



COMUNE DI TRIGGIANO

PROV. DI BARI

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

Redatto dall'Ufficio Tecnico Comunale in ossequio alla Delibera di Giunta Municipale 04/10/2005 n. 131 in data Dicembre 2005

INDICE

TITOLO I	6
Capitolo I: DISPOSIZIONI GENERALI.....	6
Art. 1 - Oggetto e contenuto del Regolamento	6
Capitolo II: DEFINIZIONI E PARAMETRI.....	6
Art. 2 - Definizioni	6
Art. 3 - Parametri urbanistici	8
Art. 4 - Parametri edilizi	10
Capitolo III: TIPOLOGIE DI INTERVENTO	14
Art. 5 - Manutenzione ordinaria.....	14
Art. 6 - Manutenzione straordinaria	15
Art. 7- Restauro e risanamento conservativo.....	16
Art. 8 - Ristrutturazione edilizia	17
Art. 9 - Ristrutturazione urbanistica.....	18
Art. 10 - Esempificazione delle tipologie di intervento	18
Art. 11 - Interventi di nuova costruzione	18
Art. 12 – Demolizioni.....	19
Art. 13 - Interventi nei giardini e parchi	19
Art. 14 - Destinazioni d'uso	20
Art. 15 - Soppalchi	20
Art. 16 - Deposito di materiali a cielo aperto	21
Art. 17 - Scavi e rinterri.....	21
Art. 18 - Interventi per manufatti stagionali.....	21
Art. 19 - Opere di Arredo urbano.....	21
Art. 20 - Varianti	22
Art. 21 - Interventi per l'eliminazione delle barriere architettoniche	22
Art. 22 – Opere soggette ad autorizzazione paesaggistica	24
Art. 23 – Opere esentate dalla autorizzazione paesaggistica.....	24
Capitolo IV: LAVORI DI SICUREZZA E DI INTERESSE PUBBLICO	24
Art. 24- Interventi urgenti e di sicurezza.....	24
Art. 25– Lavori di interesse pubblico.....	25
Art. 26 Opere pubbliche.....	25
TITOLO II	26
Capitolo I : NORME PROCEDURALI.....	26
Art. 27- Certificato di destinazione urbanistica.....	26
Art. 28 Istruttoria delle pratiche	26
Capitolo II - PROCEDIMENTI ABILITATIVI ALL'ESECUZIONE DEI LAVORI.....	26
Art. 29- Opere soggette a procedimento abilitativo comunale.....	26
Art. 30 - Soggetti aventi diritto ai titoli abilitativi	26
Art. 31 - Documentazione attestante il titolo	27
Art. 32 - Opere non soggette a permesso o a denuncia di inizio attività.....	27

Art. 33 – Progettisti	27
Art. 34- Responsabile del procedimento	27
Capitolo III: DENUNCIA INIZIO ATTIVITÀ (DIA)	28
Art. 35- Oggetto.....	28
Art. 36 - Denuncia e documentazione allegata.....	28
Art. 37- Procedure per l'accettazione e la verifica delle denunce	29
Art. 38 – Decadenza degli effetti della denuncia	29
Art. 39 Vizi della denuncia.....	29
Art. 40 Opere soggette a nulla osta ed autorizzazione paesaggistica	30
Art. 41 Varianti al progetto proposto con DIA.....	30
Capitolo IV: PERMESSO DI COSTRUIRE	30
Art. 42 Oggetto.....	30
Art 43 Richiesta e documentazione dei permessi di costruire.....	31
Art. 44 Procedure per l'accettazione e il controllo dei permessi di costruire	31
Art. 45 Atto del permesso di costruire.....	32
Art. 46 Oneri del permesso di costruire.....	32
Art. 47 Decadenza e proroga del permesso di costruire	33
Art. 48 Trasferibilità del permesso di costruire.....	33
Art. 49 Annullamento del permesso di costruire	33
Art. 50 Permesso di costruire in deroga.....	34
Art. 51 Permesso di costruire in sanatoria	34
Art. 52 Permesso di costruire e sue varianti	34
Capitolo V: PIANI URBANISTICI ESECUTIVI.....	35
Art. 53 Oggetto dei Piani Urbanistici Esecutivi.....	35
Art. 54 Piani urbanistici esecutivi di iniziativa privata.....	36
Art. 55 Comparto.....	36
Art. 56 Piani di Recupero di iniziativa privata	36
Art. 57 Elaborati dei Piani Urbanistici Esecutivi (P.U.E.).....	37
Art. 58 Elaborati dei Piani di Recupero.....	38
Art. 59 Convenzioni	39
Art. 60 Modalita' per lo scomputo del contributo per opere di urbanizzazione.	39
Art. 61 Progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione	39
Art. 62 Penalita' per inadempienze, svincoli della polizza.....	40
Capitolo VI: PUBBLICITÀ ED ACCESSO AGLI ATTI	40
Art. 63 Pubblicità dei provvedimenti amministrativi.....	40
Art. 64 Diritto di informazione e di accesso agli atti.....	40
Art. 65 Diritto di accesso agli atti dei procedimenti in corso	40
TITOLO III	41
Capitolo I: ESECUZIONE DEI LAVORI	41
Art. 66 Comunicazione di inizio dei lavori.....	41
Art. 67 Punti fissi di linea e di livello	41
Art. 68 Vigilanza durante l'esecuzione delle opere	42
Art. 69 Conduzione del cantiere.....	42
Art. 70- Cautele per la salvaguardia di ritrovamenti archeologici	43
Art. 71 Operatori tecnici all'esecuzione dei lavori	43
Art. 72 Comunicazione di fine lavori.....	43
Art. 73 Controlli e vigilanza	43
Capitolo II: AUTORIZZAZIONE ALL'USO E REVISIONE PERIODICA DELLE	

COSTRUZIONI	43
Art. 74 Autorizzazione all'uso	43
Art. 75 Documentazione per il rilascio del certificato di agibilità	44
Art. 76 Rilascio del certificato di agibilità.....	44
Art. 77 Verifiche tecniche e sanitarie	45
Art. 78 Dichiarazione di inagibilità.....	45
Art. 79 Decoro, idoneità igienica e sicurezza delle costruzioni	46
TITOLO IV	46
Capitolo I : REQUISITI DI QUALITÀ AMBIENTALE: AMBIENTE URBANO.....	46
Art. 80 Ambiente urbano.....	46
Art.81 Allacciamento degli edifici ai servizi a rete	46
Art. 82 Qualità degli interventi progettati	47
Art. 83 Superficie filtrante.....	48
Art. 84 Indicatori ed altri apparecchi.....	48
Art. 85 Toponomastica e numero civico degli edifici	48
Art. 86 Manutenzione e revisione periodica delle costruzioni	49
Art. 87 Marciapiedi e spazi di uso pubblico	49
Art. 88 Accesso alla rete viaria.....	49
Art. 89 Tutela del verde e delle alberature.....	50
Art. 90 Relazione tra gli edifici	50
Art. 91 Recinzioni.....	50
Art. 92 Vettrine, insegne, tende, pensiline.....	51
Capitolo II: ORDINAMENTO DEGLI SPAZI PUBBLICI	51
Art.93 Strade e piazze	52
Art.94 Spazi e attrezzature collettivi	53
Art.95 Razionale sistemazione nel sottosuolo degli impianti tecnologici.....	53
Art.96 Parcheggi in superficie e nel sottosuolo.....	55
Capitolo III : PROMOZIONE DELL'AMBIENTE NATURALE	56
Art.97 Aree naturali	56
Art.98 Parchi e giardini	57
Art.99 Zone vincolate dal P.U.T.T.	58
Capitolo IV: REQUISITI GENERALI DEGLI EDIFICI	58
Capo I - Disposizioni generali	58
Art.100 Campo di applicazione	58
Art. 101 Tutela ambientale dell' edificio	59
Art. 102 Locali seminterrati e sotterranei, intercapedini.....	59
Art. 103 Locali sottotetto	60
Art. 104 Volumi tecnici e balconi	60
Art. 105 Impianti igienici.....	60
Art. 106 Scale	61
Art. 107 Cortili	62
Art. 108 Caratteri costruttivi dei cortili.....	62
Art.109 Apertura di finestre ed immissioni di aria nei dei cortili.....	63
Art. 110 Chiostrine	63
Art. 111 Cavedi	64
Art. 112 Cavedi tecnici o passi d'uomo	64

