gli interventi di nuova edificazione sono ammissibili a fronte di una superficie colturale minima mantenuta in produzione non inferiore a **mq.10.000** (cfr.**art.17, commi 3 e 6**, del Regolamento regionale **n.3/2025**) come dimostrato dal Piano di Sviluppo Aziendale.

L'**indice di fabbricabilità fondiaria**, calcolato in relazione alle destinazioni colturali e aziendali documentate nel Piano di Sviluppo Aziendale di cui innanzi, non potrà superare i seguenti valori:

- ***Per i volumi ad uso abitativo:*** *(cfr.* ***art.17, comma 3****, Regolam. region.* ***n.3/2025****)*
  aree naturali - boschive e pascolive .....**0,002** mc/mq
  altre aree.....**0,03** mc/mq
  H = 7,50 m
  Df = 10,00 m (o in aderenza)
  Dc = 5 m (o a confine per pareti non finestrate)
  Ds = si applica l'**art. U.4.1.6.** del presente RUE

- ***Per gli annessi produttivi:*** *(cfr.* ***art.17, comma 5*** *Regolam. region.* ***n.3/2025****)*
  a) 100 mq/ha per i primi 3 ettari di superficie fondiaria mantenuta in produzione;
  b) 40 mq/ha per gli ulteriori 3 ettari di superficie fondiaria mantenuta in produzione;
  c) 10 mq/ha per gli ulteriori ettari di superficie fondiaria mantenuta in produzione;
  a condizione che non venga comunque superato un **indice di fabbricabilità fondiaria massimo** pari a **0,07 mc/mq** (cfr. **art.17, comma 6**, Regolam. region. **n.3/2025**)
  H = in funzione dell'impianto.

Per gli allevamenti zootecnici, che possono essere consentiti esclusivamente nelle zone boschive,

incolte e pascolive, con l'eccezione degli allevamenti bufalini che potranno avvenire ovunque, vanno rispettati i seguenti limiti:
- **indice di copertura per le stalle** = 0,05
- **minima distanza dai confini per le stalle** = 20 m.

Detti allevamenti devono comunque rispettare le disposizioni di cui alla Delibera di G.R. n.4102 del 05.08.1992, come modificate dalla Delibera di G.R. n.2119 del 24.05.2002 (BURC n.32 del 08.07.2002).

Inoltre, stalle e concimaie devono rispettare le disposizioni dell'Allegato n.4 del D.Lgs. n.81/2008 e succ. mod. ed int., ed in particolare quelle di cui al punto 6.5, e relativi sottopunti, del predetto Alleg.4.

La nuova edificazione di edifici a uso abitativo, funzionali alle esigenze dell'imprenditore agricolo e del suo nucleo familiare, deve essere rivolta a costituire unità accorpate in aderenza e comunque in aree adiacenti agli edifici e al centro aziendale eventualmente preesistente, e in prossimità della viabilità esistente, salvi i casi in cui sussistano vincoli in applicazione del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio.

La scelta dell'ubicazione e la realizzazione dei nuovi manufatti, nonché gli interventi sul patrimonio rurale esistente, devono perseguire la migliore integrazione paesaggistica ed equilibrate relazioni dimensionali nel rispetto della morfologia dei luoghi, dei caratteri del paesaggio, dell'assetto idrogeologico, della viabilità rurale esistente.

Ferma restando la necessità del Piano di Sviluppo Aziendale, è consentito l'accorpamento di lotti di terreni non contigui a condizione che sull'area asservita venga trascritto, presso la competente Conservatoria Immobiliare, vincolo di inedificabilità a favore del Comune da riportare successivamente su apposita mappa catastale depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale. In ogni caso l'asservimento non potrà consentirsi per volumi superiori a 500 mc. Per le aziende che insistono su terreni di Comuni limitrofi è ammesso l'accorpamento dei volumi nell'area di un solo Comune. Tutte le aree la cui cubatura è stata utilizzata a fini edificatori restano vincolate alla inedificabilità e sono evidenziate su mappe catastali tenute in pubblica visione.

Per favorire la salvaguardia dei suoli ad elevata vocazione agricola, limitandone il più possibile il consumo, per i manufatti legittimamente esistenti **sono sempre consentiti** gli interventi di manutenzione, recupero, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia senza aumento del carico insediativo. A tale fine, le esistenti costruzioni a destinazione agricola possono, esclusivamente in caso di documentata necessità di adeguamento igienico-sanitario, essere ampliate fino ad un massimo del **20%**.

Per gli edifici esistenti legittimamente realizzati non più adibiti alla conduzione del fondo agricolo è consentito il mutamento di destinazione d'uso oneroso, per usi compatibili o complementari di cui all'**art.E.93.1**, a parità di superfici e volumi (cfr.**art.17, co.7**, del Regolamento regionale **n.3/2025**).

Per incentivare il recupero, la riqualificazione e la conservazione dei vecchi edifici e/o borghi rurali, limitando il consumo di suolo, sono altresì consentiti i ripristini e le ricostruzioni delle parti dirute e/o demolite degli edifici nei limiti della volumetria complessiva preesistente, la cui consistenza dovrà essere adeguatamente documentata.

È inoltre prescritta la salvaguardia dei manufatti tipici e delle testimonianze della cultura contadina, delle sistemazioni idraulico-agrario e forestali caratteristiche, nonché gli elementi con funzione di connessione ecologica (siepi, filari arborei, esemplari arborei isolati o secolari).

Le attività agrituristiche e le relative attrezzature, di cui alla L.R. n.15 del 06.11.2008 e relativo Regolamento di attuazione, e le attività ricettive di cui alla L.R. n.17 del 29.11.2001, limitatamente alle case rurali ("Country House"), sono consentite nell'ambito della edilizia rurale esistente e seguono la disciplina e le finalità contenute nelle medesime normative regionali.

È altresì consentita la realizzazione di impianti serricoli nel rispetto dei parametri, delle prescrizioni e degli indirizzi di cui alle LL.RR. n. 8/1995 e ss.mm.ii. e n.13/2010 e relativo Regolamento di Attuazione n.8 del 06.12.2013.

È inoltre consentita la realizzazione della viabilità interpoderale, secondo progetti redatti nelle scale adeguate e che rappresentino esattamente e compiutamente la morfologia del suolo, con sezione, comprensiva di cunette, non superiore a ml 4 e con piazzole di interscambio a distanza adeguata in rapporto al traffico della zona, nel rispetto delle disposizioni di cui all'**art. E.93** del presente RUE.

Sono altresì consentite le opere pubbliche e di pubblica utilità alle condizioni previste dall'**art.17,**

co.15, del Regolamento regionale **n.3/2025**.

Per lo smaltimento dei reflui derivanti dalla conduzione dei fondi e dagli scarichi civili vale quanto prescritto dalle norme vigenti, con particolare riferimento al D.Lgs. 03.04.2006, n.152, e ss.mm.ii..

Nelle aree per le quali la pianificazione dell'Autorità di Bacino e/o lo Studio Geologico ex L.R. 9/83 prevedono situazioni di ***rischio*** e/o di ***pericolosità*** si applicano le disposizioni di cui al precedente **art.U.4.1.2.** *"Prevenzione dei Rischi Geologico, Sismico, Idrogeologico e Idraulico".*

U.20.4. Zona E4 - Territorio naturale

Il territorio naturale è caratterizzato da un livello di antropizzazione basso o estremamente limitato, con presenza prevalente di habitat ed ecosistemi a naturalità media o elevata, posto sia in aree aperte, sia in ambito periurbano, sia eventualmente ai margini del territorio urbanizzato.

Si applicano gli indirizzi di cui al precedente **art. U.18.21.**

In applicazione dell'**art.41**, **comma 6**, del vigente **PTCP** di Benevento, in tali aree non è consentita l'edificazione di nuovi volumi. Più precisamente, ai sensi dell'**art.17, co.11,** del Regolamento regionale **n.3/2025**, la realizzazione di nuovi edifici rurali non può essere localizzata su aree, ancorché facenti parte della superficie aziendale di cui al comma 8 del ridetto art.17, classificate come "territorio naturale" (Zona E4) che tuttavia, in quanto comprese nella superficie fondiaria aziendale dichiarata nel Piano di Sviluppo Aziendale, concorrono alla potenzialità edificatoria complessiva con un indice di fabbricabilità fondiaria di **0,002 mc/mq** esprimibile su terreni della medesima azienda agricola non classificati come "territorio naturale".

Sui fabbricati legittimamente preesistenti possono essere eseguiti, mediante intervento edilizio diretto, gli interventi di cui alle lettere **a) b) c)** dell'art.3 del D.P.R. n.380/2001 e ss.mm.ii., nonché gli interventi di ristrutturazione edilizia purché senza aumento di volume (cfr. **art.17, co.1**, Regol. regionale **n.3/2025**).

È comunque consentita, previo relativo atto abilitativo, la realizzazione di gazebi, chioschi, nonché la sistemazione delle aree a verde con relative attrezzature provvisorie. Le pavimentazioni esterne dovranno essere esclusivamente di tipo drenante.

Sono altresì consentiti gli interventi atti a migliorare la tutela della pubblica incolumità e a mitigare il rischio derivante dalle condizioni idrogeologiche e geomorfologiche del territorio.

Per le aree laddove insistono **beni ed aree soggetti alla disciplina di cui al D.Lgs. n.42/2004** si applicano le relative disposizioni in materia paesaggistica.

U.20.5. Zona E5 - Territorio rurale periurbano

Il territorio rurale periurbano è composto dalle aree poste in contiguità al territorio urbanizzato connotate dalla permanenza di usi agro-silvo-pastorali, insieme a fenomeni di dispersione insediativa a bassa densità, frammentazione particellare, frammistione con gli usi industriali e tecnologici, anche se in compresenza di grandi infrastrutture a rete e impianti tecnologici e produttivi, con fenomeni di sottoutilizzo e di abbandono.

Per tali aree gli obiettivi di Piano mirano al riequilibrio insediativo attraverso il contenimento delle pressioni urbane sul contesto rurale, la tutela e la valorizzazione delle permanenze naturali e paesaggistiche, la creazione e valorizzazione di spazi di fruizione ricreativa e di rigenerazione ecologica.

Si applicano gli indirizzi di cui al precedente **art. U.18.22.**

Per l'esercizio dell'attività agricole e le relative esigenze insediative degli operatori del settore connesse con la conduzione dei fondi, si applica la disciplina della **Zona E3** di cui all'**art. U.20.3** del presente RUE, fermo restando che, ai fini della salvaguardia dell'ambiente periurbano e delle condizioni igieniche, **non è consentito** l'insediamento di nuovi impianti zootecnici per l'allevamento di bestiame, né l'ampliamento di impianti eventualmente esistenti. Sono altresì vietate la costruzione e l'ampliamento delle seguenti tipologie di pertinenza agricola: stalle, porcilaie, pollai e simili.

Fermo restando quanto innanzi e nelle more di quanto previsto dal presente articolo in tema di rigenerazione urbana, si applicano le seguenti disposizioni attuabili mediante **intervento edilizio diretto**

in accordo con la disciplina dell'**art. E.93, e relativi sottopunti,** del presente RUE:

- sugli edifici esistenti sono sempre consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, senza incremento del carico insediativo, a meno di dimostrate esigenze di adeguamento igienico-funzionale (cfr. **art. E.3.1** del presente RUE) realizzabile esclusivamente in aderenza e/o sopraelevazione al fabbricato originario;
- per gli edifici esistenti legittimamente realizzati non più adibiti alla conduzione del fondo agricolo è sempre consentito il mutamento di destinazione d'uso oneroso, per usi compatibili o complementari, a parità di superfici e volumi (cfr. **art.17, co.7**, del Regolamento regionale **n.3/2025**);
- al fine di perseguire il riordino insediativo della zona, il recupero della volumetria relativa ad annessi agricoli preesistenti e non più adibiti alla conduzione del fondo può avvenire anche mediante la loro demolizione e ricostruzione in accorpamento al fabbricato principale e contestuale mutamento di destinazione d'uso oneroso, purché nel rispetto dei parametri di altezza e distanza di cui innanzi. Le aree di sedime dei corpi di fabbrica demoliti dovranno essere convertite in superficie permeabile;
- per incentivare il recupero, la riqualificazione e la conservazione dei vecchi edifici e/o borghi rurali, limitando il consumo di suolo, sono altresì consentiti i ripristini e le ricostruzioni delle parti dirute e/o demolite degli edifici nei limiti della volumetria complessiva preesistente, la cui consistenza dovrà essere adeguatamente documentata.

I parametri di riferimento per l'attuazione della presente Zona sono i seguenti:

H = 10,50 m.
Df = 10 m. (per pareti finestrate)
Dc = 5 m. (o a confine per pareti non finestrate)
Ds = si applica l'**art. U.4.1.6.** del presente RUE.

I parametri **Df** (Distanza tra le fronti), **Dc** (Distanza dai confini di proprietà) e **H** (Altezza della costruzione) legittimamente preesistenti possono essere comunque conservati in caso di recupero, riqualificazione e ristrutturazione edilizia senza modifica di sagoma.

Al fine di perseguire gli obiettivi di cui all'**art.23, comma 9.quater**, della L.R. n.16/2004 e ss.mm.ii., in tale Zona sono altresì previsti interventi di **rigenerazione urbana e territoriale** da attuare mediante **Programmi Operativi (P.O.)** di cui all'**art.33-quater** (commi 10 e segg.), della medesima L.R. n.16/2004, richiamato al comma 9.bis del ridetto art.23, ciascuno avente ad oggetto uno o più ambiti di Zona E5 anche non contigui.

Gli interventi da includere nei predetti P.O., compatibilmente con i vincoli vigenti e nel rispetto dei caratteri e dei valori di interesse storico-artistico, archeologico, paesaggistico, ambientale ed idrogeologico eventualmente presenti, potranno consistere in:

- la realizzazione/integrazione/riqualificazione delle necessarie urbanizzazioni primarie;
- la realizzazione, mediante cambio di destinazione di volumi esistenti o sistemazione di aree scoperte, di spazi per fruizioni ricreative e di rigenerazione ecologica e di attrezzature collettive di livello locale, anche in aggiunta a quelle individuate negli elaborati di piano, connesse con la residenza ed al servizio degli aggregati e degli insediamenti agricoli circostanti;
- la realizzazione, mediante cambio di destinazione di volumi esistenti, di sedi per servizi privati finalizzate al miglioramento della qualità insediativa (commercio di vicinato, uffici privati) e per la piccola impresa artigiana di servizio alla residenza;
- la realizzazione di piccole strutture dedicate ad attività sportive, ricreative e per il tempo libero a condizione che:
  - esistano motivate esigenze per le quali queste non possano essere realizzate in strutture già esistenti;
  - l'intervento richieda contenute esigenze infrastrutturali;
  - siano realizzate con materiali sostenibili.

I Programmi Operativi disciplineranno altresì l'applicazione degli incentivi di cui all'**art.23, comma**

9.septies, della L.R. n.16/2004 e ss.mm.ii. applicabili agli edifici non connessi alla conduzione dei fondi agricoli.

Nelle aree per le quali la pianificazione dell'Autorità di Bacino e/o lo Studio Geologico ex L.R. 9/83 prevedono situazioni di ***rischio*** e/o di ***pericolosità*** si applicano le disposizioni di cui al precedente **art.U.4.1.2.** *"Prevenzione dei Rischi Geologico, Sismico, Idrogeologico e Idraulico".*

U.20.6. Zona E6 - Territorio rurale di interesse fluviale - Parco fluviale

Tale Zona riguarda aree di tutela e conservazione del paesaggio fluviale e agrario lungo i Fiumi Calore, Sabato e Tammaro e lungo i Torrenti San Nicola e Serretelle.

Tali aree sono assoggettate a particolare tutela per la salvaguardia dell'ambiente naturale e per favorirne una utilizzazione che rispetti la morfologia del suolo, la vegetazione, le caratteristiche bio-climatiche dell'habitat, le condizioni idro-biologiche e i fattori di rischio idraulico/alluvionale.

Si applicano gli indirizzi di cui al precedente **art.U.18.23.**

La disciplina d'uso e d'intervento sarà specificata, in uno con i criteri e le modalità di gestione, da uno o più **Piani Urbanistici Attuativi** di iniziativa pubblica, di cui all'art.26, co.2, lett. a), della L.R. n.16/2004, con valore e portata di **Piani Particolareggiati**, riguardanti l'intera Zona oppure singoli tratti perimetrati anche funzionalmente alla definizione e alla programmazione operativa degli eventuali interventi di risanamento ambientale e di mitigazione del rischio, anche di competenza sovracomunale.

Detti PUA dovranno identificare e catalogare il paesaggio e le sue componenti idrologiche, agrarie e forestali, nonché definire livelli percettivi del paesaggio stesso e fornire un quadro di riferimento organico per gli interventi di riqualificazione paesaggistico-ambientale finalizzati anche alla fruizione controllata (naturalistica, escursionistica, cicloturistica, ricreativa, ecc.).

Il Piano (o i Piani) dovranno essere redatto nel pieno rispetto della pianificazione sovraordinata anche di settore (PPR, PTCP, pianificazione dell'Autorità di Bacino).

Il PUA (o i PUA) potranno prevedere destinazioni d'uso legate allo svago e al tempo libero attraverso iniziative compatibili con le finalità di tutela ambientale, e a tale fine dovranno valutare e disciplinare l'eventuale possibilità di realizzare limitati allestimenti funzionali alle finalità della Zona, nonché recare la disciplina relativa ai manufatti edilizi preesistenti, tenendo conto delle parti interessate dalle individuazioni di pericolosità idraulica e/o rischio alluvionale dell'Autorità di Bacino e dello Studio geologico allegato al PUC ai sensi della L.R. n.9/83.

Per dette parti soggette a pericolosità/rischio, in sede di PUA dovranno essere previste opportune azioni di **messa in sicurezza**, mediante la realizzazione di interventi di protezione attiva e/o passiva, nonché gli incentivi alla **delocalizzazione** di cui all'**art.23, comma 9 octies**, della L.R. n.16/2004, previa individuazione delle possibili aree di destinazione, da disciplinare anche mediante lo strumento del Programma Operativo di cui all'**art.33 ter** della L.R. n.16/2004. In proposito, si rinvia altresì all'**art. U.15.2**.

Sono sempre ammessi gli interventi necessari per la difesa del suolo e per il mantenimento, il potenziamento e la formazione delle sistemazioni a verde e la conduzione agricola dei fondi.

La pianificazione attuativa dovrà altresì essere finalizzata al rafforzamento delle azioni di tutela e valorizzazione ambientale, così come di seguito elencate:

- promozione del riformarsi della vegetazione ripariale spontanea;
- conservazione e manutenzione ordinaria della vegetazione esistente;
- ricostituzione di vegetazione ripariale attraverso la piantumazione di essenze caratteristiche autoctone dell'ambiente fluviale.

Fino all'approvazione del PUA, sui fabbricati legittimamente preesistenti potranno essere eseguiti, mediante intervento edilizio diretto, gli interventi di cui alle lettere **a) b) c)** dell'art.3 del D.P.R. n.380/2001 e ss.mm.ii., ferme restando le limitazioni conseguenti alle individuazioni di rischio idraulico e/o alluvione di cui al PSDA.

Per le aree laddove insistono **beni ed aree soggetti alla disciplina di cui al D.Lgs. n.42/2004** si applicano le relative disposizioni in materia paesaggistica.

U.21. Standards urbanistici (DM 1444/68)

Il PSU individua nell'Atlante di Quartiere le aree e gli edifici, ricompresi nelle diverse zone omogenee, destinati alle principali attrezzature e servizi ("standards urbanistici") di cui al D.M. 1444/68 e dalla relativa legislazione regionale.

Ai sensi della L.R. n.9 del 05.03.90, le attrezzature religiose concorrono alla dotazione di aree a standards per *"attrezzature di interesse comune"* di cui all'art.3, comma 2, lettera b), del DM 1444/68.

Dette individuazioni dell'Atlante di Quartiere non comprendono le ulteriori aree a standard da reperire all'interno delle Zone assoggettate a PUA o PdC convenzionato, né le ulteriori aree a standard il cui reperimento sia eventualmente previsto in sede attuativa, che comunque concorrono tutte al soddisfacimento delle dotazioni territoriali urbanistiche previste dalla legislazione vigente unitamente ai parchi urbani e territoriali e alle altre tipologie definite all'art.31, comma 1, della L.R. n.16/2004 e ss.mm.ii..

Restano confermati i contenuti delle convenzioni urbanistiche stipulate alla data di adozione del presente PUC.

Ai fini del raggiungimento degli obiettivi di qualità paesaggistica perseguiti dal Piano si applicano gli indirizzi riportati all'**art.U.18** per il rispettivo ambito e/o zona omogenea di appartenenza.

Le individuazioni di cui al primo comma del presente articolo si attuano per iniziativa pubblica oppure per iniziativa privata ancorché convenzionata (cfr. art.31, comma 10, L.R. n.16/2004 e ss.mm.ii.).

Fermo restando quanto innanzi, alle predette individuazioni si applicano le disposizioni di cui all'art.31 bis, della L.R. 16/2004 e ss.mm.ii..

In particolare, ai sensi del ridetto art.31 bis, sugli immobili destinati ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico, i proprietari o i soggetti aventi diritti reali, previa convenzione con il Comune da approvarsi in Giunta comunale, possono realizzare gli interventi a propria cura e spese, adeguandosi alle prescrizioni del Piano.

Per gli immobili destinati ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico, per i quali, trascorsi cinque anni dalla data di entrata in vigore del PSU, non è stata attuata la destinazione prevista dal Piano, i proprietari, previa convenzione con il Comune da approvarsi in Giunta comunale, possono realizzare interventi che li destinano ad usi di interesse pubblico anche diversi da quelli previsti dal Piano.

Nei casi in cui il Comune, per assicurare la realizzazione dei servizi così come previsti dal Piano, intenda acquisire le aree di cui al presente articolo, in alternativa all'espropriazione è possibile ricorrere alla procedura compensativa di cui all'**art. U.15.4**.

La disciplina attuativa edilizia delle aree destinate a standards di cui al presente articolo è quella di seguito riportata, fermi restando i progetti già approvati almeno al livello di PFTE alla data di adozione del presente PUC.

Nelle Zone di tipo "A" di cui al DM 1444/68 le predette attrezzature possono essere allocate su aree o in edifici preesistenti, nel rispetto delle disposizioni di cui al D.Lgs. 42/2004; la realizzazione di eventuali nuovi manufatti edilizi va disciplinata nel PUA di Zona.

Nelle altre Zone omogenee, per le nuove costruzioni destinate ad attrezzature per l'istruzione e ad attrezzature di interesse comune, nonché ad eventuali impianti sportivi coperti con relativi servizi, e loro ampliamenti, si applicano i seguenti indici e parametri:

If = 3,0 mc/mq
Rc = 0,50 max
H = 12,50 m.
Dc = 5 m. (o a confine per pareti non finestrate)
Ds = si applica l'**art. U.4.1.6.** del presente RUE
Sp = 1 mq/10 mc
Ip = 100 n°/ha

Le superfici scoperte non destinate a parcheggio di pertinenza delle predette attrezzature e impianti dovranno essere sistemate a verde vivo e a prato; le aree di parcheggio dovranno essere pavimentate con elementi permeabili.

Nelle aree destinate a verde pubblico attrezzato a parco e per il gioco e lo sport, fermo restando quanto innanzi disposto per gli impianti sportivi coperti, nel caso delle strutture sportive a raso è possibile la realizzazione di piccoli blocchi di servizio (per spogliatoi, servizi igienici, servizi al pubblico in genere) di volume massimo pari a **150 mc.** e altezza massima di **3,50 m**..

Nelle nuove aree di parcheggio di uso pubblico dovranno prevedersi, laddove possibile, adeguate piantumazioni di schermatura e mitigazione di impatto, nonché pavimentazioni con materiali drenanti che consentano la crescita del manto erboso.

TOMO II - Parte I - RET - PRINCIPI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA

TITOLO I – PRINCIPI GENERALI, DISCIPLINA GENERALE E NORME DI RINVIO

CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI

E.1. Coordinamento con il Piano Strutturale Urbanistico

Il presente Tomo II (Parte I e Parte II) del RUE definisce le modalità attuative, le tipologie, i requisiti qualitativi e prestazionali generali ed i criteri di quantificazione dei parametri edilizi e urbanistici da applicare alle specifiche soluzioni, ovvero agli interventi e alle opere, di cui alla disciplina del PSU.

Pertanto, le disposizioni del Tomo II (Parte I e Parte II) del RUE si integrano e si coordinano con le norme di attuazione del PSU, di cui al Tomo I, e concorrono alla compiuta disciplina e regolamentazione degli assetti, delle trasformazioni, delle utilizzazioni e delle azioni di tutela del territorio.

Le disposizioni del presente Tomo II (Parte I e Parte II) del RUE si applicano di norma all'intero territorio comunale, fatte salve quelle esplicitamente riferite ad ambiti territoriali specifici.