Art. 113 Patio.....	64
Art. 114 Aerazione tramite corti, patii, cavedi.....	64
Art. 115 Servizi indispensabili degli edifici	64
Capo II – Requisiti specifici delle unità immobiliari abitative.....	65
Art. 116 Classificazione dei locali di abitazione.....	65
Art. 117 Altezze minime dei locali	65
Art. 118 Superficie degli alloggi e superficie minima utile degli ambienti	65
Art. 119 Cucine, spazi di cottura, locali bagno e servizi igienici	66
Capo III – Requisiti specifici dei luoghi di lavoro.....	66
Art. 120- Classificazione dei luoghi di lavoro.....	66
Art. 121 - Norme generali sulla aerazione dei luoghi di lavoro	67
1. <u>Aerazione naturale</u>	67
2. <u>Aerazione forzata</u>	67
Art. 122 Norme generali sulla illuminazione dei luoghi di lavoro	67
1. <u>Illuminazione naturale</u>	67
2. <u>Illuminazione artificiale</u>	68
3. <u>Illuminazione degli spazi comuni</u>	68
Art. 123 Dotazione di servizi igienico-assistenziali dei luoghi di lavoro	68
Art. 124 Luoghi di lavoro in edifici esistenti	68
Art. 125 Caratteristiche degli ambienti di lavoro.....	69
1. <u>Dimensioni degli ambienti di lavoro</u>	69
2. <u>Posizione degli ambienti di lavoro rispetto al terreno circostante</u>	69
3. <u>Aerazione degli ambienti di lavoro</u>	69
4. <u>Illuminazione degli ambienti di lavoro</u>	70
Art. 126 Caratteristiche degli ambienti di vendita.....	70
1. <u>Dimensioni degli ambienti di vendita</u>	70
2. <u>Posizione degli ambienti di vendita rispetto al terreno circostante</u>	70
3. <u>Aerazione degli ambienti di vendita</u>	70
4. <u>Illuminazione degli ambienti di vendita</u>	70
5. <u>Soppalchi adibiti ad ambienti di vendita</u>	71
Art. 127 Caratteristiche degli ambienti di ufficio.....	71
1. <u>Dimensioni degli ambienti di ufficio</u>	71
2. <u>Posizione degli ambienti di ufficio rispetto al terreno circostante</u>	71
3. <u>Aerazione ed illuminazione degli ambienti di ufficio</u>	71
4. <u>Soppalchi adibiti ad ambienti di ufficio</u>	71
Art. 128 Caratteristiche degli ambienti di supporto.....	71
1. <u>Dimensioni degli ambienti di supporto</u>	71
2. <u>Posizione degli ambienti di supporto rispetto al terreno circostante</u>	71
3. <u>Aerazione ed illuminazione degli ambienti di supporto</u>	72
4. <u>Soppalchi adibiti ad ambienti di supporto</u>	72
Art. 129 Caratteristiche degli ambienti di servizio	72
1. <u>Dimensioni degli ambienti di servizio</u>	72
2. <u>Posizione degli ambienti di servizio rispetto al terreno circostante</u>	72
3. <u>Aerazione ed illuminazione degli ambienti di servizio</u>	72
Capo IV – Requisiti specifici degli edifici adibiti a funzioni diverse	73
Art. 130 Funzioni regolate da norme specifiche	73
Art. 131 Funzioni non regolate da norme specifiche.....	73
Capo V - Norme igieniche.....	73
A) Qualità dell'aria	73
Art. 132 Riscontro d'aria.....	73

Art. 133 Aerazione attivata: condizionamento - ventilazione meccanica.....	73
Art. 134 Aerazione di tipo indiretto	73
Art. 135 Apertura di serramenti	73
B) Requisiti illuminotecnici	74
Art. 136 Illuminazione	74
Art. 137 Requisiti di illuminazione naturale e diretta.....	74
Art. 138 Parti trasparenti.....	74
C) Aerazione attivata, ventilazione e requisiti igrotermici.....	75
Art. 139 Ambienti di servizio	75
Art. 140 Ambienti con impianti di combustione.....	75
Art. 141 Aerazione dei servizi igienici.....	75
Art. 142 Dotazione minima di canne	75
Art. 143 Impermeabilità e secchezza.....	75
D) Scarichi e rifiuti	75
Art. 144 Tipi di scarico.....	75
Art. 145 Accessibilità all'ispezione ed al campionamento	76
Art. 146 Reti e pozzetti.....	76
E) Requisiti generali e Impianti Tecnici.....	76
Art. 147 Ambito di applicazione	76
Art. 148 Salubrità del terreno	76
Art. 149 Materiali da costruzione	76
Art. 150 Riscaldamento degli edifici.....	76
Art. 151 Camini e canne fumarie	77
Art. 152 Isolamento termico degli edifici.....	77
Art. 153 Isolamento acustico degli edifici	78
Art. 154 Energia elettrica	78
Art. 155 Impianti elettrici	78
Art. 156 Prevenzione incendi	78
Art. 157 Centrali termiche.....	79
Art. 158 Rifornimento idrico	79
Art. 159 Requisiti relativi alla sicurezza e protezione dell'utenza.....	79
CAPITOLO V: NORME FINALI E TRANSITORIE	80
Capo I : Indirizzi ed incentivi	80
Art. 160 Risparmio energetico, fonti rinnovabili, bioedilizia	80
Art. 161 Valorizzazione delle corti, cortili ed aree di pertinenza	81
Art. 162 Riqualificazione e riordino degli immobili esistenti	81
Capo II : Disposizioni generali	82
Art. 163 Manufatti oggetto di condono edilizio.....	82
Art. 164 Edifici esistenti adibiti a funzioni non più ammissibili.....	82
Art. 165 Abrogazione del precedente Regolamento edilizio	82
Art. 166 Abrogazione di disposizioni in contrasto.....	82
Art. 167 Abrogazione di disposizioni del Regolamento di igiene	82
Art. 168 Entrata in vigore.....	82

TITOLO I

Capitolo I: DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Oggetto e contenuto del Regolamento

1. Il presente Regolamento Edilizio (RE) costituisce la norma regolamentare d'ogni attività di trasformazione fisica del territorio comunale, attraverso procedure finalizzate a disciplinare l'osservanza e l'applicazione della normativa urbanistica e edilizia per il conseguimento della migliore qualità dell'ambiente.

2. L'attività edilizia, le altre attività ad essa connesse, le opere e le urbanizzazioni che salvaguardano o modificano l'ambiente urbano nel territorio del Comune sono disciplinate dal presente regolamento, dalle norme di attuazione degli strumenti urbanistici vigenti o adottati, nonché dalle norme nazionali o regionali vigenti in materia.

3. In particolare il RE:

- disciplina le modalità costruttive, con particolare riguardo al rispetto delle normative tecnico-estetiche, igienico-sanitarie, di sicurezza e vivibilità degli immobili e delle pertinenze degli stessi;
- disciplina le procedure relative ai provvedimenti amministrativi per l'esecuzione di ogni intervento relativo alla costruzione, modificazione, manutenzione e salvaguardia degli edifici, dell'ambiente costruito e dell'ambiente naturale;
- disciplina le norme comportamentali per il rispetto delle prescrizioni e dei procedimenti da parte sia della pubblica amministrazione che dei soggetti operatori, pubblici e privati aventi titolo agli interventi di cui sopra;
- disciplina i requisiti richiesti ed i livelli di prestazione necessari per ogni intervento in relazione agli obiettivi di cui al comma 1);
- detta prescrizioni ed indirizzi in materia di igiene, sicurezza e fruibilità per ogni intervento di cui sopra;
- definisce i metodi di verifica o di controllo necessari.

Capitolo II: DEFINIZIONI E PARAMETRI

Art. 2 - Definizioni

Ai fini dell'applicazione delle norme e procedure del RE si assumono le seguenti definizioni .

Costruzione:

opera edilizia, realizzata fuori o entro terra, con l'impiego di qualsiasi materiale che, indipendentemente dalla durata e dalla modalità di installazione al suolo non rientri espressamente nella categoria dei veicoli, così come definiti dal capo I del titolo III del DL 30 aprile 1992, n.285 e successive modificazioni e integrazioni (Nuovo Codice della Strada); sono ricompresi: manufatti leggeri, anche prefabbricati, e strutture di qualsiasi genere, quali tensostrutture, roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e siano diretti a soddisfare esigenze durature nel tempo;

Unità immobiliare:

insieme di stanze e vani accessori con autonomia funzionale ed ingresso indipendente;

Loggia:

spazio coperto prospettante direttamente all'esterno delimitato da pareti, pilastri od altri elementi della costruzione. Non sono qualificabili come logge, e vanno pertanto considerati a tutti gli effetti locali chiusi, gli spazi che non presentino almeno una delle seguenti caratteristiche :

- almeno due lati siano aperti verso l'esterno, senza interposizione di infissi vetriati od altri elementi suscettibili di determinare un vano chiuso;
- almeno 1/3 del perimetro complessivo della loggia sia direttamente aperto verso l'esterno, senza interposizione di infissi vetriati od altri elementi suscettibili di determinare un vano chiuso.

Porticato:

spazio coperto di uso comune aperto almeno su due lati, che abbia relazione diretta con lo spazio esterno; si definiscono come porticati le logge poste a livello del terreno circostante l'edificio a sistemazione avvenuta.

Balcone: struttura architettonica sporgente a sbalzo da una facciata, praticabile e conclusa da un parapetto.

Terrazza di piano: superficie piana scoperta annessa ad unità immobiliare e costituente solaio di copertura del piano sottostante.

Bowindow: superficie a sbalzo aggettante dalla facciata dell'edificio, chiusa con pareti o vetrate, inglobata nell'unità immobiliare, come tale costituente superficie utile, volume e sagoma.

Facciata:

parete esterna di una costruzione delimitata alla base dalla linea della sua intersezione con il terreno naturale o modificato ed al colmo dal limite superiore del parapetto di protezione o del cornicione nelle coperture piane oppure dalla linea di gronda nelle coperture a falde.

Fronte:

porzione di facciata più esterna, con esclusione di sporgenze di qualsiasi tipo che abbiano esclusivamente una funzione ornamentale o protettiva, che può avere origine sia dalla quota di sistemazione esterna del fabbricato che da piani superiori.

Sagoma di un fabbricato:

Si definisce come sagoma dell'edificio il solido delimitato da :

- le facce esterne delle pareti e dei solai perimetrali della costruzione;
- le coperture piane, inclinate o curve.

Non concorrono alla determinazione della sagoma :

- i balconi a sbalzo fino a m.1.5, gli aggetti ornamentali, le tettoie a sbalzo fino a m.3.0 ed in genere tutti quegli elementi che non sono delimitati dalle murature perimetrali della costruzione o dai pilastri,
- la porzione interrata dell'edificio, qualsiasi sia la destinazione e la consistenza della medesima,
- le rampe e le corsie di accesso ai piani interrati o seminterrati.

Tettoia: copertura piana o inclinata di uno spazio aperto sostenuta da strutture verticali, costituente spazio accessorio dell'attività principale che concorre a determinare superficie coperta e sagoma.

Pensilina: copertura di uno spazio aperto realizzata a sbalzo da un corpo di fabbrica.

Tensostruttura: manufatto coperto costituito da una struttura portante e da teli o pannelli di copertura o di chiusura, ancorato al suolo e controventato adeguatamente per la sua stabilità. La proiezione verticale al suolo della copertura definisce una superficie coperta ; qualora la tensostruttura sia perimetralmente chiusa essa definisce un volume.

Piano:

lo spazio, racchiuso o meno da pareti perimetrali, compreso tra due solai, limitato rispettivamente dal pavimento (estradosso del solaio inferiore, piano di calpestio) e dal soffitto (intradosso del solaio superiore) che può presentarsi orizzontale, inclinato o curvo, e in particolare:

- a) **piano terra o piano fuori terra:** il piano, o parti di esso, di una costruzione il cui pavimento si trovi in ogni suo punto perimetrale a una quota uguale, superiore, o inferiore di non più di 30 cm a quella del terreno circostante, così come risulta modificato dalle opere di sistemazione.
- b) **piano interrato:** il piano di un edificio il cui estradosso del soffitto in ogni suo punto perimetrale abbia quota inferiore a quella del terreno circostante, o superiore di non più di 100 cm.
- c) **piano seminterrato:** il piano di un edificio che non rientri nei punti a) e b) precedenti, quando la copertura emerga per tutto il perimetro del locale di oltre m. 1,00 rispetto alla quota della sistemazione esterna circostante o del marciapiede, se esistente.

Spazi interni scoperti: si intendono le aree scoperte circondate da fronti della costruzione e in particolare:

- a) **corte:** spazio interno circondato per il 70% del perimetro da fronti della costruzione e per la parte restante solo da recinzioni, o aperto;
- b) **cortile:** spazio interno circondato per l'intero perimetro da fronti della costruzione;
- c) **patio:** spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali minime non inferiori a m 4,00, e pareti circostanti di altezza non superiore a m 4,00;
- d) **chiostrina:** spazio interno di superficie minima superiore a 1/8 di quella delle pareti circostanti le quali non abbiano altezza superiore a m 18,00 e con una normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a m 3,00;
- e) **cavedio:** spazio interno, per la ventilazione dei bagni o locali di servizio ed il passaggio delle canalizzazioni interne, di superficie inferiore a quella minima della chiostrina e comunque superiore a 0,65 mq e sul quale non si aprono luci o finestre. Tale spazio deve essere percorribile per tutta la sua altezza, attrezzato con scala alla marinara ed avere aerazione naturale.

Arredi per spazi esterni: costituiscono costruzioni ornamentali per la sistemazione di spazi esterni ad essi strettamente pertinenti ed in particolare:

- a) **gazebo:** costruzione priva di fondazioni, ancorata provvisoriamente al terreno, coperta da teli, di superficie in proiezione orizzontale non superiore a 25 mq ed altezza non superiore a m 3,00;
- b) **pergolato:** costruzione priva di fondazioni, ancorata provvisoriamente al terreno, o al lastrico solare, costituita da pilastri e travi in legno o ferro con copertura in essenze vegetali rampicanti, o cannucciati;
- c) **grillages:** struttura verticale in legno forata per il sostegno di essenze vegetali rampicanti ;

Chiosco: costruzione, temporanea e non, di superficie coperta non superiore a 16 mq e di altezza non superiore a 3,00 m, eventualmente dotata di servizi igienici anche a smaltimento chimico, destinata ad attività non residenziali (guardiania, box informazioni e pubblicità, vendita di giornali e fiori, somministrazione di bevande e alimenti preconfezionati, deposito), in conformità alle norme del codice della strada in caso di occupazione di suolo pubblico, con caratteristiche, finiture, materiali e colori esterni omogenei per l'intero territorio urbano.

Art. 3 - Parametri urbanistici

1. Ai fini dell'applicazione delle norme e procedure urbanistiche, si assumono seguenti parametri quantitativi:

Superficie territoriale, Per Superficie territoriale si intende un'area di Piano, omogenea per tipo di zona, misurata per intero al lordo di qualsiasi detrazione, espressa in metri quadrati,

Superficie fondiaria, E' una superficie con destinazione omogenea sulla quale il P.R.G. si attua tramite interventi diretti (si veda l'articolo specifico), i quali possono essere successivi, o non successivi, agli interventi preventivi -Piani Particolareggiati e Piani di Lottizzazione, Queste superfici non sono comprensive delle aree per le urbanizzazioni primarie, anche se indicate nella cartografia di piano.

La misurazione della Superficie di un lotto è computata al netto sia delle aree destinate alla viabilità pubblica, sia degli spazi a verde pubblico attrezzato, nonché delle altre opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

Superficie minima d'intervento, espressa in metri quadrati, è quella relativa alla superficie territoriale minima necessaria per predisporre e attuare un intervento urbanistico esecutivo;

Superficie minima del lotto, E' costituita dalla minima unità di superficie sulla quale è possibile una operazione di edilizia. Ossia l'unità minima operativa definisce, in metri quadrati, la quantità di superficie di cui bisogna disporre per effettuare un intervento edilizio diretto o subordinato a piano urbanistico esecutivo approvato.

L'unità operativa minima può essere composta anche da più proprietà confinanti, ovvero separate da strade, che hanno medesima destinazione di zona. Per le zone agricole è possibile l'accorpamento di più zone purchè comprese nel territorio comunale di Triggiano;

Superficie di piano = Sp, espressa in metri quadrati, la superficie di piano è rappresentata dalla somma di tutte le superfici edificate, ubicate allo stesso piano, e chiuse perimetralmente su tre o più lati.

Indice di fabbricabilità territoriale, E' costituito dal rapporto tra il volume massimo fabbricabile, espresso in metri cubi, e la superficie territoriale, espressa in metri quadrati.

Indice di fabbricabilità fondiaria, E' costituito dal rapporto tra il volume massimo fabbricabile, espresso in metri cubi, e la superficie fondiaria, espressa in metri quadrati.

L'utilizzazione dell'indice di fabbricabilità corrispondente alle superfici contenute nel Piano Regolatore Generale, deve tener conto dei volumi già esistenti qualora non si intende demolirli.

L'indice di fabbricabilità utilizzato in "toto" per una determinata superficie esclude, per essa, ogni successiva richiesta di altre concessioni edilizie tese ad ottenere volumi aggiuntivi, anche a seguito di qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

Pertanto se si verificano suddivisioni di lotti precedentemente fruiti ai fini della volumetria, il sub-lotto non può essere oggetto di una autonoma Concessione Edilizia.

Superficie coperta, E' costituita dalla proiezione, sul terreno, del piano dell'edificio che quantifica la maggiore delle superfici fuori terra chiuse perimetralmente escluso le chiostrine, i porticati ad uso pubblico a piano terra, le tettoie fino a tre metri, le parti aggettanti perimetralmente aperte, parti di edifici completamente sotterranei o autorimesse interrato; piscine e vasche all'aperto; aie e concimaie; serre di coltura entro i limiti fissati dalle presenti norme; piani caricatori in zona produttiva; attrezzature sportive all'aperto.

Rapporto di copertura, E' il rapporto fra la superficie coperta e la superficie del lotto.

Nelle Zone B l'indice di copertura deve essere computato considerando per superficie del lotto quella di cui all'indice di fabbricabilità fondiaria.

Nel caso di Concessione Edilizia in attuazione di Piani Attuativi, la verifica del rapporto di copertura deve rispettare quella prevista nei corrispondenti elaborati progettuali.

Comparto, Il comparto, definito dall'Art.15 della Legge Regionale n° 6 del 1979 e successive modificazioni, costituisce una unità di nuovo intervento e/o di ristrutturazione urbanistica ed edilizia. Esso può comprendere immobili da trasformare e/o aree libere da utilizzare secondo le previsioni e prescrizioni degli strumenti urbanistici generali ed attuativi.

Il comparto ha come finalità precipua quella di conseguire, tra i proprietari e/o gli aventi titolo interessati, la ripartizione percentuale degli utili e degli oneri connessi all'attuazione degli strumenti urbanistici.

Il comparto può comprendere più maglie con diversa destinazione di zona, secondo quanto specificato nelle tavole grafiche del P.R.G. In tal caso, in sede di redazione del piano urbanistico esecutivo, le volumetrie edificabili possono essere concentrate in una unica maglia, sempre nel rispetto degli indici e dei parametri del comparto.