E.2. Definizioni uniformi

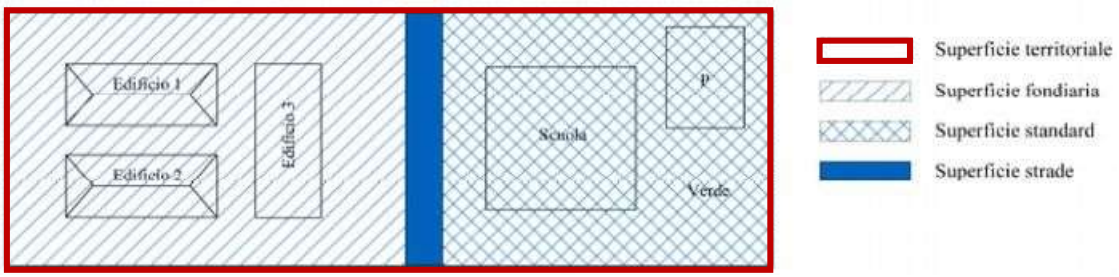
E.2.1. Definizioni dei parametri urbanistici ed edilizi

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

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

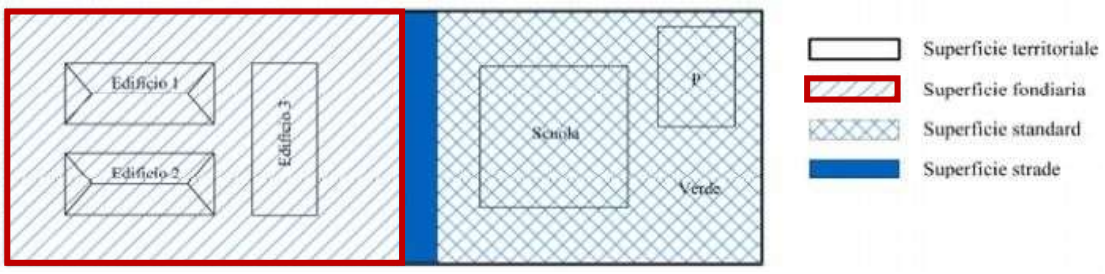
E.2.1.1. Superficie territoriale (St)

Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la *superficie fondiaria* e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.



E.2.1.2. Superficie fondiaria (Sf)

Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. È costituita dalla *superficie territoriale* al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.



E.2.1.3. Indice di edificabilità territoriale (It)

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

E.2.1.4. Indice di edificabilità fondiaria (If)

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

E.2.1.5. Carico urbanistico (CU)

Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.

E.2.1.6. Dotazioni territoriali (DT)

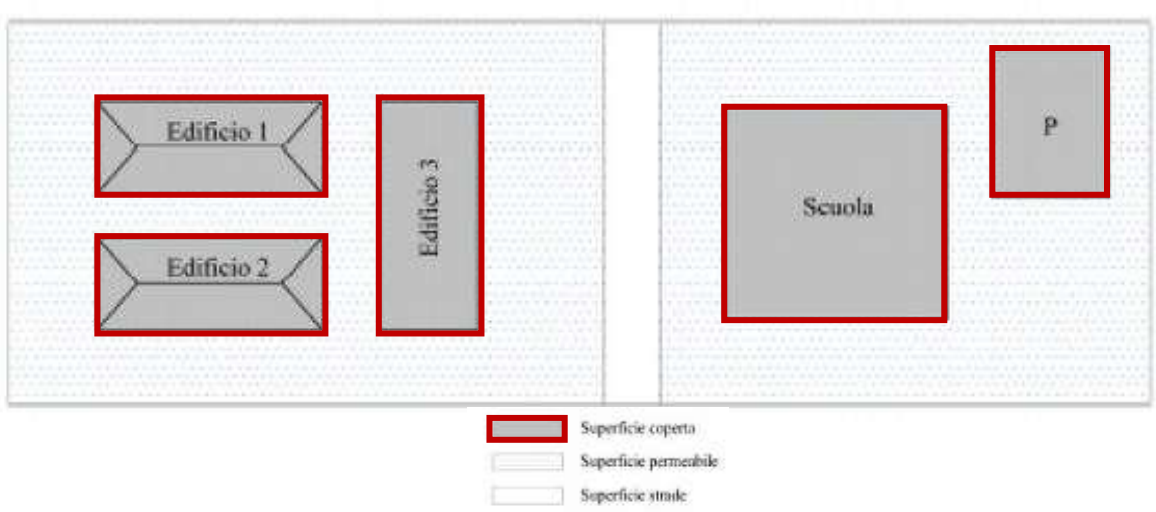
Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio–economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.

E.2.1.7. Sedime

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

E.2.1.8. Superficie coperta (Sc)

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



E.2.1.9. Superficie permeabile (SP)

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

E.2.1.10. Indice di permeabilità (IPT/IPF)

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

Ipt = Sp / St **Ipf** = Sp / Sf

E.2.1.11. Rapporto di copertura (Rc)

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

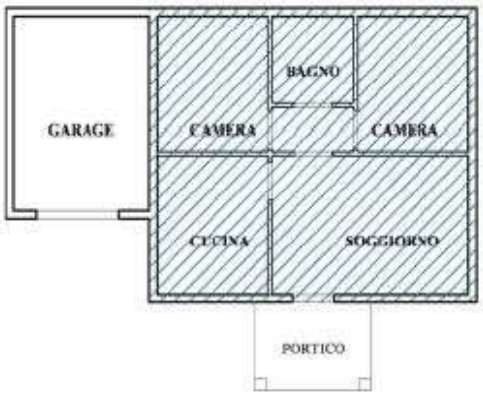
Rc = Sc / Sf

E.2.1.12. Superficie totale (St)

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

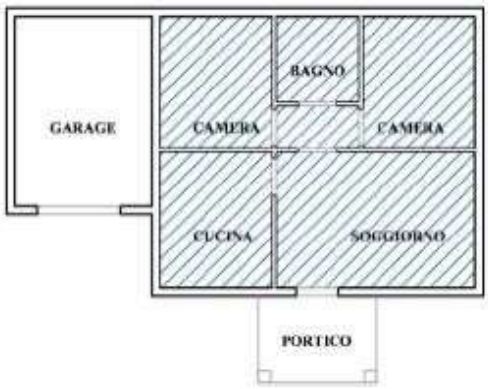
E.2.1.13. Superficie lorda (SL)

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



E.2.1.14. Superficie utile (Su)

Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della *superficie accessoria* e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.

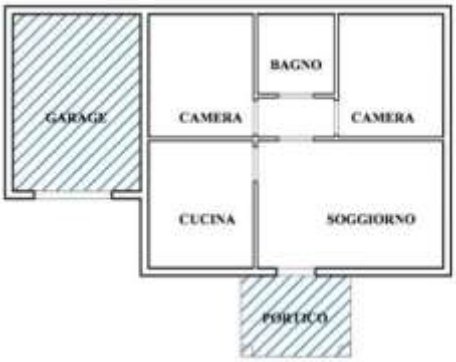


E.2.1.15. Superficie accessoria (Sa)

Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.

La superficie accessoria ricomprende:

- i *portici* e le gallerie pedonali;
- i *ballatoi*, le *logge*, i *balconi* e le *terrazze*;
- le *tettoie* con profondità superiore a m 1,50; le tettoie aventi profondità inferiore a m.1,50 sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile;
- le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra e i relativi corridoi di servizio;
- i *sottotetti* accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m.1,80, ad esclusione dei sottotetti aventi accesso diretto da una unità immobiliare e che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili, che invece costituiscono *superficie utile*;
- i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta;
- spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;
- le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali sono esclusi dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile.



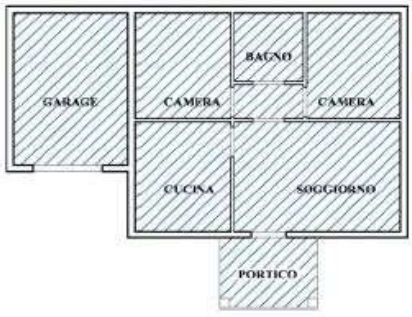
E.2.1.16. Superficie complessiva (Sc)

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

SC = SU + 60% SA

E.2.1.17. Superficie calpestabile

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



E.2.1.18. Sagoma

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

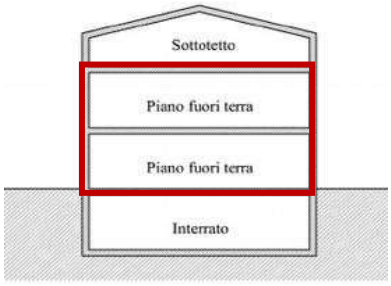
E.2.1.19. Volume totale (V) o volumetria complessiva

Volume della costruzione costituito dalla somma della *superficie totale* di ciascun piano per la relativa altezza lorda, fermo restando quanto disposto dall'art.43 septies della **L.R. n.16/2004** e ss.mm.ii..

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

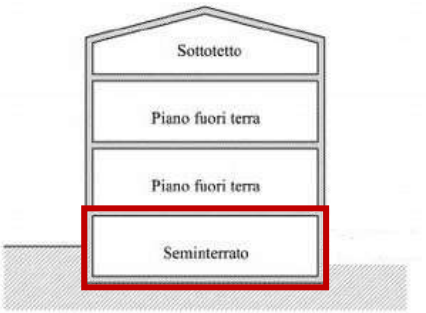
E.2.1.20. Piano fuori terra

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



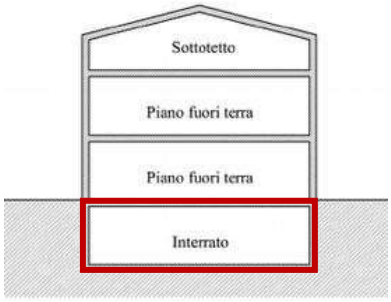
E.2.1.21. Piano seminterrato

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



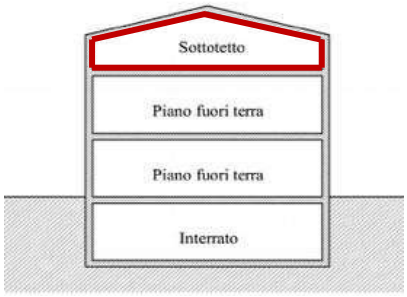
E.2.1.22. Piano interrato

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



E.2.1.23. Sottotetto

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



E.2.1.24. Soppalco

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

E.2.1.25. Numero di piani

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

E.2.1.26. Altezza lorda

Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.

E.2.1.27. Altezza del fronte (Hf)

L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata:

- all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto;
- all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali per le coperture piane.

E.2.1.28. Altezza dell'edificio (H)

Altezza massima tra quelle dei vari fronti.

E.2.1.29. Altezza utile

Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.

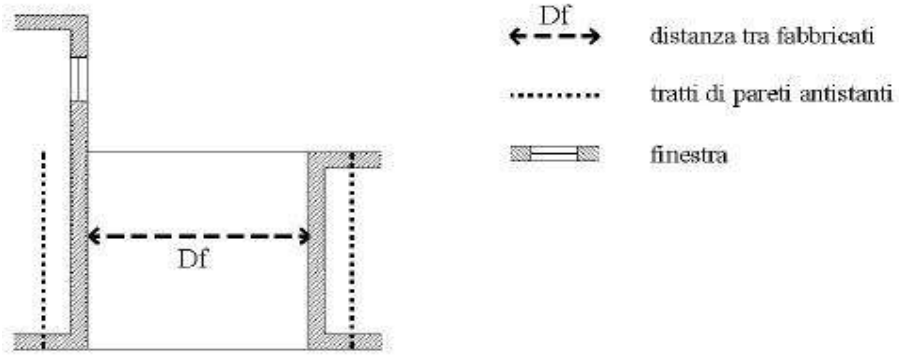
E.2.1.30. Distanze

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

1) Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti (Df)

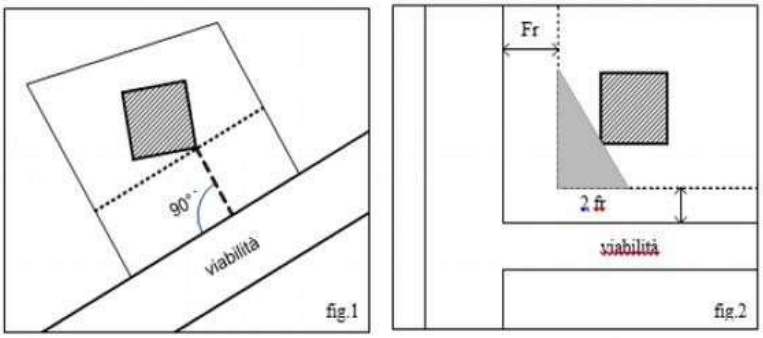
È la distanza, valutata per ogni singolo piano, tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

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



2) Distanza dal filo stradale (Ds)

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

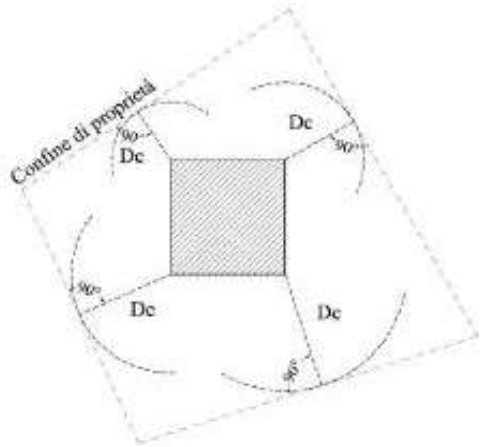


Le nuove costruzioni, ricostruzioni o ampliamenti in lotti posti in corrispondenza di intersezioni

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

3) Distanza dai confini di proprietà (Dc)

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



4) Deroghe sulla disciplina delle distanze

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

- ai terrazzi, balconi, sporti, cornicioni, gronde, aggetti e simili sporgenti dalla sagoma dell'edificio fino ad un massimo di 1,50 m;
- ai manufatti per impianti tecnologici di modesta entità a servizio del territorio (cabine elettriche, impianti telefonici, cabine di decompressione della rete del gas, impianti di sollevamento delle fognature, e simili);
- alle strutture aperte di arredo (chioschi, gazebo, pensiline, pompeiane, pergolati, cabine telefoniche, opere artistiche, e simili);
- ai manufatti completamente interrati, comunque non sporgenti oltre 70 cm dalla quota del terreno posta in aderenza dell'edificio;
- alle pensiline e ai box prefabbricati di utilità pubblica al servizio di strutture di arredo stradale;
- alle strutture di sostegno di pergolati, tendoni, strutture temporanee, ed elementi similari;
- alle opere di coibentazione termica delle pareti esterne degli edifici esistenti, qualora comportino un ispessimento delle murature, nei termini previsti dall'art.14 del D.Lgs. n.102/2014;
- agli ascensori e montacarichi o altri interventi su fabbricati esistenti, finalizzati al superamento delle barriere architettoniche (in tal caso dovrà comunque essere rispettata la distanza minima tra fabbricati di 3 m. prevista dal Codice Civile);

- agli impianti tecnologici di modesta entità al servizio di fabbricati esistenti *(box antincendio, gruppo di spinta, motocondensanti, ed elementi similari)*;
- alle scale di sicurezza esterne, aperte, quando imposte da norme di sicurezza o prevenzione incendi, limitatamente agli edifici esistenti;
- ai manufatti relativi alla rete dei percorsi pedonali e ciclabili, quali sovrappassi, rampe, scale mobili e percorsi sopraelevati;
- per le zone non residenziali, agli impianti tecnologici quali silos, depuratori e simili che necessitino di installazione separata dall'edificio principale o che si rendano necessari per adeguamento a normative speciali, ed elementi similari.

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

E.2.1.31. Volume tecnico (Vt)

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

E.2.1.32. Edificio

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

E.2.1.33. Edificio unifamiliare

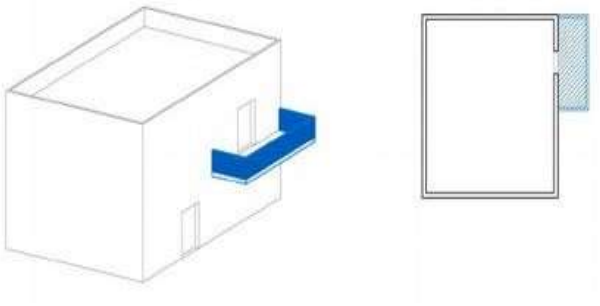
Per edificio unifamiliare si intende quello riferito ad un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.

E.2.1.34. Pertinenza

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

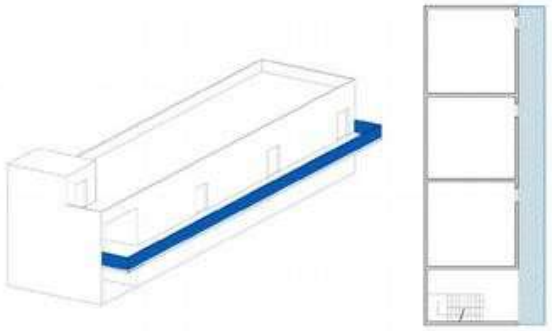
E.2.1.35. Balcone

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



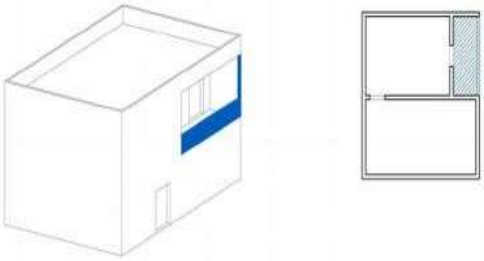
E.2.1.36. Ballatoio

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



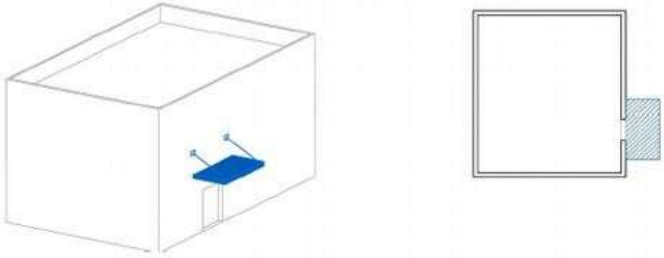
E.2.1.37. Loggia/loggiato

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



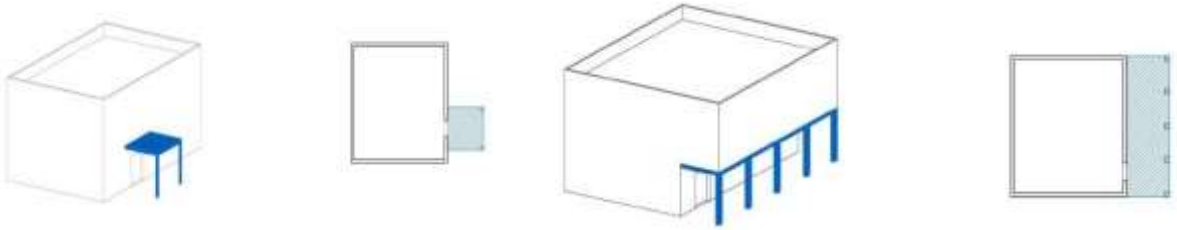
E.2.1.38. Pensilina

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



E.2.1.39. Portico/porticato

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

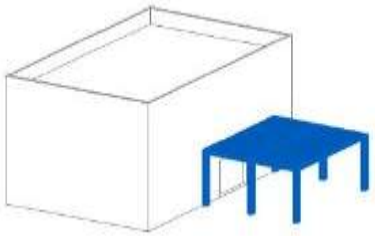


E.2.1.40. Terrazza

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

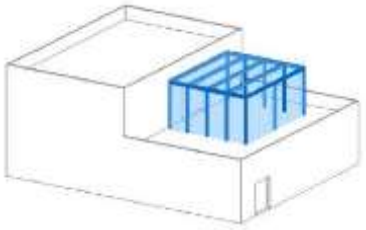
E.2.1.41. Tettoia

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



E.2.1.42. Veranda

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



E.2.2. Ulteriori definizioni non ricomprese nel quadro delle definizioni uniformi

E.2.2.1. Indice di utilizzazione territoriale (Ut)

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

Ut = SL / St

E.2.2.2. Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)

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

Uf = SL / Sf

E.2.2.3. Densità territoriale (Dt)

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

Dt = Ab / St

E.2.2.4. Densità fondiaria (Daf)

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

Daf = Ab / Sf

E.2.2.5. Altezza virtuale

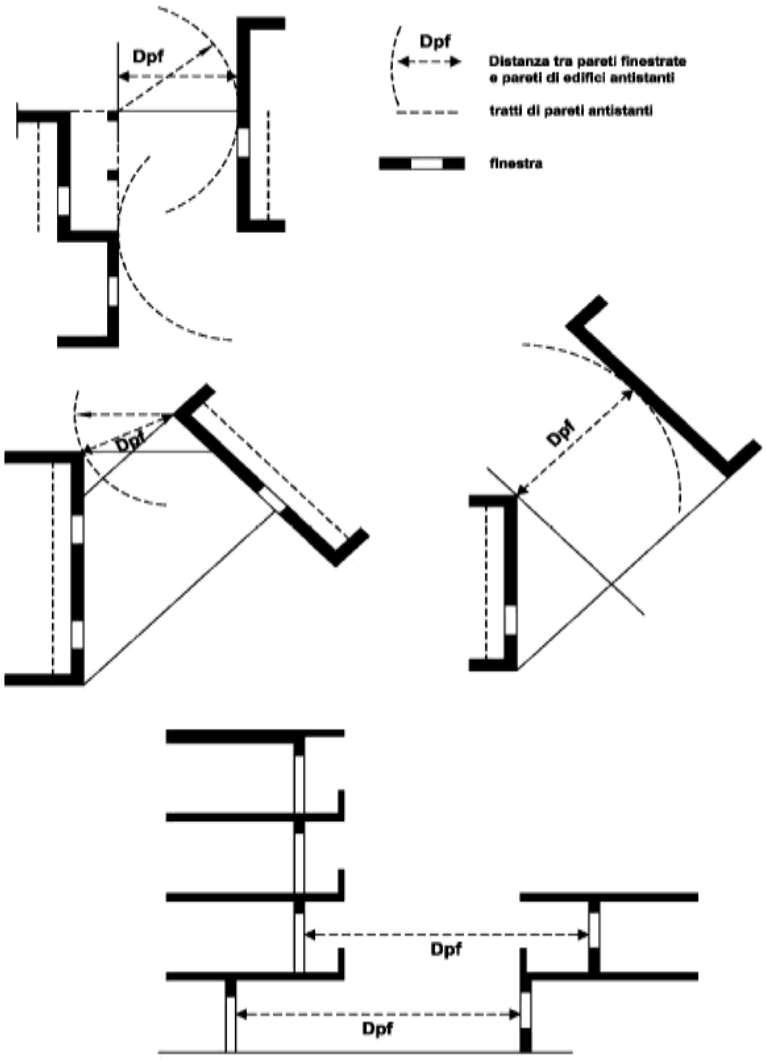
Si definisce altezza virtuale di un edificio il rapporto tra il volume (eventualmente calcolato come somma di più parti) dello spazio considerato e la relativa superficie di pavimento, con esclusione delle porzioni con altezza inferiore a m 1,80.

Hv= Vu / Su

E.2.2.6. Profilo perimetrale esterno

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

Si rinvia al grafico che segue.



E.2.2.7. Superficie parcheggi (Sp)

Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle stesse, qualsiasi sia la destinazione d'uso, devono essere riservati appositi spazi per parcheggi pertinenziali in misura non inferiore ad 1 mq. per ogni 10 mc. di costruzione, oltre a quanto previsto dalle specifiche norme di settore in relazione alla destinazione funzionale dell'immobile. Si rinvia altresì all'**art.43 ter** della L.R. n.16/2004 e ss.mm.ii..

E.2.2.8. Indice di piantumazione

Indica il numero di piante di alto fusto (n°/ha) prescritto per ogni ettaro nelle singole zone, con l'eventuale specificazione delle essenze.

E.2.2.9. Linea di gronda

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

E.2.2.10. Piano di campagna

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

E.2.2.11. Linea di terra

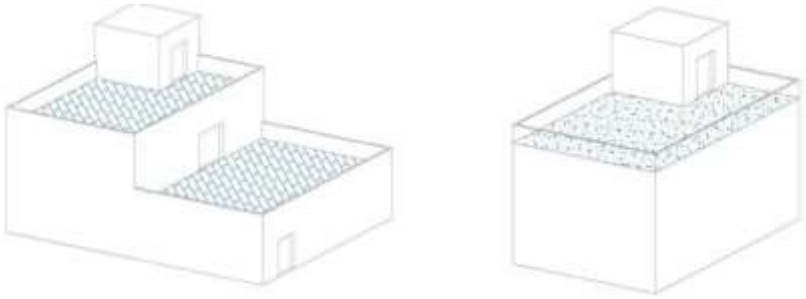
La linea di terra è data dalla quota media del marciapiede o, in sua assenza, del terreno circostante a sistemazione avvenuta.

E.2.2.12. Alloggio

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

E.2.2.13. Lastrico solare

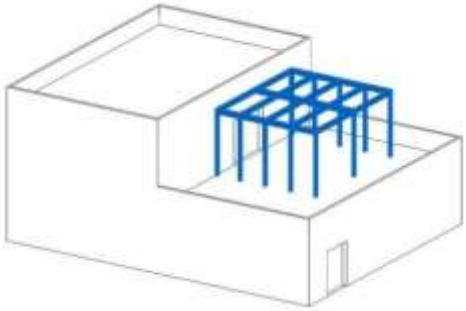
Per lastrico solare si intende lo spazio scoperto, praticabile, ai fini della manutenzione, della copertura piana di un edificio, o di una sua porzione.



E.2.2.14. Pergolato

Il pergolato è un'impalcatura, generalmente a sostegno di piante rampicanti, impiegata per adornare e ombreggiare giardini o terrazze. Il pergolato può essere addossato all'edificio o a sé stante e a seconda della tipologia di copertura può essere con frangisole o con telo retrattile (pergotenda). Può essere assimilato ad una sorta di tettoia, ma senza copertura fissa, poiché risulta aperto su tutti i lati, sia lateralmente che nella parte superiore. Il pergolato non prevede delle fondazioni, anche se è possibile ancorare la struttura al pavimento al fine di garantire la sicurezza.

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



E.2.2.15. Sporto e dimensionamento portico/porticato e tettoie

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

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

Sono vietati:

- gli aggetti superiori a cm 10 fino all'altezza di 2.70 m. dal piano stradale;

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

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

E.2.2.16. Dehors

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

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

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

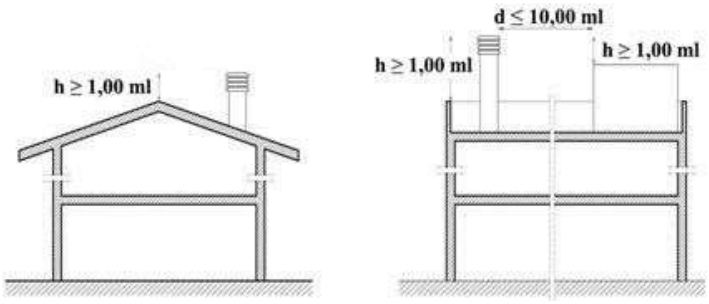
Per *dehor stagionale* si intende la struttura posta sul suolo pubblico o asservito all'uso pubblico per un periodo complessivo non superiore a mesi sei a far data dal giorno del rilascio della concessione per l'occupazione del suolo pubblico. Per *dehor permanente* si intende la struttura posta sul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

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

E.2.2.17. Canne fumarie

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

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



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

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

E.2.3. Definizioni in materia di urbanistica commerciale

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

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

E.3. Definizioni degli interventi edilizi

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

E.3.1. Tipologie degli interventi edilizi

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

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

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

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

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

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

Nel presente Regolamento si definiscono altresì i seguenti interventi:

- **Mutamento di destinazione d'uso**

Rientra in tale categoria il mutamento d'uso urbanisticamente rilevante o non rilevante di cui all'**art.E.4**, e relativi sottopunti, dal presente Regolamento.

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

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

Nell'ambito di tali interventi e per le necessità di cui innanzi, asseverate da tecnico abilitato, è consentito, salvo disposizione contraria contenuta nelle norme attuative di ciascuna zona e ferme restando le disposizioni di cui all'**art.U.4.1** del presente RUE, prevedere un adeguamento volumetrico *una tantum* nella misura massima del 20% del volume legittimamente esistente della singola unità immobiliare, fermo restando il rispetto dei parametri di altezza e distanza previsti dal PUC, o dai piani attuativi, per la zona omogenea di appartenenza a meno delle deroghe consentite dalla Legge o dal presente Regolamento.

- **Demolizioni**

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

- **Urbanizzazione**

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

- **Deposito di materiali**

Si definiscono depositi a cielo aperto gli spazi destinati ad ospitare materiali semplicemente poggiati

sul terreno per deposito o esposizione di vendita.

- **Opere provvisionali**

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

- **Opere di arredo urbano**

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

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

E.4. Disciplina delle destinazioni d'uso

E.4.1. Principi generali

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

Ai fini della individuazione del titolo abilitativo necessario, si applicano le disposizioni dell'articolo 23-ter del D.P.R. 380/2001 come integrate dalla legislazione regionale vigente in **Campania**.

E.4.2. Mutamento d'uso urbanisticamente rilevante e non rilevante

In materia di mutamento d'uso urbanisticamente rilevante si applicano le disposizioni dell'art.23-ter del D.P.R. n.380/2001 e ss.mm.ii., fatto salvo quanto disposto dall'art.2 della L.R. Campania n.19/2001 e ss.mm.ii., e dall'art.2, comma 4, della L.R. Campania n.13/2022 e ss.mm.ii..

In particolare, ai sensi del predetto art.2, comma 4, della L.R. n.13/2022, non sono urbanisticamente rilevanti le modifiche di destinazione d'uso, accompagnate o non accompagnate dall'esecuzione di opere edilizie, che non generano incremento del fabbisogno degli standard urbanistici, come previsto dall'articolo 27, comma 2, della L.R. Campania n.31/2021.

Inoltre, ai sensi dell'art.26 della ridetta L.R. Campania n.31/2021, non sono considerate varianti agli strumenti urbanistici comunali le modifiche alle destinazioni d'uso relative agli interventi interessanti gli immobili di proprietà pubblica, fatta salva la disposizione di cui all'art.145, commi 4 e 5, del D.Lgs. n.42/2004.

Fatto salvo quanto diversamente disposto dal presente RUE per specifici ambiti territoriali, il mutamento della destinazione d'uso è consentito nei limiti della specifica disciplina di zona stabilita dal PUC e dagli strumenti attuativi, nonché nel rispetto delle disposizioni di seguito riportate.

E.4.3. Mutamento d'uso di singole unità immobiliari

Fermo restando quanto previsto al precedente **art. E.4.2**, il mutamento della destinazione d'uso di singole unità immobiliari è disciplinato dall'art.23-ter del D.P.R. n.380/2001 e ss.mm.ii., fatto salvo quanto disposto da:

- art.2 della L.R. Campania n.19/2001 e ss.mm.ii.;
- artt. 26 e 27 della L.R. Campania n.31/2021;
- art.2, commi 4 e 6, della L.R. Campania n.13/2022 e ss.mm.ii..

Nelle more della emanazione delle disposizioni regionali di cui all'articolo 23-ter, comma 1-quater, del D.P.R. n.380/2001, le disposizioni in materia di mutamento di destinazione d'uso delle singole unità immobiliari di cui ai commi da 1-ter a 1-quinquies dell'art.23-ter del D.P.R. 380/2001 si applicano anche alle unità immobiliari poste al primo piano fuori terra o seminterrate, limitatamente al mutamento di destinazione da residenziale abitativa a non residenziale, a condizione che la nuova destinazione prevista:

- non sia vietata dalla disciplina urbanistica di zona (generale, attuativa e di settore) o da altre disposizioni del RUE per specifici ambiti territoriali;
- sia compatibile con le vigenti disposizioni legislative e pianificatorie in materia di rischio idrogeologico, idraulico e sismico, ivi comprese le disposizioni del PSDA dell'Autorità di Bacino;
- siano rispettate tutte le norme vigenti in materia di igiene, salubrità e sicurezza, nonché le caratteristiche e i requisiti dei locali stabiliti dal presente RUE, nonché le ulteriori condizioni stabilite all'art.**E.57** per quanto applicabili al caso.

Il Comune può, con deliberazione del Consiglio comunale, individuare specifiche zone o ambiti territoriali in cui, in ragione delle caratteristiche urbanistiche, idrogeologiche o storico-architettoniche, le disposizioni in materia di mutamento di destinazione d'uso delle singole unità immobiliari di cui ai commi da 1-ter a 1-quinquies dell'art.23-ter del D.P.R. 380/2001 non si applicano.

E.4.4. Mutamento d'uso di un intero immobile

Fermo restando quanto previsto al precedente **art. E.4.2**, il mutamento della destinazione d'uso di un intero immobile è disciplinato dall'art.23-ter, comma 3, del D.P.R. n.380/2001 e ss.mm.ii., fatto salvo quanto disposto da:

- art.2, commi 5, 6, 7 e 8, della L.R. Campania n.19/2001 e ss.mm.ii.;
- artt. 26 e 27 della L.R. Campania n.31/2021;
- art.2, comma 6, della L.R. Campania n.13/2022 e ss.mm.ii..

E.4.5. Coordinamento con lo stato legittimo

Il mutamento di destinazione d'uso, anche quando assoggettato a titolo semplificato o edilizia libera, è ammissibile solo se l'immobile risulta legittimamente edificato ai sensi della legislazione vigente e del presente RUE.

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

Ai sensi dell'art.27, comma 4, della L.R. Campania n.31/2021, l'accertamento dell'illegittimità di un edificio o di sue parti è posta a carico del Comune. Nel rispetto e in applicazione dell'articolo 9-bis del DPR 380/2001, il Comune è tenuto ad acquisire d'ufficio i documenti, le informazioni e i dati interessanti gli edifici oggetto di interventi edilizi, compresi eventuali titoli edilizi rilasciati per l'immobile interessato, senza farne carico al richiedente.

E.4.6. Usi temporanei

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

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

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

a. la durata dell'uso temporaneo e le eventuali modalità di proroga;
b. le modalità di utilizzo temporaneo degli immobili e delle aree;

c. le modalità, i costi, gli oneri e le tempistiche per il ripristino una volta giunti alla scadenza della convenzione;
d. le garanzie e le penali per eventuali inadempimenti agli obblighi convenzionali.

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

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

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

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

E.5. Titoli abilitativi edilizi e relativo procedimento

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

In materia di mutamento di destinazione d'uso si rinvia altresì al precedente **art. E.4.**

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

E.5.1. Attività edilizia libera

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

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

Sono inoltre attuabili liberamente, oltre agli interventi previsti dal succitato comma 1 dell'articolo 6 del DPR n.380/2001 e ss.mm.ii. ed oltre a quelli individuati nel Glossario edilizia libera approvato con Decreto del Ministro delle Infrastrutture e Trasporti del 2 marzo 2018, gli ulteriori interventi di cui all'art.2, comma 2, della L.R. Campania n.13/2022 e ss.mm.ii., nonché gli interventi di cui all'art.7 del D.Lgs. 190/2024 e ss.mm.ii. e relativo Allegato A.

E.5.2. Comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA)

Gli interventi di cui all'art.6-bis del DPR n.380/2001 e ss.mm.ii. sono realizzabili previa comunicazione, anche per via telematica, dell'inizio dei lavori da parte dell'interessato, fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie,

di quelle relative all'efficienza energetica, di tutela dal rischio idrogeologico, nonché delle disposizioni contenute nel Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, di cui al D.Lgs. 22 gennaio 2004, n.42.

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

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

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

E.5.3. Segnalazione certificata di inizio di attività (SCIA)

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

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

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

E.5.4. Segnalazione certificata di inizio di attività in alternativa al Permesso di Costruire (Super-SCIA)

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

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

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

E.5.5. Permesso di Costruire (PdC)

Ferme restando le disposizioni regionali in materia, costituiscono interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio, e sono subordinati a Permesso di Costruire, gli interventi di cui all'art.10 del DPR n.380/2001 e ss.mm.ii.

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

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

Ai sensi dell'art.14 del DPR 380/2001 e ss.mm.ii., il Permesso di Costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico,

previa deliberazione del Consiglio comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel decreto legislativo n.42/2004 e ss.mm.ii., e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.

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

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

E.5.6. Permesso di Costruire convenzionato

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

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

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

Sono, in particolare, soggetti alla stipula di convenzione:

a) la cessione di aree anche al fine dell'utilizzo di diritti edificatori;

b) la realizzazione di opere di urbanizzazione fermo restando quanto previsto dall'articolo 13, co.7, del D.Lgs. n.36/2023 e ss.mm.ii.;

c) le caratteristiche morfologiche degli interventi;

d) la realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale.

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

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

Gli elaborati richiesti sono elencati nel successivo **art. E.6.4 Specifiche per gli interventi alla scala urbanistica**.

E.6. Modulistica ed elaborati

Il presente articolo disciplina la modulistica e gli elaborati per ciascuna tipologia di intervento.

Si rinvia, altresì, alle disposizioni di cui ai successivi Capi II e III del presente Titolo, se e in quanto applicabili al caso.

E.6.1. Interventi alla scala edilizia

Le CILA (Comunicazioni di Inizio dei Lavori Asseverate), le SCIA (Segnalazioni Certificate di inizio di Attività) ordinarie o alternative al Permesso di Costruire, e le domande di rilascio di Permesso di Costruire vanno predisposte sulla base della modulistica standardizzata regionale, che viene resa

disponibile anche sul sito Web del Comune e tramite i relativi portali telematici per la presentazione delle pratiche edilizie al SUE o al SUAP.

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

E.6.2. Specifiche per gli interventi alla scala edilizia

E.6.2.1. Permesso di costruire in genere

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

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

Per documenti richiesti già in possesso dell'Amministrazione Comunale va riportata nella domanda l'indicazione dei relativi estremi.

E.6.2.2. Interventi comportanti nuova edificazione

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

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

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

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

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

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

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

E.6.2.3. Interventi di recupero edilizio

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

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

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

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

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

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

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

Se l'edificio oggetto dell'intervento è affiancato da altri edifici, il disegno del prospetto sulla strada

deve essere ampliato fino a comprendere i prospetti dei fabbricati contigui, di cui deve essere fornita una idonea documentazione fotografica.

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

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

a) Relazione contenente i risultati delle seguenti analisi preliminari all'intervento:
   - analisi storico-bibliografica sull'organismo architettonico, sua costruzione e sua evoluzione nel tempo, riportando ove possibile l'autore del progetto;
   - analisi materiale svolta sull'organismo edilizio, anche con piccoli saggi esplorativi, al fine di indagarne le modalità costruttive e distributive, ed evidenziarne i connotati architettonici, con particolare riguardo alla natura e qualità delle finiture;
   - analisi dello stato di conservazione;
   - documentazione fotografica esauriente sia degli esterni che di ciascun vano interno.
b) Relazione tecnica contenente:
   - commento delle tavole di rilievo dal punto di vista dell'interpretazione storico/architettonica, dell'analisi del degrado e delle inefficienze eventualmente riscontrate;
   - individuazione degli obiettivi del progetto (restauro conservativo, recupero funzionale, etc.);
   - descrizione degli interventi previsti.

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

E.6.2.4. Interventi di manutenzione straordinaria

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

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

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

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

E.6.2.5. Interventi di demolizione

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

a) planimetria generale dell'area, della zona circostante sulla quale insiste il fabbricato da demolire, in formato digitale georeferenziata sul rilievo aerofotogrammetrico e stralcio strumento urbanistico generale;
b) piante e sezioni del fabbricato in scala 1/100 con indicazioni delle strutture delle quali è prevista la conservazione ed in giallo quelle per le quali è prevista la demolizione;
c) documentazione fotografica interna ed esterna del fabbricato e area di pertinenza;

d) rilievo patrimonio arboreo esistente e area di pertinenza;
e) relazione modalità di esecuzione dei lavori di demolizione;
f) estremi di eventuale presentazione di domanda di Permesso di Costruire o altri atti abilitativi per nuove costruzioni sulla medesima area;
g) perizia giurata;
h) riferimenti della discarica o dell'impianto di riciclaggio che dovrà accogliere i rifiuti speciali inerti risultanti dalla demolizione, ovvero altri rifiuti speciali di qualsiasi genere secondo le norme nazionali e regionali.

E.6.2.6. Interventi, di qualunque tipologia, afferenti agli incentivi per la Rigenerazione Urbana

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

E.6.3. Interventi alla scala urbanistica

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

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

1) Piano Urbanistico Attuativo;
2) Permesso di Costruire convenzionato.

E.6.4. Specifiche per gli interventi alla scala urbanistica

E.6.4.1. Piani Urbanistici Attuativi

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

Salvo diversa disposizione regionale, il piano urbanistico attuativo deve contenere:

1. Relazione illustrativa che descriva, anche con foto, l'area del PUA nello strumento urbanistico vigente, nei piani a valenza vincolante, in ogni atto di interesse sovra comunale e comunale. Dimensionamento del piano. Obiettivi, criteri e modalità esecutive degli interventi. Fabbisogno di aree per servizi e loro soddisfacimento. Verifica della conformità del Piano rispetto al PUC.

2. Elaborati di analisi:

2.1. delimitazione del perimetro del territorio interessato e il rilievo plano-altimetrico; con lo stralcio del PUC, comprensivo dell'indicazione degli eventuali vincoli esistenti, relativo all'area interessata dal PUA.

3. Elaborati di progetto:

3.1. schemi quotati planimetrici ed altimetrici con l'indicazione delle nuove destinazioni d'uso delle aree e degli immobili, planimetria con quote altimetriche in cui dovranno essere distinte la viabilità interna (sia veicolare che pedonale), le aree verdi di corredo e gli spazi pedonali, gli spazi

di sosta o di parcheggio, le aree di verde attrezzato;

3.2. l'indicazione delle aree e degli immobili già espropriati o da espropriare al fine di realizzare gli interventi pubblici, la destinazione d'uso delle singole aree, l'individuazione delle unità minime di intervento, e delle relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria, e di quelle da attuare mediante intervento diretto singolo, con l'indicazione delle opere di urbanizzazione ad esse relative;

3.3. la definizione delle tipologie costruttive edilizie, delle destinazioni d'uso da adottare negli interventi attuativi con le relative precisazioni plano-volumetriche e l'individuazione degli immobili in cui vanno effettuati interventi di risanamento e consolidamento e le relative modalità esecutive;

3.4. i termini di attuazione del piano e i termini di attuazione degli interventi previsti, con la individuazione delle relative proprietà;

4. Norme tecniche di attuazione.

5. Nel caso in cui, ai sensi dell'art. 26, comma 5, della **L.R. Campania n.16/2004**, la Giunta comunale decida di conferire alla delibera di approvazione del PUA valore di Permesso di Costruire abilitante la realizzazione degli interventi ivi previsti, ovvero nelle ipotesi di cui all'art. 2, comma 1, lettera c) della **L.R. Campania n.19/2001**, il PUA sarà corredato dai seguenti ulteriori elaborati:
   - progetto edilizio composto da prospetti e sezioni;
   - relazione illustrativa delle destinazioni d'uso previste per ciascun edificio, degli impianti da realizzare nonché dei materiali e delle finiture previsti.

E.6.4.2. Permesso di Costruire convenzionato

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

a) planimetria dell'ambito territoriale interessato (stato di fatto in scala almeno 1:500), con evidenziazione degli eventuali spazi pubblici e privati esistenti al contorno, tipologie edilizie e destinazioni d'uso;
b) planimetria dello stato di progetto (scala almeno 1.500), con inserimento del nuovo intervento edilizio;
c) planimetrie in scala 1.200 relativa alla sistemazione degli spazi scoperti di uso privato e pubblico con quantificazione delle aree;
d) prospetti schematici dei fronti principali (situazione prima e dopo l'intervento);
e) eventuali sezioni/profili regolatori esplicativi;
f) documentazione fotografica dello stato attuale dei luoghi;
g) eventuali elaborati specifici riferiti ai temi (urbanistico-ambientali, architettonici, tecnico-costruttivi) ritenuti di particolare interesse per la valutazione della coerenza dell'intervento proposto rispetto al contesto;
h) convenzione urbanistica.

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

a) planimetria dell'area di intervento e suo inquadramento territoriale (stato di fatto in scala almeno 1:500), con evidenziazione del sistema della viabilità, dei caratteri ambientali (in particolare delle zone non costruite), degli spazi pubblici e privati, delle reti tecnologiche esistenti, dell'edilizia esistente nell'area ed al contorno;
b) documentazione fotografica dello stato attuale dei luoghi;
c) planimetria di progetto (scala almeno 1.500) e assetto planivolumetrico proposto per l'intera area;
d) nuovo assetto della viabilità e dei parcheggi;
e) interventi previsti sulle reti tecnologiche;
f) progetto delle sistemazioni delle aree scoperte scoperti di uso privato e pubblico con quantificazione delle aree;

g) indicazione degli edifici e ambienti da tutelare attraverso idonei interventi di restauro e risanamento conservativo, nell'ambito delle zone storiche e di pregio ambientale.

h) eventuali elaborati specifici riferiti ai temi (urbanistico-ambientali, architettonici, tecnico-costruttivi) ritenuti di particolare interesse per la valutazione complessiva dell'assetto previsto per la zona;

i) convenzione urbanistica.

CAPO II – GESTIONE INFORMATIVA DIGITALE DELLE INFRASTRUTTURE - BIM

E.7. Oggetto e finalità

Il presente articolo disciplina la gestione informativa digitale delle opere e delle infrastrutture realizzate nel territorio comunale, sia pubbliche sia private destinate a uso pubblico.

L'obiettivo è introdurre un modello uniforme per la rappresentazione digitale delle opere, basato su metodologie BIM, per aumentare la qualità dei progetti, ridurre le interferenze, migliorare la trasparenza dei procedimenti e garantire la disponibilità di informazioni affidabili lungo tutto il ciclo di vita dell'infrastruttura.

La digitalizzazione non è intesa come un mero strumento grafico, ma come un processo strutturato di produzione, gestione, verifica e condivisione dei dati, fondato sui principi di interoperabilità, tracciabilità e accessibilità informativa.

Il Comune recepisce i contenuti e le definizioni della serie UNI EN ISO 19650 e UNI 11337 e in particolare, per le infrastrutture, i requisiti tecnici e organizzativi della norma UNI 11337-12.

E.8. Norme di riferimento e definizioni

Di seguito si riportano le norme tecniche di riferimento:

Norma	Descrizione
UNI 11337-1	Edilizia e opere di ingegneria civile – Gestione digitale dei processi informativi delle costruzioni – Parte 1: Modelli, elaborati e oggetti informativi per prodotti e processi
UNI/TR 11337-2	Edilizia e opere di ingegneria civile – Gestione digitale dei processi informativi delle costruzioni – Parte 2: Flussi informativi e processi decisionali nella gestione delle informazioni da parte della committenza
UNI 11337-4	Edilizia e opere di ingegneria civile – Gestione digitale dei processi informativi delle costruzioni – Parte 4: Evoluzione e sviluppo informativo di modelli, elaborati e oggetti
UNI 11337-5	Edilizia e opere di ingegneria civile – Gestione digitale dei processi informativi delle costruzioni – Parte 5: Flussi informativi nei processi digitalizzati
UNI 11337-7	Edilizia e opere di ingegneria civile – Gestione digitale dei processi informativi delle costruzioni – Parte 7: Requisiti di conoscenza, abilità e competenza delle figure coinvolte
UNI 11621-5	Attività professionali non regolamentate – Profili di ruolo professionale per l'ICT – Parte 5: Profili di ruolo professionale relativi all'informazione geografica
UNI ISO 21502	Gestione dei progetti, programmi e portafogli – Linee guida per la gestione dei progetti
UNI EN ISO 7817-1	Building Information Modeling – Livello di fabbisogno informativo – Parte 1: Concetti e principi
UNI EN ISO 19650-1	Organizzazione e digitalizzazione delle informazioni relative all'edilizia e alle opere di ingegneria civile – Gestione informativa mediante BIM – Parte 1: Concetti e principi
UNI EN ISO 19650-2	Organizzazione e digitalizzazione delle informazioni relative all'edilizia e alle opere di ingegneria civile – Gestione informativa mediante BIM – Parte 2: Fase di consegna dei cespiti immobili
UNI EN ISO 19650-3	Organizzazione e digitalizzazione delle informazioni relative all'edilizia e alle opere di ingegneria civile – Gestione informativa mediante BIM – Parte 3: Fase gestionale dei cespiti immobili

UNI EN ISO 19650-5	Organizzazione e digitalizzazione delle informazioni relative all'edilizia e opere di ingegneria civile – Gestione informativa mediante BIM – Parte 5: Approccio orientato alla sicurezza
UNI EN ISO 16739-1	Industry Foundation Classes (IFC) – Schema di dati aperto per condivisione dati nell'industria delle costruzioni e facility management
UNI EN ISO 19157-1	Informazioni geografiche – Qualità dei dati – Parte 1: Requisiti generali
UNI EN ISO 21597-1	Contenitore di informazioni per la consegna di documenti collegati – Specifiche di scambio – Parte 1: Contenitore
UNI EN ISO 29481-1	Modelli informativi delle costruzioni – Guida allo scambio informativo – Parte 1: Metodologia e formato
CEN/TR 17654	Linee guida per l'implementazione di EIR e BEP in Europa basate su EN ISO 19650-1 e -2
ISO/TR 23262	Interoperabilità GIS/BIM – Linee guida per integrazione tra sistemi geografici e modelli informativi
CAD (D.Lgs.82/2005)	Norme italiane su gestione documentale, sicurezza e interoperabilità digitale
UNI 11337 Parte 0	Documento guida introduttivo ai processi digitali delle costruzioni
IEEE 610.12-1990	Standard Glossary of Software Engineering Terminology
D.Lgs. 36/2023	Codice dei contratti pubblici – rif.: Art. 43 e All. I.9

Di seguito si riporta la tabella con i termini e le definizioni principali dei contenuti del Capitolato informativo:

Termine	Definizione
Ambiente di condivisione dei dati (ACDat) – Common Data Environment (CDE)	Fonte informativa concordata per raccogliere, gestire e inoltrare i contenitori informativi di una commessa.
Analisi delle incoerenze – Model e Code Checking	Analisi delle possibili incoerenze informative di oggetti, modelli ed elaborati rispetto a regole o regolamenti.
Analisi delle interferenze geometriche / Clash detection	Analisi delle possibili interferenze geometriche tra oggetti, modelli ed elaborati.
Asset (cespite immobile)	Elemento, cosa o entità che ha un valore potenziale o effettivo per un'organizzazione.
Asset management	Attività coordinata di un'organizzazione per realizzare valore da un asset.
Building Information Modeling (BIM)	Utilizzo di una rappresentazione digitale condivisa di un asset per facilitare progettazione, costruzione ed esercizio.
BIM Collaboration Format (BCF)	Formato aperto che consente a diverse applicazioni BIM di comunicare problemi relativi ai modelli.
Ciclo di vita – Life Cycle	Vita dell'asset dalla definizione dei requisiti alla cessazione dell'utilizzo, includendo concezione, sviluppo, gestione e smaltimento.
Committente	Attore responsabile dell'avvio della commessa e dell'approvazione del brief o documento di indirizzo.
Contenitore informativo	Insieme coerente di informazioni recuperabili all'interno di un file, sistema o struttura gerarchica.
Coordinatore dei flussi informativi – BIM Coordinator	Figura che coordina i flussi informativi nella singola commessa.
Deliverable	Elemento unico e verificabile richiesto da un progetto.
Dizionario di dati – Data Dictionary	Archivio centralizzato contenente significato, relazioni, origine, uso e formato dei dati.
Fase di consegna	Parte del ciclo di vita durante la quale un asset è progettato, costruito e messo in servizio.