Ove non diversamente esplicitato, ogni perimetrazione individuata nella tavola n° 11 di Piano Regolatore Generale, costituisce comparto di minimo intervento. Per i comparti di estensione superiore a 30.000 mq è possibile operare per sub-comparti di estensione minima di 30.000 mq, oppure inferiore se trattasi di residuo di comparto, purchè equilibrati nella quantità di tipi di aree che compongono il comparto stesso.

Se un comparto è costituito da più maglie, ognuna di queste può essere considerata come sub-comparto, purchè siano equilibrate le percentuali contenute dei volumi e delle aree, rispetto al complesso delle tipologie di zonizzazione comprese nell'intero comparto.

Laddove nel comparto di minimo intervento siano presenti aree per i servizi della residenza, aree a verde pubblico di quartiere, e comunque aree a servizi, queste, ai fini dell'attuazione degli interventi ammessi, pur rientrando nella progettazione unitaria, vengono disciplinate dall'Articolo che regola, in maniera esplicita, le aree di uso pubblico, d'intesa con l'Amministrazione Comunale. (Vedi Art.n°56).

La presenza in un comparto di una o più aree destinate a servizi, costituisce elemento di priorità in sede di programmazione attuativa (P.P.A.).

SUPERFICIE DEL COMPARTO =Sco

Corrisponde all'area compresa in ciascun comparto di nuovo intervento e/o di ristrutturazione urbanistica ed edilizia comprende anche le aree degli standards urbanistici, così come perimetrate nelle tavole di P.R.G.

Nel caso in cui nell'ambito della superficie del comparto esistono "aree compromesse" in ragione della accezione della Deliberazione della Giunta Regionale 6320 del 13/11/1989, queste ultime, nel caso in cui esprimano una volumetria corrispondente ad un indice di fabbricabilità superiore a quello stabilito da questo P.R.G., vanno escluse dal calcolo dell'indice di fabbricabilità di comparto e stralciate dal comparto.

maglia di minimo intervento, La maglia di minimo intervento definisce la perimetrazione di aree (anche con diversa destinazione di zona) al di cui interno ogni attività edilizia è subordinata alla redazione e approvazione di un unico strumento urbanistico esecutivo (piano particolareggiato, se di iniziativa pubblica, oppure piano di lottizzazione, se di iniziativa privata).

Art. 4 - Parametri edilizi

1. Ai fini dell'applicazione delle norme e procedure edilizie del RE e degli strumenti urbanistici si assumono i seguenti parametri quantitativi:

Superficie utile (Su), E' la somma delle superfici inerenti a tutti i piani fuori terra dell'edificio, al netto delle murature esterne ed interne, delle scale, del vano ascensore, dei cavedi, eccetera.

SUPERFICIE UTILE TEORICA = Sut Corrisponde alla somma di tutte le superfici di tutti i piani fuori terra, misurata al lordo di tutti gli elementi verticali. Sono esclusi dal computo della superficie utile teorica i porticati, le verande coperte, i balconi anche se aperti su un solo lato, la quota parte di muro perimetrale eccedente lo spessore di cm.30, i cavedi, i volumi tecnici, cisterne, silos, isolamenti a cappotto termico, le cantine e le autorimesse interrate.

Superficie non residenziale (Snr), espressa in metri quadrati, è la superficie destinata a servizi ed accessori, a stretto servizio delle residenze, misurate al netto delle murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre, ovvero:

- a) cantinole e depositi anche in sottotetti purché praticabili;
- b) balconi, logge e ballatoi, nella misura massima della loro somma del 50% della Su;
- c) terrazzi;
- d) tettoie, nella misura massima del 30% della superficie coperta, e pensiline, nella misura massima del 10% della Sc;
- e) scale e ascensori interni alla singola unità abitativa, misurate per la sola superficie relativa alla proiezione sul piano di accesso;
- f) locali per impianti tecnologici quali: impianti elettrici, radiotelevisivi ed elettronici, di riscaldamento e climatizzazione, idro-sanitari, gas, sollevamento (ascensori e montacarichi) e protezione antincendio;
- g) vani e androni di ingresso, porticati e locali (depositi biciclette e carrozzine, spazi per riunioni) comuni a più unità abitative (sono esclusi i porticati ad uso pubblico); scale e ascensori comuni a più unità abitative, misurate per la sola superficie relativa alla proiezione sul piano di accesso;
- h) spazi per parcheggio e autorimesse, singole o comuni, costruiti entro o fuori terra, con relativi spazi di manovra e parcheggio, escluse le rampe di accesso.

Le Snr non rientranti nelle categorie o nelle quantità di cui ai punti precedenti sono considerate come Su.

Superficie accessoria (Sa), espressa in metri quadrati, è la superficie destinata a servizi ed accessori, a stretto servizio delle attività non residenziali (produttive, turistico ricettive, terziarie, commerciali, direzionali) misurate al netto delle murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre, ovvero:

- a) spazi e locali di cui alle lettere b), c) e a) della Snr;
- b) spazi coperti di cui alla lettera d) della Snr nella misura massima complessiva pari al 30% della Su;
- c) locali di cui alla lettera f) della Snr, nonché per altri impianti tecnologici a servizio dell'attività prevalente ed a questa connessa, quali impianti di depurazione, antinquinamento, serbatoi, gruppi di produzione energetica, e similari;

- d) spazi per parcheggi e autorimesse così come definite dalla precedente lettera h) della Snr nonché nella misura di cui all'art.5 punti 1) e 2) del DM 2 aprile 1968, n. 1444;
- e) depositi, archivi, purché interrati.

Le Sa non rientranti nelle categorie o nelle quantità di cui ai punti precedenti sono considerate come Su.

Non costituiscono superficie i locali o porzione di essi con altezza inferiore a 1,80 m, le coperture piane ed i lastrici solari non praticabili o di uso condominiale, gli spazi per parcheggi esterni con relativi spazi di manovra e parcheggio.

Volume complessivo di un edificio,

E' il volume emergente dal terreno, sistemato in conformità al progetto, fino alla intersezione tra l'intradosso del tetto alla sua radice, se è inclinato, o della copertura se è piana, e le facciate esterne. Esso è calcolato moltiplicando le Sut dei singoli piani per le rispettive altezze teoriche, ovvero per le reali altezze qualora inferiori.

Per edifici aventi copertura con pendenza anche parzialmente inferiore al 30% il volume va considerato all' estradosso di tutta la copertura.

Sono esclusi dal calcolo del volume:

- a) il volume entroterra misurato rispetto alla superficie del terreno circostante secondo la sistemazione esterna, se costituente Snr o Sa, parcheggi interrati nella misura minima prevista dalla L. 122/89 ; il volume entroterra espresso da locali che per la loro natura specialistica necessitano di essere ubicati nei piani interrati per la presenza di particolari macchinari ed attrezzature; nel caso di locali interrati con destinazione diversa dalle precedenti il volume corrispondente viene computato ai fini del calcolo di verifica rispetto agli indici urbanistici previsti e viene considerato anche nella determinazione delle quantità a parcheggi di cui alla L.122/89 e delle aree a reperirsi ai densi del DM 1444/68 art. 5 comma 2.
- b) i porticati, al netto dei solai che costituiscono superficie utile del piano sovrastante;
- c) le logge;
- d) le tettoie;
- e) i balconi e le pensiline;
- f) i volumi tecnici strettamente necessari a contenere impianti tecnici a esclusivo servizio della costruzione, quali extra corsa degli ascensori, serbatoi idrici, vasi di espansione, impianto di riscaldamento e di climatizzazione, canne fumarie e di ventilazione, che non possono, per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio, e del suo piano interrato, realizzabile nei limiti posti dalle norme urbanistiche;
- g) i volumi dei vani scala per la sola parte emergente dalla linea di gronda o dalla copertura piana della costruzione per la superficie strettamente necessaria;
- h) i volumi dei sottotetti non praticabili e praticabili relativi a superfici con altezza interna inferiore a 1,80 m;
- i) i parcheggi interrati;
- l) il volume derivante dal maggior spessore dei paramenti murari e dei solai esterni, costituenti l'involucro esterno dei fabbricati, oltre i 30 cm, per aumentarne la coibenza termica e l'energia passiva ai fini della riduzione dei consumi energetici e delle emissioni inquinanti in atmosfera, secondo quanto prescritto dalla LR 26/1998.

E' inclusa nel calcolo del volume la scala principale di ogni fabbricato, anche se realizzata perimetralmente aperta.

Per tutti i volumi esclusi dal calcolo di cui ai precedenti punti a), f), h), deve essere registrato e trascritto, prima del rilascio della concessione edilizia, presso la Conservatoria dei RR.II. il vincolo pertinenziale tra questi volumi a servizio del bene primario ed il bene stesso.

Altezza della facciata

A- ALTEZZE DELLE PARETI ESTERNE DEGLI EDIFICI

L'altezza delle pareti che compongono un edificio non può superare i limiti fissati per le singole zone dal P.R.G., ovvero quelle dettate da particolari esigenze di sicurezza.

In deroga sono ammessi i soli volumi tecnici, purché siano contenuti nei limiti strettamente indispensabili e siano eseguiti con soluzioni architettonicamente accettabili. I volumi tecnici sono definiti nella Circolare del Ministero dei Lavori Pubblici n°2474 del 31/1/1973.

Per altezza di una parete esterna di un edificio si intende la distanza verticale misurata ad iniziare dalla quota media assoluta del marciapiede stradale, ovvero, in mancanza di questo, dal piano di campagna, fino all'estradosso del solaio di copertura per gli edifici coperti a terrazzo, oppure fino alla linea di gronda del tetto se questo ha pendenza inferiore al 35%, altrimenti se la pendenza è superiore al 35% l'altezza sarà computata fino ai due terzi della proiezione verticale del tetto.