Fase gestionale	Parte del ciclo di vita durante la quale l'asset è in uso e in manutenzione.
Gemello Digitale – Digital Twin	Rappresentazione digitale di un oggetto, sistema o asset che integra informazioni da molteplici sistemi lungo il ciclo di vita.
Gestore dell'ambiente di condivisione dei dati – CDE Manager	Figura responsabile della gestione del CDE dell'organizzazione o della commessa.
Interoperabilità	Capacità di un sistema informativo di interagire automaticamente con altri sistemi tramite interfacce aperte.
Livello di fabbisogno informativo – LOIN	Quadro che definisce l'estensione e la granularità dell'informazione necessaria.
Modello di dati	Struttura di dati utilizzata per descrivere caratteristiche degli oggetti da costruzione.
Modello informativo	Insieme di contenitori informativi strutturati e non strutturati.
Modello informativo dell'asset – AIM	Modello informativo relativo alla fase gestionale.
Modello informativo della commessa – PIM	Modello informativo relativo alla fase di consegna.
Offerta di gestione informativa – oGI	Specifica della gestione informativa proposta dall'affidatario.
Open Common Data Environment – OpenCDE	CDE basato su formati aperti che favorisce interoperabilità e collaborazione.
Operatore avanzato della gestione e modellazione informativa – BIM Specialist	Figura tecnica che opera nelle attività di gestione e modellazione informativa.
Piano di gestione informativa – pGI	Documento che descrive come la gestione informativa deve essere eseguita dal gruppo di fornitura.
Processo	Insieme di attività correlate o interagenti per produrre un risultato atteso.
Product Breakdown Structure – PBS	Scomposizione di un prodotto nelle sue componenti.
Progetto	Impegno temporaneo per raggiungere uno o più obiettivi definiti.
Requisito informativo	Specifica di cosa, quando, come e per chi deve essere prodotta un'informazione.
OIR – Requisiti informativi dell'organizzazione	Requisiti informativi legati agli obiettivi dell'organizzazione.
AIR – Requisiti informativi del cespite	Requisiti informativi relativi alla fase gestionale dell'asset.
PIR – Requisiti informativi della commessa	Requisiti informativi relativi alla realizzazione dell'opera.
EIR – Requisiti di scambio delle informazioni	Requisiti informativi relativi all'incarico, equivalenti al capitolato informativo.
GIS – Sistema informativo geografico	Sistema che crea, gestisce, analizza e mappa dati spaziali.
Spatial Breakdown Structure – SBS	Scomposizione basata sulla posizione spaziale/geografica degli elementi.
Scambio informativo	Atto con cui si soddisfa un requisito informativo o parte di esso.
Soggetto incaricato	Fornitore di informazioni relative a lavori, asset o servizi.

E.9. Ambito di applicazione

L'obbligo di digitalizzazione si applica agli interventi di nuova costruzione, trasformazione, riqualificazione o ampliamento che comportano la realizzazione o l'adeguamento di infrastrutture a rete e sottoservizi, comprese le opere previste nei piani attuativi, nei piani di lottizzazione e negli strumenti esecutivi comunque denominati.

Sono inclusi gli interventi privati destinati a uso pubblico o che incidono sulla funzionalità delle reti territoriali pubbliche.

Nello specifico, la gestione informativa digitale è obbligatoria per tutti gli interventi pubblici e privati a uso pubblico che comportano la realizzazione, modifica, adeguamento o ampliamento di infrastrutture, quali:

- reti idriche, acquedotti, collettori fognari e sistemi di drenaggio;
- infrastrutture stradali, parcheggi, piste ciclabili e marciapiedi;
- reti tecnologiche (energia, illuminazione, telecomunicazioni);
- opere puntuali (manufatti idraulici, vasche, serbatoi, impianti tecnologici);
- opere previste negli strumenti urbanistici attuativi (piani di lottizzazione, piani particolareggiati, PUA, ecc.…).

La disciplina si applica anche alla modellazione dello stato esistente quando necessaria per il progetto.

E.10. Principi generali della gestione informativa digitale

La gestione informativa digitale deve assicurare:

- la creazione e gestione di modelli informativi disciplinari e federati basati su standard aperti;
- la strutturazione dei dati secondo livelli di fabbisogno informativo (LOIN) adeguati alla fase del processo;
- la georeferenziazione dei modelli secondo il sistema cartografico ufficiale;
- l'uso dell'ACDat come luogo unico e tracciato di gestione dei contenitori informativi;
- l'interoperabilità tra i software tramite formati aperti, in primis IFC;
- la disponibilità dei dati per tutte le fasi successive: esecuzione, collaudo, esercizio e manutenzione.

Il Comune può prescrivere specifiche tecniche aggiuntive per garantire l'integrazione con il sistema informativo territoriale comunale.

Il soggetto attuatore è tenuto ad adottare metodi e strumenti di gestione informativa digitale in conformità all'art. 43 del Dlgs 36/2023 e all'allegato I.9. L'obbligo riguarda l'intero processo informativo, dalla progettazione alla consegna finale dei modelli.

E.11. Contenuti informativi minimi

Il soggetto attuatore deve predisporre:

- il modello informativo dello stato esistente (rilievo, terreno, sottoservizi) quando richiesto;
- i modelli informativi disciplinari e il modello federato del progetto;
- le verifiche delle interferenze e della coerenza informativa;
- i contenuti informativi prestazionali, quantitativi e descrittivi;
- le informazioni necessarie alla costruzione e alla gestione dell'opera;
- il modello informativo "as built" al termine dei lavori.

I modelli devono essere forniti in formati interoperabili, prioritariamente IFC, e secondo le specifiche richieste dal Comune.

Il Comune fornirà un Capitolato Informativo con l'indicazione dei fabbisogni informativo e delle specifiche proprietà e informazioni che il modello dovrà contenere.

E.12. Ambiente di condivisione dei dati

La gestione dei modelli e dei documenti deve avvenire tramite ambiente di condivisione dei dati (CDE), configurato nel rispetto dell'allegato I.9 e delle norme della serie UNI 11337.

L'ambiente di condivisione dei dati deve garantire:

- gestione dei contenitori informativi secondo stati (elaborazione, condivisione, pubblicazione, archiviazione);
- accesso controllato, versionamento, tracciabilità e sicurezza;
- interoperabilità tra piattaforme digitali mediante API e formati aperti;
- gestione delle revisioni e storico dei dati.

E.13. Consegna, interoperabilità e integrazione con i sistemi comunali

Gli elaborati digitali consegnati al Comune devono essere predisposti in formati interoperabili e idonei all'integrazione nel sistema informativo territoriale comunale.

Il Comune può adottare specifiche tecniche che definiscono requisiti, formati, sistemi di classificazione e modalità di aggiornamento dei dati.

Gli elaborati informativi digitali devono essere consegnati in formati tali da permettere l'integrazione con:

- il sistema informativo territoriale comunale;
- l'anagrafe comunale delle infrastrutture;
- i sistemi di monitoraggio e gestione dell'opera.

Il Comune può adottare linee guida tecniche sui formati, sulle classificazioni e sulle codifiche.

E.14. Verifiche e controlli

Il Comune effettua verifiche sulla rispondenza dei modelli e dei contenuti informativi ai requisiti previsti dal presente articolo e dalle eventuali specifiche tecniche adottate.

In caso di difformità o incompletezze, il procedimento è sospeso fino alla piena conformità dei contenuti informativi.

CAPO III - CRITERI AMBIENTALI MINIMI PER GLI INTERVENTI EDILIZI E LE OPERE DI URBANIZZAZIONE

E.15. Oggetto e finalità

Il presente capitolo disciplina l'applicazione dei criteri ambientali minimi (CAM) approvati con decreto del Ministro dell'ambiente e della sicurezza energetica del 24 novembre 2025, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 3 dicembre 2025, n. 281.

L'obiettivo è assicurare la sostenibilità ambientale dei progetti edilizi e delle opere di urbanizzazione, garantire l'efficienza nell'uso delle risorse, favorire l'economia circolare e migliorare la qualità ambientale degli interventi realizzati nel territorio comunale.

I CAM costituiscono specifiche tecniche e clausole obbligatorie ai sensi dell'art.57, comma 2, del D.Lgs. n.36/2023.

E.16. Ambito di applicazione

Le disposizioni del presente capitolo si applicano ai seguenti interventi:

- interventi pubblici per la progettazione, direzione lavori, costruzione, manutenzione, riqualificazione, adeguamento e trasformazione edilizia e urbanistica;
- interventi edilizi che riguardano parti di opere esistenti, limitatamente alla porzione oggetto di intervento;
- opere di urbanizzazione primaria e secondaria realizzate direttamente da soggetti privati titolari di permesso di costruire o di altro titolo edilizio, quando eseguite a scomputo totale o parziale del contributo ai sensi dell'articolo 16 del d.P.R. 380/2001 e dell'articolo 28 della legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150;
- opere eseguite in regime di convenzione urbanistica ai sensi dell'art.13, comma 7, del decreto legislativo 36/2023;
- opere infrastrutturali previste da piani attuativi, piani di lottizzazione, PUA, comparti e altri strumenti urbanistici esecutivi;
- interventi su edifici e manufatti sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs. n.42/2004, nei limiti della compatibilità con le prescrizioni di conservazione.

I CAM si applicano anche ai manufatti e alle opere di ingegneria civile, non soltanto agli edifici, in coerenza con quanto previsto dall'ambito di applicazione del decreto ministeriale.

E.17. Relazione CAM di progetto

Il progettista incaricato redige la Relazione CAM di progetto, documento obbligatorio previsto dal criterio "Relazione CAM di progetto" del DM 24 novembre 2025.

La relazione:

- descrive le modalità con cui il progetto soddisfa tutti i criteri ambientali pertinenti;
- illustra le verifiche eseguite e i mezzi di prova richiesti dal decreto;
- riporta eventuali motivazioni tecniche per l'impossibilità di applicare taluni criteri, nei limiti ammessi dalla normativa;
- integra, ove previsto, la documentazione richiesta dal Comune per gli interventi soggetti a titoli edilizi e per le opere di urbanizzazione realizzate da privati.

La Relazione CAM è parte integrante degli elaborati progettuali e viene depositata al SUE o SUAP unitamente alla documentazione tecnica prevista dal titolo edilizio.

E.18. Obblighi progettuali

Il progetto deve rispettare le specifiche tecniche ambientali previste dal DM 24 novembre 2025. In particolare, devono essere considerati i seguenti aspetti:

- qualità dell'aria interna e ventilazione naturale o meccanica controllata, con rispetto dei limiti emissivi dei materiali e dei requisiti prestazionali degli impianti;
- illuminazione naturale e artificiale, in coerenza con i livelli minimi richiesti e con l'impiego di apparecchi ad alta efficienza;
- adattamento ai cambiamenti climatici, gestione delle acque meteoriche, riduzione delle isole di calore e mitigazione delle condizioni microclimatiche esterne;
- approvvigionamento energetico da fonti rinnovabili e soluzioni di alta efficienza in coerenza con le prescrizioni del Codice dei contratti e delle direttive europee;

- criteri di mobilità sostenibile, dotazioni per biciclette, ricarica elettrica e riduzione del fabbisogno di spostamenti;
- requisiti acustici e miglioramento delle prestazioni preesistenti, ove tecnicamente possibile;
- progettazione dei serramenti e dei nodi di posa secondo le norme UNI pertinenti.

E.19. Prodotti da costruzione e materiali

I materiali e i prodotti da costruzione impiegati negli interventi devono rispettare le prescrizioni del capitolo dedicato del decreto CAM. In particolare:

- devono essere utilizzati prodotti con contenuto minimo di materiale riciclato o recuperato, ove previsto;
- devono essere impiegati prodotti conformi alle norme tecniche e alle etichettature ambientali richieste;
- devono essere preferiti prodotti provenienti da filiere controllate e da impianti inclusi in sistemi di scambio delle emissioni;
- deve essere garantita la tracciabilità della catena di approvvigionamento, come previsto dal paragrafo dedicato del decreto CAM;
- devono essere applicati i criteri relativi alla sostenibilità dei prodotti legnosi, degli isolanti e dei materiali da costruzione in genere.

E.20. Gestione ambientale del cantiere

Le attività di cantiere devono rispettare i criteri ambientali minimi relativi alla gestione dei rifiuti, all'uso efficiente delle risorse e alla riduzione degli impatti. In particolare:

- deve essere redatto il piano di riutilizzo, riciclo e recupero dei rifiuti da costruzione e demolizione;
- devono essere adottate soluzioni per la riduzione delle emissioni, del rumore e dell'impatto sul contesto urbano;
- devono essere preferite macchine e attrezzature a basse emissioni o elettriche, ove previsto;
- devono essere ottimizzati i consumi idrici ed energetici del cantiere.

E.21. Verifiche e controlli

Il Comune effettua verifiche sulla conformità della Relazione CAM di progetto e sulla corretta applicazione dei criteri ambientali.

In caso di incompletezza o difformità, l'istruttoria è sospesa fino alla piena integrazione della documentazione richiesta.

Il mancato rispetto dei CAM comporta l'improcedibilità dell'istanza e l'applicazione delle disposizioni previste dal Codice dei contratti pubblici.

CAPO IV - RINVIO AD ALTRE NORME

E.22. Ricognizione delle disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia e urbanistica - Istituti di carattere generale e sovracomunale

E.22.1. Rinvio alle disposizioni normative aventi incidenza sull'attività edilizia ed urbanistica

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

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

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

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

E.22.2. Contratti di fiume, di lago, di foce, di falda per il paesaggio

Con la Legge Regionale n.5 del 06/05/2019 la Regione Campania, in attuazione di quanto previsto dalla parte III del D.Lgs. n.152/2006 (*Testo Unico dell'ambiente*), promuove l'utilizzo sostenibile delle acque interne, superficiali e sotterranee, costiere e di transizione, il recupero e il mantenimento delle condizioni di naturalità, la riqualificazione ambientale-paesaggistica e la connessa riqualificazione socioeconomica dei bacini e sottobacini idrografici in funzione del raggiungimento e del mantenimento degli obiettivi su tutela qualitativa e quantitativa delle acque, di riduzione dei rischi naturali ed antropici e integrazione degli interventi per ambiti territoriali omogenei.

In particolare, al co.2 dell'art.1 della citata Legge Regionale, la Regione Campania promuove e sostiene la diffusione dei Contratti di fiume di cui all'art. 68 bis del D.Lgs. n 152/2006.

Pertanto, le presenti norme regolamentari assumono integralmente il Contratto di Fiume contemplato dall'art. 68-*bis* del richiamato D.Lgs. n.152 del 03/04/2006 come introdotto dall'art.59 della L. n.221 del 28/12/2015 e ss.mm.ii. e regolamentato in Campania dall'art. 3 della L.R. n. 5 del 06/05/2019, quale accordo di programmazione strategica, integrata e negoziata finalizzato alla tutela e corretta gestione delle risorse idriche, alla riqualificazione ambientale e socioeconomica dei bacini idrografici, unitamente alla salvaguardia dal rischio idraulico e contribuendo allo sviluppo locale delle aree.

Il Contratto di Fiume *(CdF)* si fonda sul principio partecipativo quale strumento di programmazione esteso a qualsiasi risorsa ambientale e territoriale e rientrano nella definizione di CdF anche i *Contratti di costa, Contratti di Lago, Contratti di Paesaggio, Contratti di Bacino idrografico, Contratti di Foce di corsi d'acqua e altro*.

Il presente RUE riconosce alla componente del CdF valore di pianificazione partecipata per la tutela e la promozione del paesaggio, a cui attribuire particolare valore di interesse strategico nelle direttrici di

sviluppo territoriale e occupazionale per l'affermazione del sistema economico locale.

I *Contratti di Fiume per il Paesaggio* possono essere ad iniziativa pubblica, privata o mista. Occorre precisare che esso non costituisce un livello aggiuntivo di pianificazione, ma una modalità di gestione dei bacini idrografici e uno strumento di coordinamento degli strumenti di pianificazione e programmazione presenti sul territorio.

TOMO II - Parte II - RET - DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI IN MATERIA EDILIZIA

TITOLO I – DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI

CAPO I – SUED, SUAP E ORGANI CONSULTIVI

E.23. Sportello Unico per l'Edilizia (SUED)

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

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

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

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

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

E.24. Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP)

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

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

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

E.25. Commissione edilizia (CE)

E.25.1. Compiti

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

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

La verifica della conformità del progetto di intervento alla strumentazione urbanistica comunale, in quanto demandata alla struttura tecnico amministrativa comunale, non rientra tra le attribuzioni della Commissione Edilizia. L'ambito di competenza della Commissione Edilizia è la qualità progettuale, valutando in particolare gli aspetti qualitativi, formali, compositivi ed architettonici, nonché gli aspetti relativi all'inserimento del progetto nel contesto urbano, ambientale e paesaggistico, anche per come normati nel presente Regolamento ivi compresi gli obiettivi e gli indirizzi di cui agli **artt.U.17** e **U.18**. La valutazione effettuata deve essere adeguatamente argomentata.

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

Non sono sottoposti al parere della CE:

a) le opere sottoposte a CILA e SCIA;
b) i progetti che in fase istruttoria abbiano riportato parere negativo del RUP, per contrasto con leggi, norme e regolamenti;
c) le varianti soggette a SCIA ai sensi dell'art.22, commi 2 e 2-bis, del D.P.R. n.380/2001 e ss.mm.ii. ovvero dalla legislazione regionale;
d) le opere di urbanizzazione limitatamente a canalizzazioni da realizzarsi nel sottosuolo;
e) i rinnovi, anche per completamento dei lavori, di Permessi di Costruire già rilasciati;
f) gli interventi ammessi sugli immobili ed aree ricadenti nella perimetrazione del Centro Storico, qualora già assoggettati a parere preventivo della Soprintendenza.

E.25.2. Composizione e nomina

La Commissione Edilizia è composta da membri esperti nominati dalla Giunta Comunale individuati secondo la procedura di cui ai commi successivi.

Hanno diritto di voto i soli membri che non partecipano in nessuna forma al procedimento che porta al rilascio del Permesso di Costruire, in base al principio della separazione della funzione consultiva da quella attiva al procedimento.

Il Presidente è rappresentato dal Dirigente del Settore Urbanistica o suo delegato. Il Presidente convoca e presiede la Commissione. E' altresì membro di diritto senza diritto al voto il Comandante Provinciale dei Vigili del Fuoco, un medico del Servizio Igiene Pubblica della ASL. Analogamente è membro di diritto senza diritto di voto il Dirigente del Settore, o suo delegato, competente alla firma dei Permessi di costruire.

Sono membri esperti con diritto di voto:

a) n.6 tecnici (1 Agronomo, 1 Architetto, 1 Geologo, 1 Geometra, 1 Ingegnere, 1 Avvocato) scelti tra le terne proposte dai rispettivi ordini o collegi professionali;
b) n.4 persone residenti nel Comune notoriamente esperte in tutela ambientale e difesa del suolo, tecnologie edilizie e/o bioarchitettura, storia dell'architettura e/o restauro conservativo, urbanistica, scelte da un apposito elenco formato previo avviso pubblico.

E' membro esperto con diritto di voto un rappresentante dell'ANCE Benevento scelto tra la terna proposta dalla rispettiva associazione.

Tutti i membri con diritto di voto sono nominati dalla Giunta Comunale. I membri con diritto di voto durano in carica tre anni, comunque non oltre il mandato della Giunta che li ha nominati, e rimangono in carica fino alla nomina dei nuovi membri. Non possono essere nominati per più di due volte consecutive.

Non possono far parte della CE i consiglieri comunali, gli assessori, il Sindaco, i rappresentanti di organi o istituzioni ai quali per legge è demandato un parere specifico ed autonomo sulla materia. Possono essere nominati membri esperti dipendenti delle amministrazioni purché non in contrasto di

interessi e/o impegnati in procedure collegate ai procedimenti. Non possono far parte della Commissione contemporaneamente gli ascendenti ed i discendenti e gli affini fino al 4° grado nonché i collaterali fino al 3° grado.

Partecipano ai lavori della Commissione: Dirigenti e/o funzionari del Comune, Dirigenti o funzionari del Comune di altri enti, qualora la loro presenza sia richiesta dal Presidente in relazione ad una più completa illustrazione di particolari pratiche da trattare; tecnici Istruttori RUP, qualora la loro presenza sia richiesta dal Presidente, con il compito di illustrare il progetto e di dare lettura della relazione contenente la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento e l'attestazione di conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, nonché dei pareri obbligatori; il segretario verbalizzante, scelto tra i dipendenti del Settore Urbanistico e designato dal Presidente.

I componenti esperti della CE che senza giustificato motivo rimangano assenti per più di tre sedute consecutive decadono dalla carica. La decadenza è dichiarata dal Presidente e contestualmente la Giunta Comunale procede alla sostituzione per il solo periodo residuo del mandato attingendo dall'apposito elenco formato per quanto riguarda i cittadini esperti o dagli altri componenti le rispettive terne relativamente ai membri tecnici. Analogamente si provvede in caso di dimissioni volontarie dalla carica o di decesso.

E.25.3. Funzionamento

La CE si riunisce presso il Settore urbanistico, in sedute ordinarie e straordinarie. Le sedute ordinarie si tengono settimanalmente ed il giorno e l'orario di convocazione di dette sedute è fissato dal Presidente all'inizio di ciascun mandato e comunicato per scritto a tutti i membri della Commissione nonché ai soggetti che possono assistere alle sedute. La Commissione Edilizia può essere convocata in seduta straordinaria ogni volta che il Presidente lo ritenga necessario.

La convocazione delle sedute straordinarie deve essere comunicata per iscritto dal Presidente e deve pervenire di norma ai membri della Commissione, nonché ai soggetti che possono assistere alle sedute, almeno tre giorni prima della data stabilita per la seduta, unitamente all'ordine del giorno contenente l'indicazione delle pratiche sottoposte al suo esame. Il Presidente può convocare la Commissione anche a mezzo telefono, fax, telegramma o posta elettronica.

L'ordine del giorno delle sedute è stilato dal Dirigente, su richiesta di iscrizione da parte del tecnico istruttore RUP. Esso, unitamente a tutte le pratiche iscritte all'ordine del giorno comprensive delle istruttorie svolte dai RUP, deve essere a disposizione dei commissari fin da tutta la giornata antecedente quella nella quale si svolge la Commissione Edilizia.

Le riunioni della CE sono valide se è presente il Presidente e se intervengono la metà più uno dei suoi componenti. Il numero legale dei componenti deve essere verificato al momento di ogni votazione. I pareri vengono resi a maggioranza dei voti dei componenti presenti aventi diritto di voto.

Tutti i pareri della Commissione devono essere adeguatamente motivati.

Il componente della Commissione Edilizia che sia autore di un progetto o comunque si trovi in conflitto di interessi in ragione di rapporti professionali e/o di parentela con l'autore o il committente del progetto stesso, non può presenziare al suo esame e deve allontanarsi dalla seduta al momento della sua valutazione. Di ciò deve essere fatta esplicita menzione nel verbale.

Il componente di Commissione avente diritto di voto che abbia partecipato alla votazione su un progetto non potrà avere incarichi relativi al medesimo progetto fino alla scadenza del mandato.

Il Presidente, sentita la Commissione, ha facoltà di ammettere alle sue adunanze il professionista autore del progetto, per avere chiarimenti sullo stesso. Il progettista deve comunque allontanarsi prima dell'inizio della lettura della relazione istruttoria da parte del RUP e dell'inizio della discussione. Di ciò deve essere fatta esplicita menzione nel verbale.

Delle adunanze della Commissione Edilizia viene redatto apposito verbale firmato dal Presidente, dal Segretario. Tale verbale riporta i pareri espressi sui singoli progetti sottoposti all'esame della Commissione, le motivazioni dei voti contrari sul parere, il nominativo degli astenuti e le eventuali dichiarazioni di voto. I verbali delle adunanze della Commissione sono riuniti in apposito registro a cura del segretario della stessa. Il parere espresso dalla Commissione Edilizia deve essere integralmente riportato, con la sola omissione delle dichiarazioni di voto, sulla domanda relativa alla pratica esaminata.

Sull'originale e su ogni copia degli elaborati dovrà essere apposto al momento dell'espressione del parere da parte della Commissione competente, il parere favorevole o negativo con il numero d'ordine.

E.26. Commissione Locale per il Paesaggio (CLP)

E.26.1. Compiti

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

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

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

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

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, paesaggistici, architettonici e monumentali, anche per come normati nel presente Regolamento ivi compresi gli obiettivi e gli indirizzi di cui agli **artt.U.17** e **U.18**.

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

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

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

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

E.26.2. Composizione e nomina

La Commissione per il Paesaggio è composta dai membri della Commissione Edilizia integrati con cinque esperti nominati dal Consiglio Comunale e dotati di particolare, pluriennale e qualificata esperienza nella tutela del paesaggio.

I cinque membri che vanno ad integrare la CE debbono essere individuati tra esperti in Beni Ambientali, Storia dell'arte, Discipline agricole-forestali, naturalistiche, storiche, pittoriche, arti figurative e legislazione beni culturali, mediante delibera consiliare con annotazione per ogni componente della materia di cui è esperto.

I componenti nominati dal Consiglio comunale durano in carica tre anni, decorrenti dalla data della nomina, e non possono essere nominati per più di due volte consecutive.

I membri aggregati della CLP che senza giustificato motivo rimangono assenti per più di tre sedute consecutive decadono dalla carica. Tale decadenza è certificata dal Presidente della commissione e comunicata al Consiglio Comunale che procede nella prima seduta utile alla relativa sostituzione per il solo periodo residuo di mandato. Analogamente si procede nel caso di dimissioni volontarie dalla carica o di decesso.

E.26.3. Funzionamento

La CLP esprime a maggioranza il parere di competenza, distinto da quello ordinario della CE, con la presenza necessaria di almeno tre membri aggregati. Il parere deve recare menzione dei voti espressi dai membri esperti aggregati e delle relative motivazioni.

Le ulteriori regole di funzionamento della CLP sono le stesse della CE.

CAPO II – ALTRE PROCEDURE E ADEMPIMENTI EDILIZI

E.27. Autotutela e richiesta di riesame dei titoli abilitativi rilasciati o presentati

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

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

E.28. Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU)

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

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

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

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

E.29. Proroga e rinnovo dei titoli abilitativi

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

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

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

Ai fini del rinnovo del titolo edilizio si considerano già assentite le superfici costruite in vigenza di precedenti norme regolamentari ove l'immobile risulti realizzato almeno per le parti strutturali (solai, pilastri e/o murature portanti e lastrico o tetto).

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

E.30. Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità

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

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

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

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

E.31. Contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione: criteri applicativi e rateizzazioni

E.31.1. Disciplina generale

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

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

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

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

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

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

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

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

E.31.2. Oneri di urbanizzazione

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

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

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

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

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

E.31.3. Costo di costruzione

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

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

E.31.4. Riduzione o esonero del contributo di costruzione

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

Il contributo di costruzione NON è dovuto nei seguenti casi:

a) casi previsti dall'art.17, comma 3 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380;
b) casi previsti dall'art.9 comma 2 della Legge 24 marzo 1989 n.122 limitatamente ai parcheggi realizzati al piano interrato o mediante l'utilizzo di locali siti al piano terreno di fabbricati esistenti;
c) interventi di manutenzione ordinaria;
d) restauro e risanamento conservativo;
e) demolizioni;
f) eliminazione di barriere architettoniche;

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

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

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

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

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

E.31.5. Restituzione del contributo

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

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

E.31.6. Rateizzazione oneri – Sanzioni per omesso o ritardato pagamento

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

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

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

sua scadenza.

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

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

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

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

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

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

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

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

Nelle condizioni della polizza deve essere chiaramente indicato che:

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

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

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

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

- Il Foro competente per qualsiasi controversia è quello di ……..."

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

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

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

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

a. *l'aumento del contributo in misura pari al 10 per cento qualora il versamento della rata sia effettuato nei successivi centoventi giorni rispetto a quelli indicati nel PdC;*
b. *l'aumento del contributo in misura pari al 20 per cento quando, superato il termine di cui alla precedente lettera a), il ritardo si protrae non oltre i successivi sessanta giorni;*
c. *l'aumento del contributo in misura pari al 40 per cento quando, superato il termine di cui alla precedente lettera b), il ritardo si protrae non oltre i successivi sessanta giorni;*

- essere consapevole che, decorso inutilmente il termine di cui alla lettera c), il Comune provvederà alla riscossione coattiva del complessivo credito.

- essere consapevole che il certificato di agibilità non sarà rilasciato in caso di morosità."

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

E.32. Monetizzazione degli standards

E.32.1. Generalità

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

Il ricorso alla monetizzazione è finalizzato a realizzare spazi pubblici con migliori prestazioni funzionali e gestionali, evitandone la localizzazione dispersiva e/o frammentata a fronte dell'ottenimento di somme di denaro sostitutive da destinare esclusivamente all'acquisizione ed alla realizzazione di dotazioni territoriali urbanistiche capaci di soddisfare i reali bisogni della collettività in applicazione dell'art.31, comma 9, della L.R. n.16/2004 e ss.mm.ii..

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

E.32.2. Condizioni e procedura

Ai sensi dell'art.31, commi 7 e segg. della **L.R. n.16/2004** e ss.mm.ii., si potrà procedere alla monetizzazione in luogo della cessione di *standards* (aree per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, di cui al D.I. n.1444/1968), complete delle opere occorrenti per la loro definitiva sistemazione, qualora sia verificata almeno una delle seguenti condizioni:

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

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

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

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

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

La proposta di monetizzazione può avvenire anche su iniziativa dell'Ufficio, qualora ravvisi una

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

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

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

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

E.32.3. Criteri per la determinazione dei valori di monetizzazione

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

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

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

1) la somma deve essere commisurata all'utilità economica conseguita dal privato per effetto della mancata cessione;

2) la somma deve essere comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di aree simili a quelle non cedute.

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

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

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

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

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

Qualora l'Amministrazione opti, in luogo della riscossione dei proventi ricavati dall'istituto della monetizzazione, per l'acquisizione di immobili attrezzati per funzioni pubbliche e/o di interesse

pubblico, il valore dell'immobile oggetto di cessione sarà pari al costo di costruzione, riferito alle specifiche del manufatto e, in particolare, ai costi diretti attribuibili alla realizzazione dell'opera.

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

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

E.32.4. Monetizzazione delle aree da destinare a parcheggi pertinenziali

Per quanto riguarda la dotazione di aree a parcheggio pertinenziale, ex L. n.122/89, di cui al successivo **art. E.78**, per i soli interventi sul patrimonio edilizio esistente ricadenti nelle zone omogenee di tipo "A" e "B" individuate dal PUC, per i quali l'eventuale dotazione di parcheggi privati pertinenziali sia richiesta dalla normativa vigente, è ammessa la monetizzazione purché sia dimostrata l'impossibilità tecnica della individuazione all'interno dell'area di pertinenza esclusiva del fabbricato o la impraticabilità di accesso carraio.

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

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

Il valore di monetizzazione è stabilito con le modalità di cui al precedente **art. E.32.3 Criteri per la determinazione dei valori di monetizzazione**.

E.33. Pareri preventivi

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

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

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

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

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

E.34. Ordinanze, interventi urgenti e poteri eccezionali in materia edilizia

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

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

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

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

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

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

E.35. Modalità e strumenti per l'informazione e la trasparenza del procedimento edilizio

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

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

E.36. Coinvolgimento e partecipazione dei cittadini e degli stakeholders

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

L'attivazione di percorsi partecipativi potrà interessare in particolare gli interventi che coinvolgono spazi aperti e attrezzature che concorrono alla creazione di centralità, strade centrali e strade

prevalentemente destinate al trasporto pubblico, piazze e aree pedonalizzate, aree verdi urbane (di dimensioni consistenti), scuole, sedi per attività culturali, sociali e politiche, altri spazi per i quali i cittadini, in forma organizzata o meno, hanno espresso interesse, criticità o proposte.

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

E.37. Concorsi di urbanistica e architettura

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

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

Il Comune persegue altresì il diffuso ricorso al concorso di idee, quale procedura volta a individuare soluzioni progettuali innovative su temi specifici (urbanistica, architettura, paesaggio) senza l'immediato obbligo di realizzazione, con particolare riguardo al tema della riorganizzazione ambientale, funzionale e morfologica di aree che presentino criticità sotto il profilo della loro identità fisica e funzionale, sia per quanto riguarda aspetti di carattere urbanistico, sia relativamente alla qualità dello spazio pubblico e delle relazioni legate alla mobilità.

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

TITOLO II – DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI

CAPO I – NORME PROCEDIMENTALI SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI

E.38. Comunicazione di inizio dei lavori

Entro 15 giorni dall'effettivo inizio dei lavori va comunicata al SUE, su apposito modulo, la data di inizio dei lavori mediante il portale telematico dell'Ente oppure mediante PEC.

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

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

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

b) certificato di iscrizione della ditta alla CCIAA ai sensi del D.Lgs. n.81/2008.

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

a) comunicazione, se dovuta, dell'autorizzazione sismica ai sensi della L.R. n.9/1983;

b) comunicazione della nomina di un tecnico abilitato al collaudo in corso d'opera, ai sensi della L.R. n.9/1983;

c) documentazione di previsione di impatto acustico, anche con riferimento all'attività di cantiere, se dovuta ai sensi della vigente normativa di settore;

d) autorizzazione all'allacciamento alla fognatura comunale;

e) eventuali nulla-osta degli enti erogatori di servizi, se interessati dai lavori.

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

E.39. Occupazione temporanea di suolo pubblico

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

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

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

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

E.40. Interruzione dei lavori

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

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

E.41. Opere interessanti il suolo ed il sottosuolo pubblici

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

E.42. Comunicazione di ultimazione dei lavori

L'ultimazione dei lavori a seguito di Permesso di Costruire o di SCIA deve essere effettuata entro il termine previsto dal titolo edilizio e comunicata all'Amministrazione Comunale entro trenta giorni dalla conclusione effettiva dei lavori, su apposita modulistica, mediante il portale telematico dell'Ente oppure mediante PEC, firmata dal titolare dell'atto e dal direttore dei lavori.

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

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

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

E.43. Comunicazioni di avvio di opere di bonifica (amianto, ordigni bellici)

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

Qualora durante le operazioni di indagine venissero rilevati ordigni bellici o residuati di tali oggetti dovrà esserne data immediata comunicazione all'Ufficio Protezione Civile della Prefettura che avvia, con il concorso tecnico-operativo del Ministero della Difesa, gli interventi specialistici ed adotta ogni provvedimento idoneo ad assicurare la salvaguardia e l'assistenza della popolazione.

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

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

In caso di presenza di tali manufatti il proprietario può:

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

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

E.44. Agibilità

La sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, e, ove previsto, di rispetto degli obblighi di infrastrutturazione digitale valutate secondo quanto dispone la normativa vigente, nonché la conformità dell'opera al progetto presentato e la sua agibilità sono attestati mediante segnalazione certificata.

Si rinvia alle procedure e alle modalità stabilite all'art.24 del DPR n.380/2001 e ss.mm.ii..

Per quanto attiene al rispetto delle norme per la tutela del verde in presenza di interventi edilizi, si rinvia altresì al ***Regolamento Comunale del verde pubblico e privato*** approvato dal Consiglio comunale.

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

Nel caso di interventi afferenti agli incentivi urbanistici per la rigenerazione urbana di cui ai commi 9-quater, 9-sexies e 9-septies dell'art.23, L.R. 16/2004 e ss.mm.ii., si rinvia altresì a quanto disposto all'ultimo comma del precedente **art. E.42**.

CAPO II – NORME TECNICHE SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI

E.45. Principi generali sull'esecuzione dei lavori

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

Per quanto attiene agli accorgimenti da tenere a difesa degli alberi eventualmente esistenti nell'area di cantiere, si rinvia alle specifiche disposizioni del ***Regolamento Comunale del verde pubblico e privato.***

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

E.46. Punti fissi di linea e di livello

Almeno dieci giorni prima dell'inizio dei lavori per interventi di nuova costruzione, ampliamenti, demolizioni, ricostruzioni e ristrutturazioni pesanti, il titolare del PdC o della SCIA è tenuto a richiedere, per iscritto, al Dirigente del SUE che vengano individuati:

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

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

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

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

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

E.47. Conduzione del cantiere e recinzioni provvisorie

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

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

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

a. tavolato in legno verniciato in colore uniforme chiaro e neutro;
b. pannelli in compensato multistrato con dipinti i motivi di facciata.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

E.48. Cartelli di cantiere

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

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

a) il nominativo del titolare del Permesso di Costruire o dell'atto abilitativo;
b) il nominativo e il titolo del progettista e del direttore dei lavori;
c) il nominativo del calcolatore, delle opere in cemento armato, del geologo e del collaudatore in corso d'opera;
d) il nominativo dell'assuntore dei lavori e/o la denominazione e/o ragione sociale dell'impresa esecutrice e delle eventuali altre ditte che intervengono nel processo edilizio, nonché dell'assistente del cantiere;
e) la data e il numero del Permesso di Costruire o dell'atto abilitativo;
f) il tipo e titolo dell'opera in corso di realizzazione, la destinazione d'uso dell'immobile;
g) la data entro cui devono essere iniziati ed ultimati i lavori.

h) il nominativo del responsabile dei lavori;
i) il coordinatore in materia di sicurezza e salute durante la progettazione dell'opera;
j) il coordinatore in materia di sicurezza e salute durante la realizzazione dell'opera;
k) una vista fotorealistica tridimensionale digitale ~~con~~ rappresentazione dei materiali

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

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

E.49. Criteri da osservare per scavi e demolizioni

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

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

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

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

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

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

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

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

E.50. Prescrizioni in materia di rifiuti

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

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

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

E.51. Misure di cantiere e tolleranze

Le misure di cantiere devono corrispondere agli elaborati grafici e descrittivi presentati al SUE ed approvati e/o riportati in allegato ai relativi titoli edilizi abilitativi.

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

E.52. Sicurezza e controllo nei cantieri misure per la prevenzione dei rischi nelle fasi di realizzazione dell'opera

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

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

E.53. Ulteriori disposizioni per la salvaguardia dei ritrovamenti archeologici e per gli interventi di bonifica e di ritrovamenti di ordigni bellici

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

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

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

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

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

E.54. Ripristino del suolo e degli impianti a fine lavori

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

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

CAPO I – DISCIPLINA DELL'OGGETTO EDILIZIO

E.55. Quota d'imposta del piano terra

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

E.56. Caratteristiche e requisiti dei locali di abitazione

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

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

E.56.1. Altezza minima interna

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

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

I locali con soffitti non orizzontali sono destinabili alla funzione abitativa se la loro altezza media interna (cfr. art.43 quater, comma 4, lett. c), della L.R. 16/2004 e ss.mm.ii.) è pari ad almeno:

- m. 2,10 in caso di recupero abitativo di sottotetti esistenti, ancorché alle ulteriori condizioni indicate dal comma 4 dell'articolo 43 quater della L.R. 16/2004 e ss.mm.ii.;
- m. 2,70 negli altri casi;

e l'altezza minima sia pari ad almeno:

- m. 1,40 in caso di recupero abitativo di sottotetti esistenti, ancorché alle ulteriori condizioni indicate dal comma 4 dell'articolo 43 quater della L.R. 16/2004 e ss.mm.ii.;
- m. 2,00 negli altri casi.

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

E.56.2. Superfici minime e dotazioni

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

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

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

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

   In entrambi i predetti casi il soggiorno deve avere una superficie non inferiore a mq.22.
d. stanza da letto di almeno mq.9 se per una persona, e mq.14 se per due persone. Per ogni persona aggiuntiva alle prime due si dovranno computare incrementi di superficie pari a mq.6;
e. almeno un locale adibito a servizio igienico dotato di water, bidet o, in alternativa, di doccino su water, un lavabo, una doccia o una vasca da bagno. In presenza di antibagno può esservi collocato il lavabo. L'eventuale secondo bagno dell'alloggio deve avere almeno: lavabo, WC e bidet o, in alternativa, di doccino su water.

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

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

E.56.3. Salubrità, illuminazione, aerazione

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

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

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

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

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

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

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

E.57. Caratteristiche e requisiti dei locali per negozi, uffici e artigianato di servizio

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

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

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

3. Fermo restando quanto previsto ai commi precedenti e al successivo comma 5, i locali destinati al commercio al dettaglio e a pubblici esercizi devono avere:

a. una altezza minima interna utile (e quindi al netto di eventuali controsoffittature) di metri 3,00 se ubicati al piano terra e di metri 2,70 se sono posti al piano rialzato o ai piani superiori (con una altezza minima per i locali accessori, come servizi igienici, ripostigli, corridoi e disimpegni in genere, pari a m.2,40);

b. non essere in comunicazione con i vani scala di accesso ad unità residenziali;

c. la superficie minima di vendita dovrà essere corrispondente a quanto previsto dalle vigenti disposizioni in materia di commercio e dallo Strumento di Intervento per l'Apparato Distributivo di cui all'art.19 della L.R. n.7/2020 e ss.mm.ii..

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

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

6. Nei locali degli edifici preesistenti nelle zone di tipo "A" di cui al DM 1444/68 individuate dal PUC che presentino caratteristiche tipologiche meritevoli di conservazione, le altezze minime interne di cui ai punti precedenti possono essere derogate fino ad un minimo di metri 2,70 (con una altezza minima dei servizi igienici di mt. 2,20) previo parere dell'ASL. In caso di particolari problematiche di natura vincolistica o strutturale, potrà essere comunque presa in esame l'eventuale autorizzazione con altezze inferiori mediante gli opportuni accorgimenti che l'ASL riterrà meritevoli di approvazione, ferme restando le disposizioni del D.Lgs. 42/2004 applicabili al caso.

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

a. essere dotato di lavabo e W.C.;

b. essere illuminato ed aerato direttamente; oppure illuminato e ventilato artificialmente in modo idoneo, su conforme parere favorevole dell'ASL competente.

8. Purché ciò sia compatibile con le vigenti disposizioni legislative e pianificatorie in materia di rischio idrogeologico, idraulico e sismico e comunque ad esclusione delle parti di territorio incluse nelle fasce fluviali A e B perimetrate dal PSDA, a fini di rigenerazione urbana e contenimento del consumo di suolo

possono essere mantenute le destinazioni a negozi e attività artigianali compatibili già assentite alla data di approvazione del presente RUE per locali preesistenti ubicati al piano seminterrato o interrato dei fabbricati, fatto salvo il rispetto delle disposizioni vigenti in materia di salute e sicurezza nei luoghi di lavoro, di prevenzione incendi e di superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche, a condizione che:

a. il locale sia collegato ad altro locale posto al piano terra avente la stessa destinazione e in cui si svolge l'attività principale;
b. il locale abbia requisiti di igiene, salubrità (compresi quelli di cui all'**art.U.4.1.3.** del presente RUE), ventilazione, isolamento termico e prestazione energetica prescritti dalle norme vigenti, e rispetti i limiti di altezza e superficie previsti per la specifica destinazione d'uso;
c. il locale al piano seminterrato o interrato non sottragga superficie destinata a parcheggi ai sensi della Legge n.122/89.

9. Nella "Zona A" individuata dal PUC, di cui all'**art. U.19.1** del presente RUE, purché ciò sia compatibile con le vigenti disposizioni legislative e pianificatorie in materia di rischio idrogeologico, idraulico e sismico e comunque ad esclusione delle parti di territorio incluse nelle fasce fluviali A e B perimetrate dal PSDA, possono essere mantenute le destinazioni a bar, pub, birrerie e simili già assentite alla data di approvazione del presente RUE per locali preesistenti posti al piano seminterrato ancorché non collegati a locali al piano terra, fatto salvo il rispetto delle disposizioni vigenti in materia di salute e sicurezza nei luoghi di lavoro, di prevenzione incendi e di superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche, a condizione che:

a. abbiano accesso da spazio pubblico;
b. abbiano i requisiti di igiene, salubrità (compresi quelli di cui all'**art.U.4.1.3.** del presente RUE), isolamento termico, ventilazione ed evacuazione dei fumi prescritti dalle norme vigenti;
c. rispettino i limiti di altezza e di superficie previsti dalla specifica destinazione d'uso;
d. rispettino la legge n.122/1989 e/o ogni altro piano redatto dall'Amministrazione;
e. siano rispettate le disposizioni di ogni altro strumento o regolamento di cui il Comune sia dotato, in quanto applicabili al caso di specie.

E.58. Caratteristiche e requisiti dei locali per altre attività produttive

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

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

E.59. Impianti

Nella progettazione e realizzazione degli impianti a servizio dei fabbricati di qualsivoglia destinazione d'uso devono essere rispettate le rispettive disposizioni di cui alla Legge n.10/1991 e al D.Lgs. n.192/05, nonché alle relative disposizioni attuative ed applicative, ivi compreso il deposito dei progetti, se richiesto, prima del rilascio del Permesso di Costruire.

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

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

E.60. Requisiti acustici

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

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

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

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

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

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

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

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

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

E.61. Ricarica dei veicoli elettrici

Negli edifici di nuova costruzione, negli edifici sottoposti a ristrutturazione importante e negli edifici non residenziali dotati di più di venti posti auto vanno rispettati i criteri di integrazione delle tecnologie per la ricarica dei veicoli elettrici di cui all'art.4, comma 1-bis, del D.Lgs. n.192/2005 ss.mm.ii., secondo le modalità attuative definite dai decreti ministeriali emanati ai sensi del comma 1-ter del medesimo articolo innanzi richiamato.

Per quanto riguarda gli obblighi relativi all'installazione di punti di ricarica lungo le strade pubbliche e private aperte all'uso pubblico, ovvero nelle aree di sosta, di parcheggio e di servizio, pubbliche e private aperte all'uso pubblico, si rinvia al successivo **art. E.101**.

E.62. Soffitti inclinati e soppalchi

I locali con soffitti non orizzontali sono abitabili, ovvero destinabili alla funzione abitativa, se la loro altezza media sia pari ad almeno quella stabilita al precedente **art. E.56.1 - Altezza minima interna**.

Sono ammessi *soppalchi* nei locali principali e in quelli accessori, a condizione che l'altezza netta della

zona sottostante il soppalco non sia inferiore ai minimi prescritti per le rispettive tipologie e destinazioni d'uso.

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

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

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

E.63. Sottotetti

Fermo restando quanto stabilito in proposito al precedente **art. E.56.1 - Altezza minima interna**, i locali sottostanti alle falde della copertura possono essere abitabili, ovvero destinabili alla funzione abitativa, oppure non abitabili.

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

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

Per il recupero dei sottotetti esistenti si rinvia all'**art.43 quater** della **L.R. n.16/2004** e ss.mm.ii..

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

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

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

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

E.64. Piani interrati

Ferme restando le definizioni uniformi di cui agli **artt. E.2 E.2.1.21. e E.2.1.22.** del presente Regolamento, ai fini del presente articolo sono assimilati ai piani interrati i piani o porzioni di piani il cui estradosso del soffitto si trovi per motivi di sistemazione esterna (scolo acqua ecc.) e per non più di due lati, a una quota max di mt. 1,00 dalla quota della corrispondente sistemazione esterna con la possibilità di finestratura previa realizzazione di apposito perimetro in cemento armato e/o muratura distante metri

1,00 dall'edificio e con possibilità di applicazione di bocche per presa aria. Per il piano interrato sarà consentito l'accesso in quota solo da un lato. Lateralmente al lato aperto dovranno essere realizzati muri di contenimento di altezza minima pari all'altezza dell'interrato meno 1,00 mt.