B - ALTEZZA DELL' EDIFICIO

L' altezza dell'edificio in un punto qualsiasi del perimetro del fabbricato è quella misurata a partire dal livello del marciapiede o, qualora questo manchi, dal livello della strada o della piazza o del terreno circostante comunque sistemato o dal piano di campagna, fino al piano di estradosso dell'ultimo solaio, esclusi i volumi tecnici se la copertura è a terrazzo o a tetto con pendenza fino al 35%, ovvero fino al piano mediano fra l'estradosso dell'ultimo solaio e la quota di colmo della copertura a tetto, qualora le relative falde abbiano una pendenza media superiore al 35%.

Per il calcolo dell'altezza di un edificio, nel caso in cui l'edificio è composto da volumi che ammettono una complessa articolazione, lo si deve suddividere in porzioni riconducibili a volumi semplici, tra questi verrà fatta la media delle altezze ed il risultato sarà considerato l'altezza dell'edificio.

Le altezze degli edifici sono stabilite, per le diverse zone, in ragione delle rispettive caratteristiche urbanistiche.

Gli ambienti ubicati a piano terra affacciati direttamente su strade pubbliche, dovranno avere una altezza libera interna non inferiore a m.3,40; l'altezza libera interna dei locali ubicati ai vari piani abitabili non può essere inferiore a m.2,70, mentre quella dei corridoi, dei bagni, dei ripostigli, dei gabinetti e dei disimpegni, non può essere inferiore a m.2.40.

c) ALTEZZA TEORICA

Per ogni piano dell'edificio si definisce altezza teorica la dimensione di m.3,25, computata da calpestio a calpestio di superfici consecutive; per il piano terra è di m 3.50.

d) ALTEZZA LORDA DEI PIANI = Hp

E' costituita dalla differenza tra le quote dei rispettivi pavimenti di due unità abitabili sovrapposte.

Nel caso dell'esistenza di copertura con inclinazione superiore al 35% l'altezza lorda è costituita dalla misurazione della dimensione esistente tra pavimento della unità abitabile che ha questa copertura, e il punto medio dell'estradosso della copertura inclinata.

Distanza tra i fabbricati. (Df).

E' la distanza minima fra le facciate verticali degli edifici misurata nei punti di massima sporgenza.

Per ogni zona è stabilito il rapporto minimo delle distanze che deve esserci tra gli edifici.

Le norme inerenti alle distanze tra edifici si applicano anche alle facciate di un medesimo edificio non prospiciente spazi interni.

Le distanze minime esistenti tra gli edifici delle zone storiche o di valore ambientale, o peculiari della tradizione architettonica e costruttiva di Triggiano, devono rimanere inalterate.

Minima distanza tra edifici: in nessuna parte del territorio comunale sono comunque ammesse distanze tra edifici inferiori a quelle minime prescritte dall'art. 9 del D.M. 1444/68, precisandosi quanto segue :

- a) i "nuovi edifici" di cui al nr. 2) di detto art. 9 sono gli immobili di nuova edificazione o derivanti da interventi di ristrutturazione urbanistica, fermo restando in ogni caso quanto previsto all'ultimo comma dello stesso art. 9.
- b) per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente diversi da quelli di ristrutturazione urbanistica, che modificano la sagoma e la volumetria preesistente, per le parti oggetto di modifica è ammesso il mantenimento delle distanze preesistenti anche se inferiori a quelle minime, oppure la possibilità della loro riduzione fino al minimo ammesso, quando siano superiori.

La distanza tra edifici si misura lungo una linea tracciata ortogonalmente alla parete dell'edificio fino ad intersecare la parete dell'edificio frontistante, senza tener conto degli eventuali elementi sporgenti (quali balconi, aggetti di gronda, ecc.) che non rilevino ai fini della sagoma dell'edificio. La distanza minima prescritta si intende quindi soddisfatta quando costruendo sulla base della parete finestrata un rettangolo di altezza pari a detta distanza minima non si verifichi alcuna intersezione con le pareti (finestate o non finestrate) dell'edificio frontistante. Ai fini del rispetto della distanza minima tra edifici sono pertanto irrilevanti minori valori della distanza tra spigoli di edifici o comunque di distanze misurate non ortogonalmente alle pareti. La distanza tra due pareti, anche quando le medesime non siano da considerarsi ai fini delle distanze minime di cui al presente articolo, dovrà in ogni caso essere conforme alle prescrizioni in materia di cortili, chiostrine e cavedi .

Non sono soggette a verifica le distanze tra fabbricati ubicati in lotti o particelle non immediatamente confinanti.

Distanza tra i fronti, espressa in metri, é la distanza minima tra le proiezioni verticali delle pareti finestrate delle costruzioni, misurata nei punti di massima sporgenza, esclusi i balconi aperti su tre lati (sino a ml. 1.8 di sporgenza), pensiline e simili. Tale distanza va rispettata anche quando le costruzioni si fronteggiano parzialmente salvo il caso in cui le parti che si fronteggiano siano entrambe prive di finestre. Le norme relative alle distanze tra gli edifici si applicano anche alle pareti di un medesimo edificio non prospicienti spazi scoperti interni (cortili, chiostrine, cavedi, ecc), salvo quando i fronti di una stessa costruzione costituiscano rientranze planimetriche la cui profondità non superi un quarto della loro larghezza. Si definiscono **pareti finestrate**, tutte quelle che presentino finestre e/o porte finestre di locali comunque abitabili. Non costituiscono invece pareti finestrate :

- a) le pareti che presentino solo porte o finestre di vani scala, cantine od altri locali per i quali non è richiesta la ventilazione naturale diretta e che potrebbero pertanto essere rese del tutto prive di aperture senza che ciò comporti alcuna forma di contrasto con il presente Regolamento o con altre norme vigenti in materia;
- b) le pareti che presentino porte o finestre di locali abitabili quando dette aperture siano irrilevanti ai fini di garantire i requisiti minimi di illuminazione e ventilazione naturale diretta prescritti per tali locali e che pertanto potrebbero essere rese del tutto prive di aperture senza che ciò comporti alcuna forma di contrasto con il presente Regolamento o con altre norme vigenti in materia;

Distanza dai confini e dal filo stradale, espressa in metri, è la distanza tra la proiezione del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza, esclusi i balconi aperti su tre lati (sino a ml. 1.80 di sporgenza), pensiline e simili e la linea di confine o il filo di strade pubbliche o ad uso pubblico.

Finalità ultima delle prescrizioni in materia di distanza dai confini è quella di garantire un assetto edilizio tale da consentire l'attuale e futuro rispetto delle norme in materia di distanza tra gli edifici, ripartendone equamente l'onere tra i due proprietari confinanti.

Ai fini della distanza minima in questione (dai confini) si considerano pertanto i soli confini tra due proprietà contigue, non rilevando eventuali diverse delimitazioni (limiti di zona omogenea e simili) né le strade od altri spazi di uso pubblico.

I valori della distanza minima degli edifici dai confini sono precisati, per le singole zone o sottozone, dalle N.T.A. del P.U.G. Le prescrizioni in materia di distanza minima dai confini non si applicano alle porzioni completamente interrato degli edifici e quindi a condizione che le medesime non fuoriescano dalla quota dell'area circostante l'edificio a sistemazione avvenuta, né rispetto alla quota dei suoli confinanti.

Costruzioni in aderenza al confine, non è richiesto il rispetto di alcuna distanza minima dal confine per le costruzioni che debbano erigersi in aderenza al confine medesimo previo accordo tra i proprietari confinanti, regolarmente registrato e trascritto. Ai fini del presente Regolamento e delle N.T.A. del P.U.G., detto accordo si intende sempre sussistente nel caso di costruzioni da realizzarsi a ridosso di edifici già esistenti sul confine di proprietà (con appoggio sul muro reso comune ai sensi dell'art. 874 C.C. e con edificazione in aderenza al medesimo ai sensi dell'art. 877 C.C.), limitatamente al tratto longitudinale di aderenza sul confine; resta salva la possibilità di superare l'altezza del corpo esistente.

In ogni altro caso l'accordo tra i confinanti deve risultare da apposito atto allegato al progetto secondo quanto già prescritto.

Distanze minime dalle strade: anche in assenza di specifiche prescrizioni delle N.T.A. del P.R.G., la distanza degli edifici dalle strade dovrà essere comunque conforme alle prescrizioni del D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo codice della strada) e del relativo Regolamento di esecuzione ed

attuazione (D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495) e successive modifiche e integrazioni. Ogni qualvolta il P.U.G. preveda la rettifica, l'ampliamento o la formazione di nuovi tracciati stradali, la distanza minima di cui al presente articolo deve essere verificata con riferimento sia all'attuale stato dei luoghi che a quello derivante dall'attuazione delle previsioni di P.U.G. In ogni parte del presente Regolamento, qualsiasi sia l'argomento trattato, le prescrizioni delle medesime sono da intendersi sempre e comunque fatti salvi i diritti di terzi.