I locali dei piani interrati:

- non possono in nessun caso essere utilizzati come locali di abitazione, o comunque destinati alla permanenza prolungata di persone, se non hanno i requisiti di cui all'**art. E.56 Caratteristiche e requisiti dei locali di abitazione** del presente Regolamento. Nelle parti di territorio incluse nelle fasce fluviali A e B perimetrate dal **PSDA** è sempre escluso tale utilizzo;
- non possono in nessun caso essere utilizzati per destinazioni extra-residenziali se non nei limiti previsti dai precedenti **artt. E.57 Caratteristiche e requisiti dei locali per negozi, uffici e artigianato di servizio** - e **E.58 Caratteristiche e requisiti dei locali per altre attività produttive** - del presente Regolamento. Nelle parti di territorio incluse nelle fasce fluviali A e B perimetrate dal **PSDA** è sempre escluso tale utilizzo;
- possono essere adibiti a locali accessori a condizione che sia garantito l'isolamento dall'umidità e sia assicurato un sicuro ricambio d'aria, anche mediante meccanismi, siano ritenuti idonei dalla ASL competente per la destinazione d'uso e sia assicurato il rispetto delle normative tecniche, funzionali e di sicurezza, anche in materia di rischio idrogeologico e idraulico.

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

E.65. Dispositivi di aggancio orizzontali flessibili sui tetti (c.d. "linee vita") - L.R. Campania n.31/2017

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

a) devono contenere l'applicazione di misure di prevenzione e protezione, quali ad esempio sistemi di ancoraggio permanenti, che consentono lo svolgimento di attività in quota, il transito e l'accesso in condizioni di sicurezza;

b) sono integrati da un elaborato tecnico della copertura che, con riferimento alle misure di prevenzione e protezione di cui alla lettera a), contiene le indicazioni progettuali, le prescrizioni tecniche, le certificazioni di conformità e quant'altro necessario ai fini della prevenzione e protezione dei rischi di caduta dall'alto.

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

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

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

E.66. Caratteristiche generali delle pertinenze

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

E.67. Manufatti accessori a servizio di edifici esistenti

Fatte salve le disposizioni di cui all'art.6, comma 1, lettere e) ed e-bis) del DPR n.380/2001 e ss.mm.ii. (attività edilizia libera), i manufatti di seguito specificati non costituiscono intervento di *"nuova costruzione"* quando rispettano, **oltre alle caratteristiche generali di cui all'articolo precedente (E.66)**, le seguenti prescrizioni specifiche per ogni singola tipologia:

E.67.1. Serre da giardino

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

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

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

E.67.2. Serre bioclimatiche

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

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

E.67.3. Gazebo

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

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

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

E.67.4. Tettoie

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

- altezza esterna max, misurata nel punto di massima altezza della copertura = 3,50 m;
- superficie coperta max = 40,00 mq (e comunque massimo 30% della superficie se su

terrazzi). È ammessa la sporgenza massima di 50 cm per lato in eccedenza rispetto alla superficie coperta consentita;

- devono essere costituite da intelaiatura isolata o parzialmente ancorata alla muratura e composte da elementi orizzontali e verticali in legno, in ferro o altro metallo, e da copertura (piana, inclinata, e/o curvilinea) con l'esclusione dell'utilizzo dell'alluminio anodizzato, prive di qualsiasi elemento di chiusura perimetrale.
- la struttura può inoltre essere coperta con pannelli solari, sia per impianti termici che fotovoltaici, disposti in aderenza ai montanti di copertura (modo retrofit), o integrati in essi (modo strutturale);
- eventuali serbatoi di accumulo dovranno essere posizionati all'interno della sagoma del manufatto;
- nel caso che il manufatto venga coperto con pannelli solari la superficie coperta max è pari a 50,00 mq.

E.67.5. Pergolati

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

- altezza esterna max, misurata nel punto di massima altezza della copertura = 3,50 m;
- superficie coperta max = 40,00 mq (e comunque massimo 30% della superficie se su terrazzi). È ammessa la sporgenza massima di 50 cm per lato in eccedenza rispetto alla superficie coperta consentita;
- la struttura deve essere costituita da montanti e travi in legno o metallo a formare intelaiature atte a consentire il sostegno del verde rampicante e come tali costituite da elementi leggeri fra loro assemblati in modo da costituire un insieme di modeste dimensioni e rimovibili previo smontaggio e non per demolizione. La struttura non può essere tamponata, salvo che per le murature esterne dell'edificio già esistenti, né può essere coperta se non dalla vegetazione rampicante e relativi elementi di sostegno;
- non sono previste fondazioni, anche se è possibile ancorare il manufatto al suolo al fine di garantire la sicurezza.

E.67.6. Box in legno per ricovero attrezzi da giardino

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

- superficie lorda max pari a 12,00 mq;
- altezza esterna max, misurata nel punto di massima altezza della copertura non superiore a 2,40 m;
- installazione esclusiva nelle aree retrostanti gli immobili;
- la copertura deve essere realizzata esclusivamente in legno, con eventuali tegole di tipo confacente al contesto urbanistico-edilizio circostante.

E.67.7. Locali integrativi per la residenza

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

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

- altezza minima interna netta = 2,70 m. e rapporto minimo di illuminazione e aerazione come stabilito per i locali ad uso abitativo;
- superficie utile max = 25 mq. Tale superficie può essere aumentata di mq 1,5 per ogni altra unità immobiliare costituente l'edificio;
- devono essere realizzati con materiali congrui con il contesto, con esclusione dell'utilizzo di lamiere e alluminio anodizzato, in relazione alle caratteristiche architettoniche dell'edificio principale e/o del contesto di inserimento.

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

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

E.67.8. Piscine e attrezzature sportive scoperte pertinenziali

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

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

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

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

La realizzazione di campi da tennis, da padel, basket o simili, scoperti e ad uso privato, ovvero a

servizio di attività agrituristiche o turistico-ricettive legittimamente in essere, è ammessa solo quando risultino documentate e verificate le seguenti condizioni:

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

E.68. Strutture ombreggianti per parcheggi in zone produttive e terziarie

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

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

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

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

E.69. Tunnel estensibili negli insediamenti produttivi e terziari

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

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

E.70. Manufatti per la dimora dei cani

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

- superficie massima di 12,00 mq. compresa la cuccia che non potrà superare mq 6,00;
- altezza massima 2,00 m.;
- sia garantito il rispetto della *"Convenzione Europea per la protezione degli animali da compagnia"* ratificata con Legge 4 novembre 2010, n.201.

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

E.71. Manufatti accessori a servizio di piccoli appezzamenti coltivati ad orto

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

Tali manufatti dovranno comunque rispettare le seguenti prescrizioni:

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

E.72. Manufatti accessori per finalità di interesse sociale, didattico o per usi di pubblica utilità

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

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

E.73. Recupero e riqualificazione dei manufatti incongrui

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

Gli interventi si attuano previo rilascio di Permesso di Costruire. Tutti gli interventi dovranno essere conformi dal punto di vista tipologico, costruttivo, dei materiali e delle finiture con le specifiche

prescrizioni del presente Regolamento e delle Norme allegate agli strumenti urbanistici vigenti, in funzione della zona urbanistica in cui ricadono.

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

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

E.74. Criteri generali di progettazione dello spazio pubblico o di uso pubblico

E.74.1. Accessibilità e connettività

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

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

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

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

E.74.2. Flessibilità e facilità di uso

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

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

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

E.74.3. Relazione naturale-artificiale

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

Il progetto deve approfondire e porre particolare attenzione:

- all'inserimento di essenze compatibili con i luoghi nel rispetto della biodiversità dell'ambiente;
- alla manutenzione e alla gestione dei cicli di potature;
- alla permeabilità dei suoli e alle tecniche di filtraggio depurazione e riuso delle acque meteoriche;
- agli impianti tecnologici per l'illuminazione e l'irrigazione delle aree;
- alle interazioni tra suoli diversi (terreno naturale – pavimentazione) e alla durabilità delle soluzioni scelte.

E.74.4. Spazi pubblici: percorsi e pavimentazioni

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

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

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

E.74.5. Attrezzature e arredi

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

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

E.74.6. Aree verdi in ambiente urbano

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

E.74.7. Vivibilità e sicurezza

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

La sicurezza non è garantita dalla chiusura dello spazio durante le ore notturne; potrà essere ad esempio adottato un sistema di illuminazione differenziato a seconda dei luoghi e degli usi principali immaginati lasciando, però, *"spazi tecnologici"* di modifica dell'assetto illuminotecnico in modo da poterlo

implementare nel caso di diverse necessità momentanee.

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

E.74.8. Gestione e manutenzione

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

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

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

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

E.75. Strade

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

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

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

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

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

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

Sono **interventi di ristrutturazione viaria**:

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

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

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

Le pavimentazioni delle strade vanno realizzate in asfalto; qualora parte della carreggiata sia utilizzata come pista ciclabile, quest'ultima dovrà essere preferibilmente differenziata con l'impiego di asfalto pigmentato o con altro materiale concordato con l'Amministrazione Comunale.

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

E.76. Portici o gallerie, pubblici o ad uso pubblico

Compatibilmente con quanto stabilito dal PUC per le singole zone omogenee, nei casi di nuova edificazione, di demolizione e ricostruzione, nonché, ove possibile, nei casi di ristrutturazione "pesante", all'esterno e all'interno degli edifici possono essere previste portici o gallerie, soggette all'uso pubblico, appartenenti a uno dei due seguenti tipi:

a) gallerie in cui è ammessa la libera circolazione pedonale del pubblico soltanto in determinate ore del giorno; esse sono di norma a fondo cieco e assolvono alla funzione di consentire l'accesso agli ingressi interni di edifici complessi; su di esse possono prospettare e avere accesso soltanto locali di esercizio del commercio al dettaglio o di somministrazione, con le relative vetrine;

b) portici o gallerie in cui la circolazione pedonale del pubblico è ammessa sempre, sia nelle ore diurne che in quelle notturne; esse sono destinate, oltre che agli scopi di cui alla lettera a), anche al pubblico transito pedonale per collegamento di luoghi e spazi pubblici.

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

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

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

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

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

E.77. Piste ciclabili

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

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

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

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

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

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

E.78. Parcheggi

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Per la disciplina dei casi in cui è possibile la monetizzazione delle predette dotazioni si rinvia al precedente **art. E.32 Monetizzazione degli standards**.

E.79. Piazze e aree pedonalizzate

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

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

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

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

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

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

E.80. Passaggi pedonali e marciapiedi

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

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

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

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

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

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

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

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

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

E.81. Uscite dalle autorimesse, passi carrabili

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

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

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

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

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

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

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

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

E.82. Chioschi/dehors su suolo pubblico

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

Il predetto regolamento disciplina i casi in cui tali manufatti possono essere definiti quali elementi di arredo ed essere quindi essere autorizzati con concessione di suolo pubblico, senza necessità di titolo edilizio. Dovranno in tal caso essere comunque proposti come elementi d'arredo amovibili, con caratteristiche tali da definire un aspetto armonico nel contesto urbano circostante tenuto conto dei

profili ambientali, architettonici, storici ed urbanistici dello stesso. La struttura così conformata, sia essa isolata oppure aderente ad edifici – in tal caso nel rispetto di quanto stabilito al successivo **art. E.83**, deve essere costituita da elementi leggeri in legno o metallo aperti, o apribili, su tutti i lati e sulla copertura.

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

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

E.83. Servitù pubbliche di passaggio sui fronti delle costruzioni e per chioschi o dehors posizionati su suolo pubblico e privato

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

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

E.84. Recinzioni

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

Fermo restando quanto innanzi, per le recinzioni in ambito urbano, fatte salve le norme statali e quanto diversamente disciplinato dalla specifica normativa di Zona o dalla pianificazione attuativa, è consentito un paramento pieno di altezza non superiore a m.1,50, ridotto a m. 0,50 in corrispondenza delle zone d'angolo tra due viabilità, in prossimità di immissioni nella viabilità pubblica ed in altre situazioni di scarsa visibilità, ed una parte trasparente (di materiale e disegno coerente con il contesto), fino al raggiungimento di un'altezza complessiva di m. 2,00, con eventuale siepe nei predetti limiti di altezza; altezze superiori sino ad un massimo di m. 3,00 sono consentite solo in caso di recinzioni pertinenti a complessi produttivi o di ricostruzione di recinzioni di giardini o di edifici di carattere storico o tipologico, o in caso sia necessario preservare l'immobile oggetto dell'intervento da particolari condizioni di inquinamento acustico esistente nell'intorno.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

E.85. Numerazione civica

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

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

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

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

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

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

E.86. Impianti di distribuzione di carburanti

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

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

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

E.87. Aree verdi

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

- fermo restando il rispetto della normativa in materia di "**alberi monumentali**" (ai sensi della Legge n. 10/2013 e del Decreto 23 ottobre 2014), sono vietati l'abbattimento e/o la rimozione di alberi e piantagioni secolari, nonché la piantumazione di essenze di medio e alto fusto non autoctone, escluse le piantagioni da frutto a scopo produttivo;
- le aree scoperte che rivestano valore storico tipologico o documentale (aie, cortili e simili) non potranno essere frazionate fisicamente, neppure con recinzioni di modesta rilevanza edilizia (quali quella con paletti metallici e rete a maglia sciolta);
- nelle parti di territorio a prevalente caratterizzazione rurale vanno conservate e integrate le bordure vegetali con essenze tradizionali (es. quercia, gelso, salice, sambuco e alberi da frutta, per le aie; pioppo, salice, olmo e specie arbustive ripariali, lungo i corsi d'acqua);
- le pavimentazioni esterne originarie di valore tipologico-documentale dovranno essere mantenute e conservate nei loro caratteri originari. Detti elementi, qualora rimossi per consentire l'esecuzione di altri interventi, dovranno essere ricollocati in opera nel rispetto del disegno e della finitura preesistenti;
- ove reso possibile dalla specificità dei casi, è da privilegiare la scelta di tecniche di ingegneria naturalistica descritte nell'allegato tecnico alla delibera di G.R. n.3417 del 12/07/2002 (integrato con D.G.R. n.4084 del 20/09/2002) eseguiti secondo il Regolamento emanato con D.P.G.R. della Campania n.574 del 22/07/2002 e con le precisazioni di cui alla D.G.R. n.6210 del 20/12/2002.

Per la regolamentazione specifica degli interventi sulle aree verdi in ambito urbano e non, ivi compresi gli "**alberi monumentali**", si rinvia a specifico ***Regolamento Comunale del verde pubblico e privato***, soggetto ad approvazione da parte del Consiglio Comunale, ovvero allo specifico piano di settore di cui al successivo **art. E.90 - Piano del Verde Urbano**.

E.88. Sistemazione terreni e regimazione acque piovane - Contenimento dei rifiuti liquidi e dei consumi di acqua potabile

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

Ai fini della riduzione del consumo di acqua potabile, è obbligatoria l'adozione di dispositivi per la regolazione del flusso di acqua dalle cassette di scarico dei servizi igienici, in base alle esigenze specifiche.

Le cassette devono essere dotate di un dispositivo comandabile manualmente che consenta la regolazione, prima dello scarico, di almeno due diversi volumi di acqua: il primo compreso tra 7 e 12 litri e il secondo compreso tra 5 e 7 litri. Per gli edifici esistenti il provvedimento si applica nel caso di rifacimento dell'impianto idrico-sanitario.

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

A. Usi compatibili esterni agli organismi edilizi:

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

B. Usi compatibili interni agli organismi edilizi.:

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

E.89. Permeabilità delle aree esterne

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

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

E.90. Piano del Verde Urbano

1. In coerenza con la "Strategia Nazionale del Verde Urbano" e con le *"Linee guida per la gestione del verde urbano"* definite, in attuazione della L. 10/2013, dal *Comitato per lo sviluppo del verde pubblico* presso il Ministero della Transizione Ecologica, il Comune si dota di un *Piano del Verde Urbano* per definire un programma organico di interventi per quanto concerne lo sviluppo quantitativo e qualitativo del Verde Urbano, oltre che la sua manutenzione e gestione, in relazione agli obiettivi e alle esigenze specifici urbani.

2. Il Piano del Verde Urbano dovrà essere redatto da un gruppo di lavoro multidisciplinare, con specifiche competenze professionali in materia e con particolare esperienza nel campo del verde urbano.

3. Il *Piano del verde urbano* sarà costituito dai seguenti elaborati:

a) un **censimento del verde**, contenente una rilevazione ed un'analisi di dettaglio sulle caratteristiche del verde privato e pubblico delle aree urbane e periurbane, con identificazione delle principali specie utilizzate, delle principali tipologie dispositive, corredato di carta di

rilievo del verde urbano, in cui siano riportate le principali rilevazioni tipologiche;

b) un **Regolamento del verde**, che dovrà contenere norme sulla progettazione, l'attuazione, la manutenzione del verde, descrivendo le modalità di realizzazione delle nuove realizzazioni pubbliche e private, e conterrà un elenco generale delle specie e delle tipologie dispositive suggerite per le diverse funzioni ornamentali (strade, parchi, giardini pubblici, ecc.) e per i diversi soggetti fruitori; il regolamento conterrà inoltre indicazioni relative a situazioni particolari, come interventi di ingegneria naturalistica in aree degradate, difesa della vegetazione in aree di cantiere, difesa del suolo in aree urbane, etc.;

c) un **Piano degli interventi** sul verde pubblico, che pianifichi le modalità di attuazione degli interventi di estensione del verde pubblico;

d) un **Piano generale della manutenzione** del verde pubblico, che dettagli le modalità di esecuzione degli interventi manutentivi e ne programmi l'effettuazione;

e) un **Piano generale di programmazione** del verde, che permetta la pianificazione della spesa e degli interventi di estensione e manutenzione nel breve, medio e lungo periodo;

f) un **Piano di promozione** del verde, che programmi interventi di valorizzazione culturale, di promozione della cultura e del rispetto del verde presso i cittadini.

4. L'eventuale diversa articolazione dei contenuti del Piano dovrà comunque perseguire gli scopi di cui al primo comma del presente articolo coerentemente con le *"Linee guida per la gestione del verde urbano"* ivi citate.

5. Il *Piano degli interventi* e il *Piano generale della manutenzione* potranno essere periodicamente aggiornati a cura dell'Ufficio Lavori Pubblici in coordinamento con l'Ufficio Ambiente, mentre il *Piano generale di programmazione* e il *Piano di promozione* potranno essere periodicamente aggiornati dalla Giunta Comunale su proposta degli Assessori competenti ai rami interessati, in coordinamento con la programmazione triennale delle OO.PP. e con il bilancio dell'Ente. L'intero *Piano del verde urbano* dovrà essere aggiornato ogni 10 anni dall'Amministrazione.

E.91. Parchi urbani e giardini di interesse storico e documentale

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

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

E.92. Orti urbani

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

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

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

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

Nella conduzione degli orti urbani è comunque prescritto di:

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

E.93. Tutela del paesaggio e dell'ambiente rurale

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

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

- introdurre organismi animali o vegetali geneticamente modificati fatta eccezione per le finalità connesse alla ricerca scientifica di base;
- esercitare attività agricole che non rispettino le buone pratiche agricole come definite dalla legislazione comunitaria e nazionale vigente;
- l'allevamento degli animali al disotto dei livelli minimi di benessere fissati dalla normativa vigente;
- smaltire sul suolo reflui zootecnici, o di altre lavorazioni, nelle "aree ad elevata naturalità" e nelle zone limitrofe per una fascia di almeno 300 ml;
- praticare sistemi di coltivazione o di allevamento che comportino alterazioni significative del paesaggio agrario dominante nella macroarea di riferimento (cromatismi, trame degli appezzamenti tracciate da siepi o filari arborei, alberature degli appezzamenti, cornici vegetali dell'agro-mosaico, ecc.);
- modificare le tipologie tipiche delle sistemazioni idrauliche agrarie delle superfici dell'ambito territoriale (sistemazioni a rittochino o cavalca poggio; porche, capezzagne ecc.);
- alterare l'architettura tipica dei fontanili e degli abbeveratoi, anche se in disuso; nel loro intorno, in via transitoria, è vietata qualsiasi opera di trasformazione, edificazione o urbanizzazione entro una fascia di ml 50 dal perimetro esterno di tali manufatti;
- modificare opere di irrigazione, manufatti idraulici e di bonifica in disuso (canali irrigui, canali di bonifica, sistemazioni di fossi in pietra, pozzi, depositi d'acqua di molini, vasche di frantoi, piccoli invasi ecc.) caratterizzati da particolari tecniche e maestria di esecuzione; potranno prevedersi solo interventi di recupero idonei alla conservazione dei caratteri originari;
- trasformare relitti di tratturi, sentieri, strade vicinali usate per il trasporto animale, e altri elementi o tracciati visibili della viabilità rurale precedente alla meccanizzazione dei trasporti agricoli, nonché tutte quelle aree destinate allo stoccaggio dei prodotti agricoli con caratteristiche tipiche della zona (pavimentazioni e/o delimitazioni in pietra, tufo ecc.);
- eliminare o modificare la vegetazione arbustiva ed arborea delimitante i campi, le aie e i corsi d'acqua, ovvero alterare le cornici vegetali dell'agro-mosaico tradizionale;
- abbattere alberi con un'età stimata superiore a cento anni;
- realizzare con essenze vegetali non autoctone l'imboschimento di superfici agricole, la

ricostituzione di boschi e l'imboschimento di tare o superfici pubbliche (scarpate di strade ecc.).

Nelle aree rurali aperte è fatto obbligo di:

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

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

E.93.1. Criteri di utilizzo del territorio rurale

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

Nelle aree di cui al presente articolo, ferme restando le specifiche norme attuative di zona e le ulteriori disposizioni di tutela del paesaggio e dell'ambiente rurale di cui al presente RUE, sono **ammissibili**, nel rispetto della legislazione vigente e nei termini previsti dagli eventuali strumenti urbanistici attuativi e di settore, le seguenti funzioni:

a) usi collegati allo svolgimento delle attività agricole, agro-forestali e zootecniche, compresa la funzione abitativa a servizio dei fondi agricoli con le relative pertinenze;

b) attività di trasformazione agro-alimentare, enogastronomica ed enologica, anche ai fini dell'applicazione delle Misure previste dal PSR e dai POR FESR e FSE;

c) attività agrituristiche e ricettive extralberghiere, queste ultime qualora sussistano i requisiti di cui alla L.R. n.17 del 24/11/2001;

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

e) aree e attrezzature per lo svago e il tempo libero (sportive, ricreative, ricettive, ristorative), anche ai fini dell'applicazione delle Misure previste dal PSR e dai POR FESR e FSE, nel rispetto dei carichi insediativi urbanistici previsti dal PUC e dagli eventuali strumenti attuativi;

f) pubblici esercizi di somministrazione ed esercizi di vicinato nel rispetto delle previsioni del SIAD ex art.19, L.R. n.7/2020 e ss.mm.ii., ove approvato.

E' sempre consentita la riconversione ad uso residenziale di volumetrie esistenti legittimamente realizzate non più adibite alla conduzione del fondo agricolo (cfr. art.17, comma 7, Regolamento regionale **n.3/2025**).

Sono sempre ammessi i mutamenti di destinazione d'uso da una funzione non ammissibile verso una funzione ammissibile, nonché mutamenti tra destinazioni ammissibili, ai sensi dell'art.17, comma 7, del Regolamento regionale **n.3/2025** e secondo le procedure di cui al D.P.R. n.380/2001 e ss.mm.ii. e alla L.R. n.19/2001.

È vietato il mutamento di destinazione d'uso verso una funzione non ammissibile, anche quando la destinazione in atto già rientri tra quelle vietate. Nel caso di interventi che prevedano il semplice mantenimento di funzioni non ammissibili legittimamente preesistenti, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, fermo restante il rispetto delle disposizioni in materia di sicurezza e di prevenzione dell'inquinamento e previa

valutazione - in contraddittorio con l'Amministrazione comunale - delle possibilità di delocalizzazione in diversa zona urbanistica.

Per le recinzioni si applicano le disposizioni di cui al precedente **art. E.84 Recinzioni**.

Per la realizzazione di infrastrutture a rete, fermo restante quanto stabilito al seguente **art. E.93.3 Viabilità agroforestale** - si applicano le disposizioni di cui al successivo **art. E.96 Reti infrastrutturali in zona rurale o di interesse paesaggistico-ambientale**.

E.93.2. Ulteriori prescrizioni di carattere edilizio - Bioarchitettura

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

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

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

Ai sensi dell'art.17 del Regolamento regionale **n.3/2025**, nel "territorio rurale" si applicano le seguenti disposizioni:

- la nuova edificazione di edifici a uso abitativo, funzionali alle esigenze dell'imprenditore agricolo e del suo nucleo familiare, deve essere rivolta a costituire unità accorpate in aderenza e comunque in aree adiacenti agli edifici e al centro aziendale eventualmente preesistente, e in prossimità della viabilità esistente, salvi i casi in cui sussistano vincoli in applicazione del Codice dei beni culturali e del paesaggio;
- la scelta dell'ubicazione e la realizzazione dei nuovi manufatti, nonché gli interventi sul patrimonio rurale esistente, devono perseguire la migliore integrazione paesaggistica ed equilibrate relazioni dimensionali nel rispetto della morfologia dei luoghi, dei caratteri del paesaggio, dell'assetto idrogeologico, della viabilità rurale esistente.