Capitolo III: TIPOLOGIE DI INTERVENTO

Art. 5 - Manutenzione ordinaria

1. In riferimento all'art.31, comma 1, lettera a), della legge 5 agosto 1978, n. 457 ed alla circolare Min. Finanze e LLPP 24/2/1998 n. 57/X ed all'art.3 comma 1. lett. a) del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 modificato ed integrato dal D.L. 27 dicembre 2002, n.301, si definiscono interventi di manutenzione ordinaria quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture delle costruzioni e quelle necessarie a integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti sempre che non comportino alterazione delle preesistenti caratteristiche degli edifici e in particolare quelli:

- a) relativi alle opere di finitura interna quali:
 - tinteggiatura e/o ogni altro trattamento superficiale delle pareti, degli infissi e delle pavimentazioni interne;
 - riparazione, sostituzione e rifacimento degli intonaci, delle pavimentazioni, dei rivestimenti delle pareti, delle controsoffittature, degli infissi interni; bonifica delle murature, dei vespai, delle pavimentazioni interne, comprensiva di ogni opera di impermeabilizzazione tesa alla eliminazione di infiltrazioni d'acqua e umidità;
- b) relativi alle opere di finitura esterna quali:
 - riparazione, sostituzione e rifacimento degli intonaci e riparazione dei paramenti esterni compresa ogni lavorazione particolare (opere in pietra, in cotto, ecc.), senza alterazione dei tipi di materiale dei preesistenti aggetti, ornamenti e colori
 - riparazione, sostituzione e rifacimento di pavimentazioni esterne e manti di copertura senza modifiche dei materiali; riparazione di balconi e terrazze e relative pavimentazioni senza modifiche dei materiali;
 - tinteggiatura delle facciate e lavori connessi senza alterazione delle tinte preesistenti per le costruzioni ricadenti nei centri storici definite dallo strumento urbanistico e nelle zone di vincolo ambientale,
 - tinteggiatura e sostituzione di parti o rifacimento degli infissi esterni e delle parti metalliche quali inferriate, parapetti, applicazione zanzariere e tende da sole, collocazione di elementi di arredo dei terrazzi (fioriere, barbecues, grillages per il sostegno di piante rampicanti, tende e teli parasole) senza alterazione della forma, della sagoma e dei materiali della facciata e delle parti comuni;
 - riparazione e sostituzione di portoni, cancelli e porte d'ingresso, senza alterazione delle caratteristiche di forma, materiali e colori, e senza mutare le dimensioni delle aperture delle facciate;
 - sostituzione di tegole lesionate o mancanti; sostituzione di parti deteriorate dei sistemi di smaltimento delle acque piovane; riparazione o rinnovo dell'impermeabilizzazione delle coperture piane e degli impianti di serre;
- c) relativi agli impianti tecnologici quali:
 - riparazione e sostituzione di ogni opera relativa agli impianti idrici, di riscaldamento, di smaltimento dei rifiuti solidi e liquidi, di distribuzione del gas, elettrici, telefonici, di sollevamento verticale, esistenti purché relativi alle singole unità immobiliari o alle sole parti comuni dell'edificio a condizione che non ne derivi la realizzazione di nuovi locali o manufatti;
 - installazione di antenne paraboliche di uso familiare o condominiale, di diametro inferiore a due metri, sulle coperture dei fabbricati, non visibili dalla strada pubblica, con l'esclusione dei fabbricati inclusi nei centri storici e nelle zone sottoposte a tutela paesaggistica,
 - installazione di macchinari per il trattamento dell'aria (compressori o pompe di calore) di dimensione di fronte non superiore a mq.0.5, se non adeguatamente schermati, con l'esclusione dei fabbricati inclusi nei centri storici e nelle zone sottoposte a tutela paesaggistica .

2. Tutti gli interventi di manutenzione ordinaria non possono comunque comportare modifiche o alterazioni agli elementi architettonici e decorativi delle costruzioni.
3. Le opere di manutenzione ordinaria relative agli immobili industriali trovano ulteriore specificazione nella circolare n.1918 del Ministero LLPP del 16/11/77.
4. Tutti gli interventi di manutenzione ordinaria possono essere eseguiti senza presentare alcuna comunicazione al Comune -

Art. 6 - Manutenzione straordinaria

1. In riferimento all'art.31, comma 1, lettera b), della legge 5 agosto 1978, n.457, all'art.3 comma 1. lett. b) del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 modificato ed integrato dal D.L. 27 dicembre 2002, n.301, ed alla Circ. 57/E 1998 MM.LL.e FF., si definiscono interventi di manutenzione straordinaria, *fatte salve successive modifiche e integrazioni di legge*, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali delle costruzioni, nonché per realizzare e integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso e in particolare:
 - a) lavori volti all'esecuzione di opere, quali:
 - rinnovamento e sostituzione di tramezzature interne;
 - riparazione o rifacimento di tombagni esterni non portanti, a parità di forma, dimensione e ubicazione;
 - rifacimento del manto di copertura dei tetti, compresa la piccola orditura e/o il tavolato, e dei sistemi di raccolta e smaltimento delle acque piovane;
 - rifacimento dei rivestimenti delle superfici piane di copertura, compresa ogni opera di impermeabilizzazione e i massetti di pendenza per il deflusso delle acque piovane.
 - b) opere tese a restituire all'originaria funzione statica singoli elementi strutturali. degradati o lesionati, attraverso il loro rafforzamento o la loro sostituzione, quali:
 - consolidamento dei muri portanti e delle fondazioni;
 - consolidamento e/o sostituzione di elementi strutturali dei solai, del tetto e delle scale senza alterazione delle quote e della posizione;
 - consolidamento delle strutture voltate e degli archi, senza alterazione delle quote, della posizione e della forma;
 - rafforzamento, anche con nuovi elementi di sostegno, graffature e staffe, di singole parti strutturali;
 - ogni opera provvisoria di sostegno, ripartizione dei carichi, protezione.
 - c) lavori volti alla realizzazione e alla integrazione degli impianti tecnologici e dei servizi igienico-sanitari, purché non siano alterate le strutture portanti e i profili altimetrici delle coperture, quali:
 - realizzazione degli impianti tecnologici, come definiti dall'art.1 della legge 5 marzo 1991, n. 46, mancanti o integrazione di quelli esistenti, compreso quelli relativi alle energie rinnovabili e alla conservazione ed al risparmio dell'energia, e adeguamenti igienico-sanitari;
 - realizzazione degli impianti di scarico degli insediamenti produttivi di cui all'art.9 della legge 24 dicembre 1979, n 650;
 - ampliamento dei servizi igienico-sanitari e conseguente adeguamento degli impianti;
 - realizzazione di nuovi servizi igienici all'interno della singola unità funzionale;
 - installazione di impianti ascensore o montacarichi all'interno delle costruzioni, dei cortili e delle chiostrine, quando sia dimostrata l'impossibilità della realizzazione dell'impianto nelle parti comuni dell'edificio e purché esso non interferisca con gli elementi architettonici caratterizzanti le facciate;
 - installazione di impianti solari e di pompe di calore destinati unicamente alla produzione di aria e acqua calda per edifici esistenti sulle coperture degli stessi ovvero negli spazi liberi privati annessi;
 - opere finalizzate alla cablatura degli edifici (L. 31/7/97 n.249) per realizzare antenne collettive o reti via cavo per distribuire la ricezione nelle singole unità abitative, per l'accesso a servizi telematici e di trasmissione dati quali ad esempio la teleassistenza sanitaria e di emergenza;
 - d) opere finalizzate alla sistemazione di spazi esterni, che non comportino la realizzazione di superfici utili o volumi, quali:
 - realizzazione o rifacimento di recinzioni, muri di cinta e cancellate;

- realizzazione o consolidamento di muri o di sistemi di contenimento di terreni e scarpate, secondo le norme e le prescrizioni dettate dagli strumenti urbanistici per le singole zone;
 - rifacimento di pavimentazioni esterne su suoli, realizzazione o rifacimento di pavimenti su terrazzi o lastrici solari di pertinenza delle costruzioni esistenti, compreso la realizzazione di scale o botole interne;
 - realizzazione di giardini, opere di arredo quali vasche, aiuole per impianti floreali o arborei, fontane, eccetera;
 - realizzazione di coperture con pergolati, grillages e gazebi;
- e) tutte le opere necessarie per l'adeguamento degli edifici esistenti alle vigenti disposizioni di legge in materia di superamento delle barriere architettoniche, consistenti in rampe, ascensori e manufatti, compatibilmente con le caratteristiche architettoniche ed ambientali degli edifici;
- f) realizzazione di cabine elettriche o per la protezione di impianti e quadri di controllo, a servizio e di pertinenza delle costruzioni;
- g) realizzazione, modifica o integrazione di mostre, vetrine, tende e insegne per gli esercizi commerciali, terziari o artigianali;
- h) l'accorpamento ed il frazionamento di unità immobiliari, senza che ciò determini il superamento delle soglie dimensionali in relazione agli usi determinate dalle vigenti normative;
- i) la demolizione, senza ricostruzione, di opere di modesta entità.

2. Per gli interventi di cui al presente articolo non si applicano le norme di cui all'art. 18 della legge 6 agosto 1967, n.765, come modificato dall'art.2 della legge 24 marzo 1989, n.122, relative alle quote minime di parcheggi pertinenziali.

3. Gli interventi di cui al presente articolo, sono soggetti alla denuncia di inizio di attività; tale procedura è consentita anche nel caso di immobili sottoposti a leggi di tutela monumentale, previa acquisizione del parere della competente Sovrintendenza. Nel caso di immobili vincolati da leggi di tutela ambientale, è necessario presentare istanza di autorizzazione paesaggistica ai sensi del PUTT Paesaggio. L' autorizzazione paesaggistica dovrà avvenire in forma esplicita, non essendo prevista la formazione del silenzio-assenso sulle domande di autorizzazione paesaggistica per gli immobili soggetti a tutela ambientale.

Art. 7- Restauro e risanamento conservativo

1. In riferimento all'art.31, comma 1, lettera c), della legge 5 agosto 1978 n. 457, all'art.3 comma 1. lett. c) del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 modificato ed integrato dal D.L. 27 dicembre 2002, n.301, ed alla Circ. 57/E 1998 MM.LL.e FF., si definiscono interventi di restauro e risanamento conservativo quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio. La norma descrive due gruppi di interventi analoghi nei contenuti, ma differenti per quanto attiene le finalità e soprattutto le caratteristiche degli edifici su cui tali interventi sono eseguiti. Gli interventi di restauro consistono nella restituzione di un immobile di particolare valore architettonico, storico-artistico ad una configurazione conforme ai valori da tutelare; il risanamento conservativo si riferisce al complesso degli interventi finalizzati ad adeguare nel modo migliore alle esigenze d'uso attuali un edificio esistente sotto gli aspetti tipologici, formali, strutturali, funzionali.

2. Gli interventi di cui al comma precedente sono volti alla conservazione ed alla tutela del bene, nella sua inscindibile unità storico-architettonica così come si è andata configurando nel corso del tempo, ed al loro adeguamento. Essi devono salvaguardarne i caratteri storico-culturali, ambientali e in particolare tipologici, anche laddove gli edifici abbiano subito trasformazioni o ampliamenti nel tempo e assicurarne la funzionalità con destinazioni d'uso compatibili, e comprendono:

- a) conservazione o l'integrazione:
- delle caratteristiche fondamentali dell'impianto distributivo-organizzativo originario;
 - degli elementi di collegamento orizzontali e verticali, quali androni, porticati, ballatoi, scale, caratterizzanti l'organizzazione morfologica e tipologica;
 - del sistema degli spazi liberi di pertinenza, esterni e interni, quali le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri, e delle relative caratteristiche dimensionali e formali;

- delle finiture e delle decorazioni connesse all'edificio e alla storia delle sue trasformazioni, sia interne che esterne; le parziali modifiche delle facciate sono consentite soltanto nell'ambito della ricostruzione filologica delle trasformazioni storiche e purché siano salvaguardati o reintegrati gli elementi di valore decorativo;
 - della forma e della tipologia degli infissi interni ed esterni.
- b) il consolidamento, anche con sostituzione di parti non risanabili, con tecniche non alteranti la struttura, senza modificazione della posizione o della quota ove si tratti di elementi caratterizzanti l'organismo edilizio, dei seguenti elementi strutturali:
- murature portanti sia esterne che interne;
 - solai;
 - scale con rampe piane;
 - tetti;
- c) il consolidamento, anche con sostituzione di parti non risanabili, senza modificazione della posizione o della quota, dei seguenti elementi strutturali:
- volte ed archi;
 - scale con rampe su voltine;
- d) la modificazione o l'eliminazione delle murature non strutturali interne nonché degli elementi di collegamento orizzontali e verticali non caratterizzanti l'organismo edilizio, finalizzate alla riorganizzazione distributiva interna e al miglioramento della funzionalità;
- e) la eliminazione delle aggiunte e delle parti non congrue all'impianto organico della costruzione;
- f) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari richiesti dall'esigenza dell'uso e dalle normative vigenti in materia, compatibilmente con le prescrizioni precedenti;
- g) il frazionamento e l'accorpamento di unità immobiliari.
- 3.** Rientrano tra gli interventi, nell'ambito dell'unitarietà del progetto:
- a) la sostituzione, nonché l'integrazione, di materiali di finitura e degli infissi con altri materiali non originali, con l'esclusione dell'alluminio di colore dorato o argentato;
 - b) il cambio d'uso, compatibile con l'organizzazione tipologica e con le previsioni di zona dello strumento urbanistico, delle superfici non residenziali (Snr) e delle superfici accessorie (Sa) in superfici utili (Su);
 - c) la realizzazione su coperture piane, ai fini della coibentazione delle costruzioni; di sottotetti con pendenza non superiore al 30% ed altezza massima al colmo di m. 1,80, per le sole costruzioni non ricadenti nell'ambito dei centri storici definiti dallo strumento urbanistico o nelle zone di vincolo ambientale.
- 4.** Rientrano nella tipologia del presente articolo, a parità di superficie utile e volume preesistente, gli interventi di ripristino volti alla ricostruzione di costruzioni o parti di esse, eventualmente crollate o demolite in conseguenza di cause di sicurezza, calamità naturali o eccezionali, lavori, purché ne sia possibile accertarne la consistenza attraverso fonti certe iconografiche, cartografiche, fotografiche e documentarie. La relazione storica e di rilievo, integrata dalle fonti sopra indicate, dovrà essere asseverata dal tecnico redattore ai sensi degli articoli 359 e 481 del codice penale.
- 5.** Per gli interventi di cui al presente articolo non si applicano le norme di cui all'art.18 della legge 6 agosto 1967, n.765, come modificato dall'art.2 della legge 24 marzo 1989, n. 122, relative alle quote minime di parcheggi pertinenziali.
- 6.** Gli interventi di cui al presente articolo sono soggetti alla denuncia di inizio di attività .
- 7.** Tale procedura semplificata è consentita anche nel caso di lavori riguardanti beni culturali sottoposti a tutela dall' art.2 comma 1 lettere a), b), c) del Dlgs. 29/10/99 n. 490, che siano stati preliminarmente approvati ai sensi dell'art. 23 dalla competente Soprintendenza .
- 8.** Nel caso lavori di modifica di beni ambientali e di immobili tutelati dall'art.139 e successivi del citato Dlgs. 29/10/99 n. 490, i proprietari hanno l'obbligo di ottenere la preventiva autorizzazione paesaggistica, da comunicare alla competente Soprintendenza, secondo le procedure previste dall'art. 151. Non sono soggetti ad autorizzazione gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici, e tutto quanto altro previsto dall'art.152.

Art. 8 - Ristrutturazione edilizia

1. In riferimento dell'art.31, comma 1, lettera d), della legge 5 agosto 1978, n.457, alla Circ. 57/E 1998 MM.LL.e FF., ed all'art.3 comma 1. lett. d) del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 modificato ed

integrato dal D.L. 27 dicembre 2002, n.301, si definiscono interventi di ristrutturazione edilizia quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e impianti, e in particolare:

- a) opere di consolidamento, rifacimento o innovazione delle strutture verticali;
- b) opere di consolidamento e rifacimento delle strutture orizzontali, anche con variazioni delle quote, creazione di nuove superfici utili e trasformazione di superficie accessoria in superficie utile, sempre entro la sagoma ed il volume preesistente;
- c) opere di risanamento, rifacimento o modificazione delle facciate esterne, compreso la variazione delle dimensioni, della posizione e del numero delle aperture, purché ne risulti un sistema compatibile con l'organizzazione distributiva delle facciate e con l'ambiente urbano in cui l'edificio si inserisce;
- d) riorganizzazione distributiva delle unità immobiliari, del loro numero e della loro dimensione;
- e) mutamento della destinazione d'uso di fabbricati, mutamento della destinazione d'uso di parti di immobili che comporti la necessità di un insieme sistematico di opere edili di trasformazione tipologica o funzionale;
- f) le ristrutturazioni edilizie, comprensive della demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma. Ai fini del calcolo della volumetria non si tiene conto delle innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;

2. La ristrutturazione edilizia che comporti la demolizione totale e la ricostruzione dell'edificio non è consentita per gli edifici che costituiscano testimonianza storico-architettonica per la peculiarità delle facciate o per la continuità delle cortine edilizie in un contesto architettonico o urbanistico unitario, pur se non vincolati ai sensi del Dlgs. 29/10/99 n. 490.

3. La ristrutturazione edilizia che comporti la demolizione totale e la ricostruzione dell'edificio è consentita all'interno del perimetro edificato dello stesso lotto, senza alterazione della viabilità pubblica limitrofa al confine, nel rispetto delle destinazioni d'uso fissate dallo strumento urbanistico, o comunque con destinazioni d'uso compatibili con il contesto ambientale ed urbanistico .

4. Nei casi di demolizione totale e ricostruzione di cui ai commi precedenti l'edificazione dai fabbricati esistenti è consentita senza alcuna variazione della sagoma originaria del fabbricato da demolire e ricostruire nelle sue proiezioni orizzontali e verticali, senza modifiche degli aggetti o dei volumi tecnici, che alterino in modo peggiorativo i rapporti di distanza con i fabbricati contermini preesistenti modificando i diritti acquisiti ed i rapporti con i terzi confinanti.

5. Agli interventi di demolizione totale e ricostruzione di cui ai commi 3 e 4 del presente articolo, si applicano le norme di cui all'art.18 della legge 6 agosto 1967, n.765, come modificato dall'art.2 della legge 24 marzo 1989, n. 122, relative alle quote minime di parcheggi pertinenziali, salvo nei casi di accertata impossibilità di accesso carrabile al lotto a causa della larghezza insufficiente della viabilità (inferiore a mt 4.00 carrabili) per i fabbricati inferiori a 1500 mc.