E.93.3. Viabilità agroforestale

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

Sulla viabilità esistente sono ammessi modesti interventi di adeguamento funzionale, tesi al miglioramento delle caratteristiche della sede viaria e della regimazione delle acque, che risultino efficaci nel prevenire e contrastare gli incendi e che in generale migliorino e rendano più sicura l'accessibilità ai fondi da parte dei mezzi di servizio.

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

Le eventuali opere di sostegno delle terre dovranno essere realizzate esclusivamente con tecniche di

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

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

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

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

E.93.4. Parchi e percorsi in territorio rurale

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

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

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

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

E.93.5. Sentieri

Gli interventi di sistemazione e/o rifunzionalizzazione del paesaggio agrario, fermo restando il rispetto dell'ambiente naturale, devono riservare particolare attenzione alla fruibilità collettiva del territorio, a cui sono preordinati vie, tracciati, sentieri, strade poderali e percorsi naturalistici in genere.

È fatto obbligo ai proprietari frontisti di tenere puliti e praticabili i sentieri poderali di loro competenza ed i percorsi all'interno delle aree prative o boschive del territorio.

Negli interventi di valorizzazione di percorsi storici e/o paesaggistici mediante inserimento di piste ciclabili dovrà essere evitato lo spostamento o la rimozione di sistemazioni agrarie tradizionali (muretti in pietra, ciglionamenti, e simili).

E.94. Tutela del suolo e del sottosuolo

Le proprietà interessate da smottamenti od altri fenomeni di instabilità del suolo, qualora questi vengano a costituire minaccia all'incolumità pubblica, alle strade ed agli altri spazi per attrezzature di pubblica utilità o quando i fenomeni costituiscano elementi di degrado ambientale, sono tenute ad eseguire le opportune opere di consolidamento, previa redazione del relativo progetto corredato da relazione geologico-geotecnica a firma di tecnico abilitato.

Nel caso di frane su strade o altri spazi pubblici provenienti da suoli privati, per le quali sia accertata

l'incuria delle proprietà agli effetti della stabilità, l'Amministrazione Comunale, anche se deve provvedere immediatamente per esigenze pubbliche alla rimozione dei materiali franati, addebiterà la spesa alle proprietà interessate.

Tutte i proprietari, oltre alla manutenzione delle opere esistenti sul fondo di propria spettanza, sono tenuti a provvedere con opportuni manufatti allo smaltimento delle acque di superficie. Il Responsabile del competente Ufficio comunale, in caso di palese incuria delle proprietà, ingiungerà l'esecuzione di nuove opere e la manutenzione di quelle esistenti entro adeguato termine di tempo, trascorso inutilmente il quale il Comune stesso provvederà d'ufficio, rivalendosi delle spese sui proprietari inadempienti.

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

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

In tutto il territorio comunale i pozzi devono essere realizzati con tecniche idonee ad evitare l'alterazione della falda freatica attraverso l'introduzione dall'alto di agenti inquinanti.

Non è consentita la realizzazione di pozzi od altre opere di captazione idrica sotterranea a scopo industriale.

Ogni organismo edilizio deve essere dotato di efficiente impianto per lo smaltimento delle acque luride. Sono vietate le immissioni dirette di liquidi di qualsiasi tipo nelle acque sotterranee.

Sono vietate le cave di prestito nei terreni o gli scavi di fosse che possano dare luogo a raccolta di acqua stagnante. Qualora, per conformazione naturale del terreno, ovvero per opere edilizie comunque avvenute, si abbiano a verificare su un fondo depositi continuativi o occasionali di acque stagnanti (sia di origine meteorica che di provenienza non naturale), il proprietario del fondo e gli eventuali terzi responsabili sono tenuti a effettuare tutte le opere necessarie a garantirne il deflusso curando che dette acque non danneggino le proprietà contigue.

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

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

CAPO IV – INFRASTRUTTURE E RETI TECNOLOGICHE

E.95. Disposizioni comuni

La realizzazione delle infrastrutture e reti tecnologiche deve essere compatibile con le esigenze di tutela ambientale. Si rinvia, altresì, in quanto applicabili, alle disposizioni di cui al Capo II (BIM) e Capo III (CAM) del Titolo I della Parte Prima.

Le infrastrutture a rete nei centri urbani devono essere completamente interrate e comunque non costituire alterazione visibile dell'ambiente circostante.

Le infrastrutture a rete fuori dai centri urbani, devono essere preferibilmente interrate e comunque vanno adottati tutti i possibili accorgimenti per minimizzare l'alterazione visibile dell'ambiente circostante, come indicato nell'articolo seguente.

E.96. Reti infrastrutturali in zona rurale o di interesse paesaggistico-ambientale

Nelle aree a vocazione agricola e negli ambiti agricoli e forestali di interesse strategico o di valore paesaggistico-ambientale, come zonizzati e disciplinati dal PUC, in sede di progettazione delle infrastrutture devono essere previsti idonei interventi di mitigazione e compensazione, quali, ad esempio:

- interventi di ricomposizione mediante l'impianto vegetazionale disposto autonomamente rispetto al tracciato, ma concordemente alla struttura morfologica e orografica del contesto, allo scopo di contribuire alla ricomposizione del paesaggio in accordo al quadro percettivo d'insieme;
- azioni di riqualificazione e consolidamento delle componenti vegetali esistenti lungo gli assi dei corpi idrici superficiali, anche per mezzo di interventi di ingegneria naturalistica e di elementi vegetazionali utili ai fini dell'inserimento paesaggistico e della rinaturalizzazione degli elementi naturali interferiti;
- inserimento di una forestazione "sostitutiva" e misure atte alla formazione di nuovi boschi per compensare l'eventuale ambiente naturale detratto;
- inserimento di fasce arboreo/arbustive di riconnessione atte a favorire la creazione di nuovi corridoi vegetazionali per compensare la rottura delle relazioni ambientali dovute al tracciato infrastrutturale;
- ricostruzione dei margini boscati allo scopo di mantenere un elevato livello di naturalità nelle zone di margine, configurando una "fascia di rispetto" fra il naturale e l'artificiale;
- inserimento di elementi lineari di ricucitura vegetazionale, allo scopo di garantire la continuità ambientale soprattutto nei punti in cui le nuove infrastrutture intersecano i siti;
- realizzazione di sottovia specifici allo scopo di consentire il passaggio per la fauna, con una frangia laterale secca per permettere il passaggio della maggior parte delle specie animali.

E.97. Approvvigionamento idrico

La materia dell'approvvigionamento idrico è disciplinata dagli enti e organi competenti ai sensi del D.Lgs. n.152/2006 e ss.mm.ii. e dalle altre disposizioni normative vigenti in materia.

È fatto obbligo per ogni edificio a destinazione residenziale, o ad esso assimilabile in quanto destinato alla permanenza di persone ovvero ad attività produttiva, di dotarsi di regolare approvvigionamento di acqua per fini potabili e igienico sanitari, proveniente da un acquedotto pubblico ovvero da un pozzo privato.

In quest'ultimo caso, la potabilità deve essere certificata dalla A.S.L. competente per territorio.

L'impianto idrico deve essere progettato in modo da garantire un'adeguata e proporzionata distribuzione dell'acqua in ragione del numero dei locali e del numero degli utenti. Gli impianti per la distribuzione dell'acqua potabile all'interno dell'edificio devono essere costruiti a regola d'arte e nel caso di locali con pavimento a quota tale che non possa essere garantita una regolare erogazione, deve provvedersi con apposito apparecchio di sollevamento.

E.98. Depurazione e smaltimento delle acque

La materia della depurazione è disciplinata dagli enti e organi competenti ai sensi del D.Lgs. n.152/2006 e ss.mm.ii. e dalle altre disposizioni normative vigenti in materia.

Gli edifici vanno dotati di impianti permanenti che assicurino la raccolta e l'allontanamento delle acque meteoriche e delle acque reflue, costruiti a regola d'arte e conformemente alle prescrizioni di legge o regolamento.

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

Le acque meteoriche non devono essere immesse nelle reti di smaltimento delle acque reflue fognanti.

Quelle di prima pioggia devono essere convogliate in fogna bianca, mentre le altre acque meteoriche devono essere smaltite nel rispetto della vigente normativa. Per gli edifici ubicati in aree sprovviste di rete fognaria bianca devono osservarsi le vigenti normative.

I liquami, le acque usate e le acque di scarico industriale devono essere smaltiti nel rispetto della normativa vigente in materia.

L'immissione di nuovi condotti di scarico nelle fognature e nei canali pubblici può avvenire solo con apposita autorizzazione dal Comune.

E.99. Distribuzione dell'energia elettrica

La gestione delle reti di distribuzione dell'energia elettrica è demandata agli enti gestori.

I progetti di ristrutturazione e di nuova realizzazione di impianti a rete di distribuzione dell'energia elettrica redatti dagli enti gestori devono essere completamente interrati e prevedere l'eliminazione delle linee aeree.

L'eliminazione delle linee aeree da parte dalle società esercenti il servizio elettrico deve essere perseguita prioritariamente nelle Zone di tipo "A" e lungo le strade panoramiche.

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

La costruzione di linee elettriche ad alta e media tensione deve tenere conto prioritariamente della necessità di assicurare il rispetto dei limiti di esposizione ai campi elettromagnetici delle popolazioni, nonché dei valori estetici del paesaggio su tutto il territorio comunale. Nelle aree interessate al passaggio di elettrodotti ogni costruzione a destinazione residenziale o che comunque comporti tempi di permanenza prolungati dovrà rispettare le distanze previste dalle disposizioni di legge vigenti.

La materia relativa alla distribuzione dell'energia elettrica è regolata dalle pertinenti norme CEI e UNI, nonché, per quanto riguarda in particolare gli impianti e le relative certificazioni impiantistiche, dal DM 37/2008 sull'attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici.

E.100. Distribuzione del gas

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

Il Comune, quando realizza interventi di nuova costruzione di strade, ovvero di manutenzione straordinaria interessanti l'intera carreggiata, verifica con il gestore la sostenibilità di interventi unitari per estendere la rete del gas metano alle aree circostanti.

La materia relativa alla distribuzione del gas è regolata dalle pertinenti norme CEI e UNI CIG nonché, per quanto riguarda in particolare gli impianti e le relative certificazioni impiantistiche, dal DM 37/2008 sull'attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici.

E.101. Infrastrutture di ricarica di veicoli elettrici

L'Amministrazione comunale promuove la diffusione dei veicoli elettrici in quanto funzionale al miglioramento della qualità dell'aria e dell'impatto acustico del traffico veicolare, oltre all'obiettivo generale della sostenibilità energetica.

A tale fine, l'Amministrazione comunale promuove la realizzazione sul territorio comunale di infrastrutture di ricarica di veicoli ad alimentazione elettrica o ibrida plug-in (BEV o PHEV), intese come l'insieme di strutture, opere e impianti necessari alla realizzazione di aree di sosta dotate di uno o più

punti di ricarica per veicoli elettrici.

In particolare, fermi restando gli obblighi di dotazione disposti dalla normativa vigente in materia, nei progetti di realizzazione di nuove strade pubbliche e private aperte all'uso pubblico, ovvero di aree di sosta, di parcheggio e di servizio, pubbliche e private aperte all'uso pubblico (ovvero dei relativi impianti di illuminazione su palo) a far data dall'adozione del provvedimento di cui al comma seguente è fatto obbligo di prevedere le opportune predisposizioni impiantistiche (canalizzazioni, punti di allacciamento, ecc…) finalizzate alla installazione, anche in secondo momento, di punti di ricarica per veicoli elettrici o ibridi.

Ai sensi dell'art.57, comma 6, del DL 16 luglio 2020, n.76, convertito con modificazioni dalla L. 11 settembre 2020, n.120, il Comune con proprio provvedimento disciplina l'installazione, la realizzazione e la gestione delle infrastrutture di ricarica a pubblico accesso, di cui al ridetto articolo 57, stabilendo la localizzazione e la quantificazione in coerenza con gli strumenti di pianificazione regionali e comunali, al fine di garantire un numero adeguato di stalli in funzione della domanda e degli obiettivi di progressivo rinnovo del parco dei veicoli circolanti.

Per quanto attiene ai punti di ricarica di pertinenza degli edifici, si rinvia al precedente **art. E.61 Ricarica dei veicoli elettrici**.

E.102. Produzione di energia da fonti rinnovabili, da cogenerazione e teleriscaldamento

Gli accorgimenti tecnici e le procedure di autorizzazione per le diverse tipologie di infrastrutture tecnologiche per la produzione di energia da fonti rinnovabili, nonché la compatibilità di queste ultime con i siti di installazione sono disciplinati dalle leggi e regolamenti statali e regionali vigenti in materia, ferme restando le disposizioni del Piano Energetico Comunale, obbligatorio per i Comuni con popolazione superiore a 50mila abitanti e facoltativo per quelli aventi dimensione demografica inferiore, ai sensi dell'art.5, comma, 5, della Legge 10/91 e ss.mm.ii..

Compatibilmente con quanto innanzi, nei nuovi piani urbanistici attuativi è possibile prevedere sistemi di teleriscaldamento nell'ambito della progettazione delle opere di urbanizzazione a servizio dei nuovi insediamenti, secondo le tecnologie previste dalle direttive comunitarie e dalle leggi e regolamenti statali e regionali vigenti.

E.103. Attrezzature e impianti relativi alle telecomunicazioni

Il Consiglio Comunale potrà dotarsi di apposito *"Piano degli impianti per le telecomunicazioni"* redatto di concerto con la competente Soprintendenza e con il parere della Commissione Locale per il Paesaggio e dell'Arpac al fine di promuovere la sicurezza dei cittadini dai campi elettromagnetici e la qualità paesaggistica e ambientale del territorio.

CAPO V – RECUPERO URBANO, QUALITÀ ARCHITETTONICA E INSERIMENTO PAESAGGISTICO

E.104. Pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi

Le costruzioni devono rispettare nel loro aspetto esterno il decoro edilizio ed inserirsi armonicamente nel contesto urbano. A tale riguardo il Responsabile dell'Ufficio competente, sentita la *Commissione Locale per il Paesaggio,* ha la facoltà di imporre ai proprietari l'esecuzione di opere (intonacature, tinteggiature, ecc.) e la rimozione di elementi (scritte, insegne, decorazioni, coloriture, sovrastrutture di ogni genere ecc.) contrastanti con le caratteristiche ambientali, al fine di conseguire soluzioni più corrette, anche se preesistenti alla data di approvazione del presente Regolamento.

Qualora, a seguito di demolizione o di interruzione di lavori, parte di edifici visibili al pubblico costituiscano visibile deturpamento dell'ambiente, il Responsabile dell'Ufficio competente, sentita la *Commissione Locale per il Paesaggio*, può imporre ai proprietari la loro sistemazione, riservandosi l'intervento sostitutivo in caso di inadempienza.

Gli spazi devono rispettare nel loro aspetto il decoro urbano; devono pertanto avere una specifica destinazione, essere convenientemente sistemati e arborati.

A tale riguardo il Sindaco, sentita la *Commissione Locale per il Paesaggio*, ha la facoltà di imporre la rimozione di oggetti, depositi e materiali, insegne e quant'altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per la pubblica incolumità.

È ammessa l'affissione di manifesti e cartelli pubblicitari unicamente negli spazi indicati dal Comune con apposito *"Piano generale impianti pubblicitari"*.

E.105. Facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio

Il Comune tutela e valorizza i beni culturali e gli edifici storici, compresi quelli ubicati in contesto rurale, ed in generale il decoro urbano.

A tale fine, le facciate degli edifici dovranno essere sempre integrate con il contesto in cui sono inseriti. La scelta dei materiali di finitura deve basarsi su un adeguato studio di inserimento del manufatto nel contesto (urbano o rurale), preservando il carattere unitario delle facciate, l'armonia del disegno architettonico ed i caratteri tipologici e stilistici dell'edificio.

Negli interventi sui prospetti degli edifici esistenti nelle zone di tipo "A" di cui al DM 1444/68 individuate dal PUC, non è consentito, senza preventiva autorizzazione del Comune, modificare, semplificare o eliminare le modanature architettoniche, le cornici in rilievo, gli elementi decorativi, i dipinti murali, le lapidi, gli stemmi e ogni altro elemento di ornato. Sono fatte salve in ogni caso le disposizioni del D.Lgs. n.42/2004 e ss.mm.ii., ed in particolare quelle di cui all'art.50, e quelle del DPR n.31/2017 *"Regolamento recante individuazione degli interventi esclusi dall'autorizzazione paesaggistica o sottoposti a procedura autorizzatoria semplificata"*.

In tutto il territorio comunale gli interventi che comportano modifiche ai prospetti dei fabbricati esistenti dovranno rispettare le dimensioni, gli allineamenti e le proporzioni delle forometrie. In particolare, le nuove aperture dovranno essere omogenee per allineamento e/o proporzioni a quelle tipologicamente significative del fabbricato.

Gli impianti tecnici e di distribuzione a rete, qualora da posizionare sui fronti degli edifici sia pubblici sia privati, devono essere collocati nel rispetto delle linee architettoniche delle facciate, per quanto possibile sotto traccia o, preferibilmente, sui fronti interni, non visibili dalla pubblica via. In occasione del rinnovo degli impianti tecnici o di reti di distribuzione, gli enti pubblici o privati erogatori dei servizi connessi, in accordo con la proprietà privata, devono eliminare gli impianti obsoleti o abbandonati di loro proprietà, avendo cura di ripristinare lo stato originario.

In occasione di interventi di riqualificazione delle facciate, gli impianti tecnici esterni devono essere obbligatoriamente riordinati seguendo le disposizioni di cui al comma precedente.

E.106. Elementi aggettanti delle facciate, parapetti e davanzali

Fermo restando il rispetto delle vigenti disposizioni in materia di barriere architettoniche e di sicurezza della pubblica circolazione pedonale e veicolare, ai fini della qualità architettonica e dell'inserimento paesaggistico di elementi aggettanti delle facciate, parapetti e davanzali si applicano le seguenti disposizioni.

Nelle zone di tessuto storico e in quelle di valore paesaggistico le tipologie degli elementi di cui al presenta articolo dovranno rispettare le forme e i modelli della tradizione costruttiva locale.

La realizzazione di balconi, terrazzini ed altri aggetti, ovvero la modifica di quelli esistenti, è consentita qualora non rechi pregiudizio alle eventuali decorazioni architettoniche e/o pittoriche presenti sui prospetti e/o all'immagine unitaria dei fronti edilizi.

Nelle zone di tipo "A" di cui al DM 1444/68, come individuate dal PUC, dovranno essere evitati nuovi aggetti, l'inserimento di balconi anche qualora conseguenti alla riapertura di finestre tamponate e la sostituzione di balconi esistenti con altra tipologia per forma e dimensione.

Nelle predette zone, nonché nelle zone a valenza paesaggistica, come individuate dal PUC, i parapetti dei balconi esistenti e i davanzali delle finestre dovranno conservare materiali e disegno tradizionale (es. pietra, ferro e ghisa), evitando sostituzioni con elementi di disegno moderno e materiali plastificati. Dovranno essere evitate pensiline, piccole tettoie, sporti che modifichino l'impaginato di facciata. Eventuali modifiche dovranno essere sottoposte a valutazione degli Enti e organi competenti ai sensi della legislazione vigente e del presente Regolamento.

In presenza di marciapiede, gli apparecchi illuminanti esterni, le telecamere e gli analoghi impianti di modeste dimensioni possono essere collocati ad un'altezza non inferiore a m 2,20.

E.107. Allineamenti

In sede di rilascio del titolo abilitativo può essere richiesto, fatte salve le eventuali specifiche disposizioni degli strumenti urbanistici, l'allineamento con edifici preesistenti, al fine di garantire il rispetto delle condizioni di sicurezza, di transitabilità e di fruibilità delle aree pubbliche, o la continuità del disegno urbano anche attraverso lo strumento del planovolumetrico in sostituzione del progetto riferito al singolo intervento edilizio. In questo ultimo caso si potrà procedere anche attraverso il rilascio del Permesso di Costruire Convenzionato (PdCC).

In sede di rilascio del titolo abilitativo può essere richiesta la costituzione di fronti unitari degli edifici, anche con l'edificazione a confine, al fine di costituire una cortina edilizia continua verso gli spazi aperti al pubblico.

Gli spazi derivati dalla costruzione degli edifici in arretramento agli allineamenti preesistenti, anche se avvenuta in epoca passata, devono essere sistemati con soluzioni che contribuiscono al miglioramento della qualità dello spazio urbano. Tale spazio deve essere sistemato a verde, oppure dotato di idonea pavimentazione che si deve integrare con quella pubblica esistente.

E.108. Piano del colore

Il Comune si dota di apposito *"Piano del colore"* redatto al fine di promuovere la qualità percettiva ambientale delle differenti zone del territorio.

E.109. Coperture degli edifici

Le coperture degli edifici presenti nelle zone di tipo "A" di cui al DM 1444/68 individuate dal PUC in occasione di interventi di manutenzione interessanti più del 30% della superficie devono essere integralmente recuperate in conformità delle disposizioni del presente RUE e degli strumenti urbanistici attuativi. Le coperture esistenti ed i volumi da esse sporgenti (comignoli, abbaini, ecc.) devono essere recuperati in quanto concorrenti alla valutazione estetica della costruzione.

Negli interventi di nuova edificazione su tutto il territorio comunale, ad esclusione delle zone di tipo "A" di cui al DM 1444/68 individuate dal PUC, è auspicabile, Fermo restando il rispetto delle disposizioni del D.Lgs. n.42/2004 in quanto applicabili, l'adozione di coperture a *"Tetto verde"* intese come tetto piano o inclinato di un edificio parzialmente o completamente ricoperto di vegetazione composto da un *"pacchetto"* di più strati che comprende:

- membrana (o manto) impermeabile antiradice
- strato di separazione e protezione del manto impermeabile

- strato di drenaggio e accumulo idrico
- tessuto di filtro
- substrato colturale
- vegetazione.

La progettazione di un *"Tetto verde"* deve comportare la protezione dell'impermeabilizzazione, la regolazione del microclima grazie all'abbassamento della temperatura dell'aria in ambiente urbano e la lotta contro l'effetto isola di calore, l'isolamento termico, la riduzione della presenza di polveri sottili, la creazione di nuovi habitat per la fauna selvatica, la regimazione delle acque piovane, oltre al minore impatto ambientale ed estetico.

Maggiori spessori per la realizzazione dei *"Tetto verde"* che comportano aumento del volume o delle altezze dell'unità edilizia sono esclusi dal calcolo dei parametri urbanistici.

È altresì auspicata l'adozione di coperture del tipo a *"Tetto verde"* anche sui lastrici solari. In tal caso è possibile integrare la funzione di *"orto condominiale"* con riferimento a quanto disposto in merito agli *"orti urbani"*.

E.110. Illuminazione pubblica

Gli impianti di illuminazione esterna, privati o pubblici devono essere realizzati con sistemi a ridotto consumo energetico e secondo criteri antinquinamento luminoso, in conformità alle disposizioni della L.R. Campania n. 12/2002 *"Norme per il contenimento dell'inquinamento luminoso e del consumo energetico da illuminazione esterna pubblica e privata…"*.

I nuovi impianti devono essere progettati in modo tale da conseguire un sensibile miglioramento in termini di inquinamento luminoso, gestione economica e fruibilità degli spazi urbani serviti, in relazione alle funzioni urbane e alla tipologia di traffico prevalenti nell'ambito interessato.

Gli impianti di illuminazione devono inserirsi armonicamente nel contesto in funzione degli elementi architettonici dei fabbricati e del contesto urbano tipologico e storico-urbanistico, con opportune scelte di colore e direzione della luce.

In ambito extraurbano gli impianti di illuminazione esterna, privati o pubblici vanno previsti, progettati e dimensionati tenendo conto delle esigenze di salvaguardia dell'ambiente naturale, inteso anche come territorio, e la salvaguardia dei bioritmi naturali delle specie animali e vegetali.

È sempre vietato l'uso di fasci di luce, roteanti o fissi, per meri fini pubblicitari o di richiamo.

E.111. Griglie e intercapedini

Fuori dagli allineamenti individuati dal filo di fabbrica delle costruzioni, ed inferiormente al suolo pubblico, può essere consentita ai proprietari frontisti la realizzazione di intercapedini di servizio o di isolamento.

La progettazione di griglie e/o intercapedini deve rispondere a norme di sicurezza ed essere improntata al rispetto delle qualità e alla valorizzazione dello spazio pubblico.

Le bocche di lupo o intercapedini di ventilazione di edifici devono essere opportunamente dotate di griglie in materiale idoneo a sopportare carichi pedonali e veicolari, a seconda dell'uso del soprassuolo, dotate di tutti i dispositivi di ancoraggio e sicurezza.

Per gli edifici ricadenti nelle zone di tipo "A" di cui al DM 1444/68 e nelle zone a valenza paesaggistica, ovvero per gli edifici assoggettati a vincolo di tutela diretto, le griglie di ventilazione dovranno essere realizzate con materiali compatibili con il contesto e con colori coerenti con quelli del fabbricato (se poste sul piano di facciata) o della pavimentazione stradale (se posti su strada).

Deve essere comunque evitata l'installazione di griglie in corrispondenza di elementi in pietra/legno e altri apparati di pregio e decoro del fronte.

I grigliati inseriti nella pavimentazione devono essere realizzati con maglie compatibili con il passaggio di persone in carrozzina o che impiegano bastoni o altri ausili per la deambulazione; i grigliati ad elementi paralleli devono comunque essere posti con gli elementi ortogonali al verso di marcia.

E.112. Antenne e impianti di condizionamento a servizio degli edifici e altri impianti tecnici

Negli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione che interessano interi edifici plurialloggio, ovvero composti da un numero di alloggi superiore a uno (ivi compresi gli alloggi temporanei, turistici, extralberghieri e simili), deve essere prevista la centralizzazione dell'impianto radiotelevisivo ricevente (antenne, parabole ed altri sistemi di trasmissione). Ove ciò non sia tecnicamente possibile, le antenne devono comunque essere ridotte al numero minimo indispensabile.

L'installazione di antenne e parabole dovrà essere prevista preferibilmente sulla falda di copertura dell'edificio opposta alla pubblica via, senza sporgere dal perimetro del tetto; non sono consentite installazioni in facciata.

Non sono ammessi cavi volanti per i collegamenti tra antenne e apparecchi riceventi; i cavi devono essere collocati entro canalizzazioni di dimensioni tali da consentire eventuali futuri potenziamenti dell'impianto.

Nel caso di interventi su edifici esistenti, soggetti a ristrutturazioni o comportanti il completo rifacimento di almeno un prospetto, è fatto obbligo di adeguare gli impianti a quanto prescritto ai precedenti punti.

Le apparecchiature funzionali al condizionamento e/o climatizzazione non possono essere installate o sporgere al di fuori del filo del perimetro del muro di facciata prospettante la pubblica via. È consentita l'installazione di dette apparecchiature al di fuori del filo del muro di facciata nei cavedi, nei cortili chiusi e sui terrazzi, purché l'apparato risulti collocato entro l'ingombro del parapetto/ringhiera degli stessi.

È consentita altresì l'installazione dei condizionatori sulle coperture degli edifici, a condizione che non siano visibili da strade e spazi pubblici o aperte all'uso pubblico.

In caso di oggettiva e dimostrata impossibilità a seguire le indicazioni di cui ai precedenti punti, i condizionatori dovranno essere adeguatamente mascherati, adottando soluzioni tali da consentirne un idoneo inserimento architettonico.

Camini, canne fumarie o sistemi di evacuazione dei prodotti della combustione, dovranno essere realizzati con materiali compatibili con il contesto e con colori coerenti con quelli del fabbricato.

Sono fatte salve le disposizioni di cui al D.Lgs. n.42/2004 e ss.mm.ii..

E.113. Serramenti esterni degli edifici

I serramenti comprendono finestre, porte, vetrate fisse, etc. e sono gli elementi architettonici che contribuiscono significativamente alla qualità architettonica dell'unità edilizia e a quella urbana.

I serramenti esterni, i portoni d'ingresso e le serrande di chiusura delle aperture nelle facciate degli edifici devono avere finiture cromatiche uniformi tra loro.

Le porte dei locali che, per norme di legge o di regolamento, devono aprirsi verso l'esterno devono essere collocate in posizione arretrata rispetto al filo dei muri perimetrali degli edifici, in modo che nel movimento di apertura non ingombrino il suolo pubblico o di accesso pubblico.

Per quanto riguarda materiali, finiture e colori si applicano criteri analoghi a quelli fissati ai precedenti **artt. E.105 Facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio** e **E.106 Elementi aggettanti delle facciate, parapetti e davanzali**.

E.114. Insegne commerciali, mostre, vetrine, tende, targhe

L'esposizione, anche provvisoria, al pubblico di mostre, vetrine, bacheche, emblemi commerciali e professionali, iscrizioni, pitture, fotografie, e simili non deve alterare in alcun modo o coprire gli elementi architettonici significativi dell'edificio.

Le mostre e vetrine devono di regola rimanere entro il perimetro dei vani e, quando non facciano stabilmente parte del fabbricato, devono essere applicate in modo da riuscire facilmente pulibili anche nelle parti interne.

È vietata ogni opera che nuoccia al decoro dell'ambiente, turbi l'estetica o limiti la visuale di sfondi architettonici o paesaggistici o il diritto di veduta dei vicini.

È vietata l'apposizione di figurazioni e scritte pubblicitarie al di sopra delle strutture terminali delle fronti degli edifici e addossate alle strutture di copertura degli stessi.

È vietata l'affissione delle mostre che possano arrecare pregiudizio alla viabilità.

È vietato comunque asportare, spostare o modificare qualsiasi elemento ornamentale che costituisca o completi la decorazione dei fabbricati senza la prescritta autorizzazione.

Gli aggetti delle mostre non devono oltrepassare i 12 cm dall'allineamento stradale. Soltanto in via eccezionale, quando si tratti di mostre di singolare ricchezza e importanza artistica, possono essere autorizzati aggetti 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.

E.115. Cartelloni pubblicitari

L'affissione di manifesti e cartelli pubblicitari è ammessa unicamente negli spazi indicati dal Comune con apposito *"Piano generale degli impianti pubblicitari"*.

La cartellonistica pubblicitaria deve essere realizzata secondo i principi della salvaguardia del decoro della Città e del rispetto dell'impatto visivo ed ambientale e non deve costituire barriera visiva di disturbo del traffico o fonte di pericolo, nel rispetto di quanto stabilito dal Codice della Strada di cui al D.Lgs. 285/1992 e relativo Regolamento di esecuzione e di attuazione di cui al D.P.R. n.495/92.

Le strutture destinate all'affissione (pannelli, tabelle e simili) devono inserirsi armonicamente nel contesto urbano tipologico e storico-urbanistico.

Sono fatte salve le disposizioni del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio per gli edifici monumentali e per le aree soggette a tutela paesaggistica.

E.116. Muri di cinta

Per le disposizioni in materia di qualità architettonica e inserimento paesaggistico dei muri di cinta e delle recinzioni in genere, si rinvia al precedente **art. E.84 Recinzioni**.

E.117. Beni culturali ed edifici storici

Si rinvia alla normativa vigente in materia di ambiti tutelati paesaggisticamente e di manufatti assoggettati a tutela monumentale.

Vanno inoltre rispettate le disposizioni della strumentazione urbanistica comunale laddove individui puntualmente edifici e/o ambiti tutelati e ne disciplini le tipologie d'intervento.

E.118. Progettazione dei requisiti di sicurezza per i luoghi pubblici urbani

Per la progettazione e i requisiti di sicurezza per i luoghi pubblici urbani dovrà essere rispettato quanto previsto dalle norme di settore.

CAPO VI – ELEMENTI COSTRUTTIVI

E.119. Superamento barriere architettoniche e misure per l'abbattimento delle barriere architettoniche

Al fine di garantire una migliore qualità della vita e la piena fruibilità dell'ambiente, costruito o non costruito, da parte di tutte le persone ed in particolare da parte di quelle con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale, la progettazione e la realizzazione degli interventi urbanistico-edilizi devono essere effettuata in conformità alle disposizioni in materia di superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche di cui alle vigenti normative nazionali e regionali, nonché del presente Regolamento.

Al predetto fine, il Comune si dota del **Piano per l'eliminazione delle barriere architettoniche (PEBA)** di cui alle Leggi nn.41/1986 e 104/1992 in collaborazione con le associazioni a tutela dei disabili più rappresentative sul territorio ai fini dell'elaborazione dei relativi programmi di intervento.

Negli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria, nuova costruzione, sostituzione edilizia, ristrutturazione di interi edifici o di unità immobiliari dotate di autonomia funzionale, nonché nei casi di mutamento della destinazione d'uso di immobili finalizzato ad un pubblico utilizzo o all'esercizio privato aperto al pubblico, devono essere adottati tutti quegli accorgimenti atti ad eliminare le barriere architettoniche, garantendo i requisiti di *"accessibilità"*, *"visitabilità"* ed *"adattabilità"* prescritti dalla specifica normativa. Gli elementi di arredo urbano, edicole, chioschi, plateatici e altre tipologie di occupazione di suolo pubblico, devono essere indicati con le opportune segnalazioni e accessibili alle persone disabili con deambulazione assistita o con problemi sensoriali, in particolar modo visivi, e non devono costituire impedimento od ostacolo alle stesse persone. L'installazione della segnaletica verticale di qualsiasi genere deve essere percepibile ai non vedenti ed arrecare il minimo ingombro al passaggio.

Le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo non devono determinare un peggioramento delle caratteristiche originarie di accessibilità delle unità immobiliari interessate dalle suddette opere. In ogni caso non può essere realizzato alcun intervento edilizio in ambienti comunque a norma che "introduca nuove barriere architettoniche".

Per gli edifici privati non aperti al pubblico, non già adeguati alle norme sul superamento delle barriere architettoniche, gli interventi che riguardano elementi strutturali orizzontali o verticali, quali solai o scale, considerato che si tratta di opere che non possono, nel tempo, essere modificate a costi limitati, devono essere eseguiti nel rispetto delle prescrizioni vigenti.

E.120. Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici

La collocazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici deve rispettare il contesto ambientale e paesaggistico.

Per installazione "integrata" si intende quel tipo di realizzazione che prevede la sostituzione di una o più componenti tecnologiche costitutive del sistema copertura, con un sistema coordinato ed assemblato di elementi solari giustapposti, al fine di concorrere in maniera sostanziale alla definizione estetica ed architettonica dell'edificio. La parziale sostituzione del manto con moduli solari non è considerata installazione integrata, mentre si considera installazione integrata la sostituzione del manto con tegole fotovoltaiche della medesima tipologia (anche in parte), l'impiego di nastri in film sottile o di moduli fotovoltaici trasparenti in luogo di componenti edilizie traslucide.

Per installazione "aderente" si intende quel tipo di realizzazione che prevede (con o senza sostituzione della medesima superficie impegnata) il posizionamento complanare dei moduli rispetto alla superficie della copertura sia essa piana (ovvero con pendenze contenute sino a 5 gradi) a falda inclinata, o con altre e diverse caratteristiche geometriche purché comunque in questo ultimo caso l'installazione garantisca che il piano di posa dei moduli abbia uno scarto angolare rispetto al piano tangente o ai piani tangenti la copertura contenuto entro 10 gradi. Fatta eccezione per le coperture piane, in ogni altra circostanza l'installazione dei moduli in modalità aderente (quindi con o senza sostituzione della medesima superficie occupata dal manto) dovrà garantire una fascia libera di almeno cm. 30 dal filo esterno delle porzioni di copertura in aggetto, quali gronde e gioghetti e di cm. 20 dagli altri perimetri di falda siano essi fili esterni o interni quali linee di colmo, displuvi e compluvi.

Nelle zone di tipo "A" di cui al DM 1444/68 e nelle zone a valenza paesaggistica:

- i pannelli solari termici o fotovoltaici disposti su tetti a falda inclinata devono essere integrati o aderenti ai tetti medesimi, con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda. Per quanto riguarda i collettori solari, gli eventuali serbatoi di accumulo dovranno essere posizionati all'interno dell'edificio o comunque alloggiati in apposito vano tecnico;
- i pannelli solari termici o fotovoltaici disposti sui tetti piani degli edifici dovranno essere installati con orientamento e inclinazione ottimale, in modo non visibile dalla strada.

Nelle zone diverse da quelle innanzi è consentita anche l'installazione su sostegni orientati.

Con riferimento alla qualità esteriore del costruito devono essere rispettate le Norme Tecniche di Attuazione del PUC ed il presente Regolamento. Si rinvia altresì alle disposizioni di cui all'**art. E.102 Produzione di energia da fonti rinnovabili, da cogenerazione e teleriscaldamento**, e alle leggi e regolamenti statali e regionali vigenti in materia.

E.121. Coperture, canali di gronda e pluviali

Le coperture ed i volumi da esse sporgenti (comignoli, abbaini, ecc.) devono essere considerate elementi architettonici dell'edificio in quanto concorrenti alla valutazione estetica della costruzione e pertanto la loro realizzazione deve rispondere a precise previsioni di progetto mediante il coordinamento dei diversi elementi e materiali.

Le coperture dei tetti debbono essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso il cortile interno e altri spazi scoperti, di canali di gronda impermeabili, atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e quindi nella fognatura per gli scarichi su strada.

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

È consentito installare i pluviali esternamente alle colonne o pilastri degli edifici di pregio nei casi in cui non sia possibile incassarli; in tale caso dovranno essere realizzati di forma e colore compatibile con il contesto ed in materiale indeformabile nella parte basamentale.

E.122. Strade e passaggi privati e cortili

La costruzione ed apertura al pubblico transito di strade e passaggi privati è soggetta all'autorizzazione del Comune. È facoltà dell'autorità competente concedere o negare tale autorizzazione, in rapporto alle esigenze del traffico e del luogo, nonché alla situazione ambientale. In relazione a tali elementi, saranno definite anche le caratteristiche dell'opera.

È sempre vietato il deflusso delle acque piovane verso la carreggiata stradale. Nei cortili destinati ad illuminare ed areare unità immobiliari per civile abitazione è vietato aprire finestre di luce o bocche d'aria di locali nei quali vengono esercitate attività che possono essere causa di insalubrità o arrecare disturbo agli abitanti.

E.123. Cavedi, pozzi luce e chiostrine

Il cavedio, o pozzo di luce o chiostrina è l'area libera scoperta delimitata dai muri perimetrali e dalle fondamenta di un edificio condominiale, destinata ad illuminare e ventilare i vani accessori di abitazione.

La presenza di cortili, cavedi o chiostrine all'interno delle costruzioni va ritenuta elemento di miglioramento della qualità ambientale, specie in assenza o carenza di affacci all'esterno. Deve essere quindi mantenuta in adeguate condizioni igienico-sanitarie, deve essere accessibile e la pavimentazione deve essere idoneamente impermeabilizzata e provvista di chiusino per la raccolta delle acque.

Nei cavedi devono essere previste la pavimentazione, lo smaltimento delle acque meteoriche, un'efficace ventilazione con diretta comunicazione verso l'esterno e deve essere garantita l'accessibilità per la manutenzione ordinaria.

E.124. Intercapedini e griglie di aerazione

Si rinvia al precedente **art. E.111 Griglie e intercapedini**.

Dimensioni, materiali e relative portate nonché ogni altro accorgimento tecnico atto a costruire e mantenere in perfetto stato di solidità i muri portanti delle intercapedini, saranno valutate di volta in volta dagli Uffici competenti.

E.125. Disposizioni relative alle aree di pertinenza

Gli spazi circostanti gli edifici dovranno essere sempre mantenuti decorosamente e, compatibilmente con il transito o il parcheggio, essere sistemati con piante e verde in relazione al contesto, nel rispetto del ***Regolamento Comunale del verde pubblico e privato***, soggetto ad approvazione da parte del Consiglio Comunale.

In detti spazi non potranno accumularsi o depositarsi materiali e merci di qualunque natura, né conservarsi vecchi manufatti, muri o ingombri visivi permanenti, ad eccezione degli elementi di arredo, nonché di quanto eventualmente consentito dalle norme di attuazione del PUC e dal presente Regolamento.

E.126. Piscine

La realizzazione delle piscine e dei relativi impianti deve uniformarsi all'eventuale e specifica disciplina contenuta nel PUC e nel presente Regolamento.

In caso di installazione di coperture fisse (comprese le tensostrutture) di piscine ad uso collettivo e

privato, devono essere rispettate le distanze da confine di proprietà e dai fabbricati previste dalla normativa comunale per la zona urbanistica di riferimento e dal D.M. 1444/68.

Per le coperture amovibili a carattere stagionale è sufficiente il rispetto delle distanze previste dal Codice Civile.

Le piscine devono essere dotate di filtri di depurazione delle acque. Lo scarico delle acque deve essere preventivamente autorizzato dall'ente gestore del ricettore finale.

Si rinvia altresì, per quanto applicabile al caso di specie, alle disposizioni di cui al precedente **art. E.67 punto E.67.8 Piscine e attrezzature sportive scoperte pertinenziali**.

TITOLO IV - VIGILANZA, SISTEMI DI CONTROLLO E REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA

CAPO I – VIGILANZA, SISTEMI DI CONTROLLO

E.127. Vigilanza durante l'esecuzione delle opere

Le opere edilizie e i relativi cantieri sono soggetti a controllo da parte dei preposti organi comunali e, per quanto di competenza, del Servizio Prevenzione e Sicurezza degli Ambienti di Lavoro dell'ASL ai sensi del D.Lgs. n.81/2008 e ss.mm.ii.. L'intestatario del titolo edilizio deve comunicare l'inizio delle operazioni di organizzazione del cantiere, se questo non è già comunicato con l'inizio dei lavori.

Al fine di consentire verifiche da parte degli incaricati è fatto obbligo di conservare in ogni cantiere copia del titolo edilizio e degli elaborati di progetto approvati e timbrati dall'Amministrazione Comunale e, quando dovuto, dalla competente Soprintendenza. È fatto altresì obbligo di conservare copia degli elaborati previsti dalle norme in materia sismica e quant'altro imposto dalla vigente normativa.

Il Comune, per mezzo degli organi competenti, può effettuare in qualsiasi momento visite di controllo per verificare la rispondenza dell'opera edilizia al progetto approvato o assentito, ed alle norme vigenti in materia.

E.128. Responsabilità

Il titolare del Permesso di Costruire, il progettista, il direttore dei lavori, il geologo e l'assuntore dei lavori, sono tutti responsabili, nei limiti delle loro competenze, di ogni inosservanza alle norme generali di legge e di regolamento nonché alle modalità esecutive che siano fissate nell'atto autorizzativo.

Si applicano le disposizioni di cui al DPR 380/2001, art. 29.

E.129. Provvedimenti sanzionatori e garanzie partecipative

Una volta accertato e qualificato l'abuso, il Responsabile dello Sportello Urbanistico emette il provvedimento sanzionatorio corrispondente alle tipologie individuate dalle disposizioni contenute nel Capo II del Titolo IV del D.P.R. 6.6.2001, n. 380.

Al fine di evitare un non corretto inquadramento della fattispecie di abuso e del tipo di provvedimento da applicare in concreto, il Responsabile dello SUE comunica l'avvio del procedimento, in modo da consentire a colui sul quale l'atto finale è destinato ad incidere un apporto di utilità all'azione amministrativa che sul piano della legittimità e del merito può da tale partecipazione ricevere un arricchimento. Laddove ricorrano particolari ragioni di urgenza, che non possono identificarsi con la natura vincolata dell'esercizio del potere sanzionatorio, l'avviso può essere evitato. In tal caso, il provvedimento adottato dovrà dare conto delle ragioni che hanno giustificato l'omissione di tale avviso.

Il medesimo provvedimento, se preceduto dalla comunicazione di avvio, dovrà motivare anche in ordine a quando dedotto dal destinatario con gli scritti difensivi presentati nel termine assegnatogli, sempre che gli stessi siano pertinenti al procedimento.

Resta ferma l'applicazione, alla fattispecie di abuso accertata, anche dell'art.167 del D.Lgs n.42/2004.

E.130. Norma di rinvio

Per quanto non disciplinato dal presente Titolo, si applicano le disposizioni di cui al DPR 380/2001, Parte I, Titolo IV - Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia, responsabilità e sanzioni - nonché le ulteriori disposizioni legislative e regolamentari vigenti in materia.

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

CAPO II – REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA

E.131. Disciplina della materia

Ai sensi dell'art.27, comma 4, della L.R. Campania n.31/2021, l'accertamento dell'illegittimità di un edificio o di sue parti è posta a carico del Comune. Nel rispetto e in applicazione dell'articolo 9-bis del DPR 380/2001, il Comune è tenuto ad acquisire d'ufficio i documenti, le informazioni e i dati interessanti gli edifici oggetto di interventi edilizi, compresi eventuali titoli edilizi rilasciati per l'immobile interessato, senza farne carico al richiedente.

Per quanto attiene alla regolarizzazione degli immobili esistenti si rinvia alla disciplina generale vigente in materia, ed in particolare a quella relativa alla sanatoria per assenza di titolo e per difformità totali (accertamento di conformità ex art.36 D.P.R. 380/2001), alla sanatoria per parziale difformità e variazione essenziale (accertamento di conformità ex art.36-bis D.P.R. 380/2001), nonché alle disposizioni di cui agli articoli 34-bis e 37 del medesimo D.P.R. 380/2001, alle circolari interpretative ministeriali in materia di stato legittimo e tolleranze edilizie e alle disposizioni regionali conferenti.

In particolare, in relazione agli obiettivi generali di Piano volti al contenimento del consumo di suolo, alla rigenerazione urbana e al riuso dell'esistente, in merito alla disciplina urbanistica da assumere a riferimento per i procedimenti di cui agli artt.36 e 36-bis innanzi citati si applicano le seguenti precisazioni:

- in merito alla destinazione d'uso prevalente degli immobili oggetto di domanda, si fa riferimento in ogni caso alle destinazioni d'uso prevalenti assentibili nella zona omogenea in cui i manufatti ricadono in base alla strumentazione urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda;

- in merito alle norme in materia di igiene edilizia, nei casi di cui all'art.36 si fa riferimento alla disciplina vigente sia al momento della realizzazione delle opere da sanare, sia al momento della presentazione della domanda; nei casi di cui all'art.36-bis, si fa riferimento alla disciplina vigente al momento della realizzazione delle stesse;

- in merito alle definizioni e modalità di misurazione dei parametri urbanistico-edilizi, si fa riferimento in ogni caso alle disposizioni vigenti al momento della realizzazione delle opere;

- in merito al rispetto delle norme in materia di sicurezza sismica, si applicano le procedure previste e consentite dalla legislazione vigente.

E.132. Tolleranze costruttive, tolleranze esecutive e variazioni essenziali

Si applica la disciplina in materia di tolleranze costruttive e di tolleranze esecutive di cui al D.P.R. n.380/2001 e ss.mm.ii.

Nelle more della emanazione delle disposizioni regionali previste dall'art.32, comma 1, del D.P.R. n.380/2001 e ss.mm.ii., si intendono come variazioni essenziali al progetto approvato le modifiche che comportano una o più delle seguenti condizioni: mutamento della destinazione d'uso implicante variazione in aumento degli standards previsti dal decreto ministeriale 2 aprile 1968, n.1444, aumento superiore al 20% della cubatura o della superficie di solaio da valutare in relazione al progetto approvato, modifiche sostanziali di parametri urbanistico-edilizi del progetto approvato ovvero della localizzazione dell'edificio sull'area di pertinenza, violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica, quando non attenga a fatti procedurali.

TITOLO V – NORME TRANSITORIE

E.133. Aggiornamento del Regolamento Urbanistico Edilizio

La Parte Prima del presente Regolamento si intende automaticamente aggiornata alle modifiche delle definizioni uniformi del RET e delle disposizioni sovraordinate in materia edilizia di cui al precedente **art. E.22.1**, che pertanto operano direttamente senza la necessità di un atto di recepimento.

Gli aggiornamenti della Parte Seconda, per quanto non disciplinato dalle disposizioni legislative nazionali e regionali vigenti, seguono l'iter procedurale di cui all'**art.20** del Regolamento regionale di attuazione **n.3/2025**.

E.134. Attività edilizia in corso

Le attività edilizie in corso di attuazione alla data di approvazione del presente Regolamento e del PUC seguono le disposizioni contenute nei relativi titoli abilitativi e/o Piani Urbanistici Attuativi (PUA) approvati e vigenti.

Per tali attività edilizie in corso sono comunque consentite le varianti progettuali di cui all'art.22, comma 2, del DPR n. 380/2001 e ss.mm.ii., anche secondo le disposizioni regolamentari previgenti al presente RUE. Le varianti di cui al comma 2-bis del succitato art.22 del DPR 380/2001 sono ammesse a condizione che siano conformi alle prescrizioni urbanistico-edilizie e che siano attuate dopo l'acquisizione degli eventuali atti di assenso prescritti dalla normativa sui vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico e dalle altre normative di settore.

Ai fini del presente articolo, per *attività edilizie in corso* si intendono quelle che, alla data di approvazione del presente RUE, risultano assentite mediante gli atti e procedimenti abilitativi previsti dalla normativa in materia e giuridicamente efficaci a norma di Legge.

Sono comunque fatti salvi i progetti di opera pubblica che alla data di entrata in vigore del presente Regolamento risultano approvati almeno al livello di PFTE ai sensi della disciplina vigente in materia di opere e contratti pubblici.