Art. 9 - Ristrutturazione urbanistica

1. Ai sensi dell'art.31 comma 1, lettera e) della legge 5 agosto 1978, n.457 ed all'art.3 comma 1. lett. f) del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 modificato ed integrato dal D.L. 27 dicembre 2002, n.301, si definiscono interventi di ristrutturazione urbanistica quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

2. Gli interventi di cui al presente articolo sono definiti nell'ambito degli strumenti urbanistici esecutivi ed a essi subordinati.

Art. 10 - Esempificazione delle tipologie di intervento

La definizione degli interventi di cui agli articoli precedenti ha carattere esemplificativo. Nel caso in cui l'intervento richiesto non rientri in alcuna delle ipotesi previste, si farà riferimento alla tipologia maggiormente assimilabile, nel rispetto delle definizioni legislative.

Art. 11 - Interventi di nuova costruzione

1. Ai sensi ed all'art.3 comma 1. lett. d) del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 modificato ed integrato dal D.L. 27 dicembre 2002, n.301, sono "interventi di nuova costruzione", quelli di trasformazione edilizia

e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti dello stesso articolo. Sono comunque da considerarsi tali:

- a) la costruzione di nuovi edifici fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente;
 - b) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
 - c) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
 - d) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
 - e) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e siano diretti a soddisfare esigenze durature nel tempo;
 - f) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
 - g) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;
 - h) gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unita' immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso.
2. Agli interventi di cui al presente articolo si applicano inderogabilmente le norme di cui all'art. 18 della legge 6 agosto 1967, n.765, come modificato dall'art. 2 della legge 24 marzo 1989, n. 122, relative alle quote minime di parcheggi pertinenziali per tutto il complesso dei volumi nel caso di cui alle lettere a), e), f), g) e per il volume e le superfici aggiuntive o mutate d'uso nel caso di cui alla lettera h).

Art. 12 – Demolizioni

1. Si definiscono interventi di demolizione quelli rivolti alla rimozione, in tutto o in parte, di costruzioni esistenti, che non comportino ristrutturazione edilizia o nuova edificazione.
2. La demolizione di costruzioni esistenti comprende obbligatoriamente il trasporto a rifiuto del materiale di risulta e la sistemazione del terreno di sedime.
3. La demolizione totale o parziale di un immobile, preordinata alla sua ristrutturazione o ricostruzione, è subordinata all'acquisizione del titolo concessorio, o alla presentazione di D.I.A nei casi e nelle forme consentite dalle leggi vigenti, relativo all'intervento principale.
4. La demolizione di manufatti in esecuzione di ordinanze di demolizione o di sentenze non è soggetta a nessun titolo abilitativo o comunicazione preventiva.

Art. 13 - Interventi nei giardini e parchi

Gli interventi sono volti a conservare il bene e ad assicurare la continuità nel tempo attraverso un insieme sistematico di opere che ne consentano una fruizione compatibile e comprendono:

- a) la conservazione o l'integrazione:
 - delle caratteristiche dell'impianto distributivo-organizzativo originario;
 - dell'impianto botanico, in relazione all'evoluzione del ciclo botanico e delle condizioni fitosanitarie;
 - degli elementi di collegamento orizzontali e verticali, quali viali, sentieri, porticati, terrazze, scale, ecc.;
 - degli elementi ornamentali e delle decorazioni, quali fontane, grillages, statue, panchine, vasche, peschiere, eccetera,
- b) il consolidamento. o la sostituzione, senza modificazione della posizione o della quota ove si tratti di elementi caratterizzanti il bene, dei seguenti elementi:
 - muri di contenimento;
 - muri di recinzione;

- pertinenze costituenti volumi (guardiania, chioschi, serre, eccetera);
- c) la eliminazione delle aggiunte e delle parti non congrue all'impianto originario;
- d) la riparazione, l'adeguamento o l'inserimento degli impianti tecnologici ed idraulici necessari dall'esigenza dell'uso.

Art. 14 - Destinazioni d'uso

1. Le destinazioni d'uso delle costruzioni e delle aree non edificate sono definite dallo strumento urbanistico, generale o esecutivo, secondo le seguenti categorie omogenee e funzionalmente autonome sotto il profilo urbanistico:
 - a) residenze, singole o collettive, studi professionali;
 - b) attività terziarie (direzionali, commerciali, finanziarie, turistico-ricettive, culturali, ristorazione, pubblici esercizi, palestre);
 - c) attività produttive (industriali, artigianali e grandi strutture commerciali o deposito) dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazioni di servizi;
 - d) attrezzature e servizi pubblici o a uso pubblico;
 - e) attività agricole o connesse al loro svolgimento, a esclusione della residenza;
 - f) parcheggi, autorimesse e box auto.
2. Nelle more dell'approvazione della legge regionale, le opere che comportano il mutamento di destinazione d'uso da una categoria omogenea ad un'altra, laddove consentite dallo strumento urbanistico, devono essere munite di *permesso di costruire, se riferite a immobile ricadente in area omogenea A*, di cui all'art.2 del DM 1444/1968 ed abbinata alla realizzazione di opere edili.
3. All'interno della medesima categoria non vi è mutamento di destinazione d'uso, poiché rientrante nello jus utendi, purchè il nuovo uso sia compatibile con la destinazione di zona e sia conforme alle norme vigenti in materia di igiene, sicurezza, inquinamento ambientale, superamento barriere architettoniche, dotazione di parcheggi ed a tutte le specifiche normative in relazione al nuovo uso.
4. Nelle zone, e nei fabbricati, destinate prevalentemente ad uso residenziale non sono ammesse attività industriali e artigianali di produzione; sono consentite attività artigianali di servizio che non siano nocive o moleste.
5. Non costituisce cambio di destinazione d'uso il diverso utilizzo di locali a piano terra o interrati, se precedentemente adibiti a uso improprio, in edifici costruiti antecedentemente al 1977, fatto salvo l'obbligatorio adeguamento della categoria catastale.
6. I cambi di destinazione d'uso verso le attività terziarie di una o più unità immobiliari complessivamente superiori a 1000 mq e che rappresentino una percentuale della superficie complessiva del fabbricato superiore al 20%, richiedono che sia verificata la eventuale variazione dei parametri urbanistici e che siano reperiti o adeguati gli standards previsti dall' art. 5 del DM 1444/1968.
7. I cambi di destinazione d'uso verso le attività commerciali costituenti medie o grandi strutture di vendita ai sensi della LR vigente richiedono che sia verificata la corrispondenza dell'intervento ai criteri di legge e la dotazione delle aree a parcheggio.
8. La variazione comportante opere edilizie è soggetta alle prescrizioni e al titolo abilitativo relativi al tipo di intervento nel quale ricadono tali opere. Ove il titolo abilitativo coincida con il permesso di costruire, il conseguimento di tale titolo comporta il pagamento del contributo relativo agli eventuali maggiori oneri di urbanizzazione, anche nel caso si proceda mediante variante ordinaria a permesso già rilasciato.
9. E' fatta salva l'applicazione delle procedure necessarie in relazione alle nuove destinazioni d'uso previste dalla LR 11/2001 e successive modifiche ed integrazioni sulla valutazione dell'impatto ambientale.

Art. 15 - Soppalchi

1. La realizzazione di strutture orizzontali intermedie tra due strutture orizzontali consecutive e collegate funzionalmente tra loro all'interno della medesima unità immobiliare (soppalchi) costituisce intervento di manutenzione straordinaria, di cui al precedente art.6:
 - a) quando tra le due strutture orizzontali preesistenti e il soppalco sussistano le altezze minime interne di cui all'art.43, comma 2, lettera b), della legge 5 agosto 1978 n 457 (2,40 m per i servizi e 2,70 m per i vani abitativi); nel caso in cui il soppalco copra fino a un massimo di un terzo la superficie dell'ambiente sottostante e comunicante, l'altezza minima interna tra il

soppalco e la struttura orizzontale superiore può essere ridotta a 2,40 m per tutte le destinazioni, qualora abbia almeno un lato completamente aperto ;

- b) per i locali commerciali quando la superficie dei soppalchi non sia superiore complessivamente a un mezzo del totale della Su del vano, escluse le scale di accesso;
- c) nel caso di soppalchi che possono intersecare vani finestra o balconi di prospetti esterni, va osservata una distanza non inferiore a 1,00 m tra la parete finestrata e la proiezione sul piano orizzontale del soppalco; in ogni caso le solette del soppalco non devono limitare o ridurre la funzionalità delle superfici finestrate.

2. La realizzazione di soppalchi con altezze inferiori a 2,40 m tra l'estradosso del soppalco e l'intradosso della struttura orizzontale preesistente, è consentita solo come deposito. Altezze inferiori sono ammesse per ripostigli non direttamente accessibili con scala fissa.

3. Nei casi in cui la struttura orizzontale di copertura sia costituita da strutture voltate, l'altezza interna all'intradosso va misurata ai due terzi tra il piano d'imposta della volta e la chiave.

4. Nel caso in cui la realizzazione di soppalchi determini un aumento di unità immobiliari o vani abitativi chiusi, il relativo intervento rientra nella tipologia della ristrutturazione edilizia.

5. Per le destinazioni d'uso non residenziali le condizioni di cui al comma 1 sono riferite al D.Lvo. 19 settembre 1994 n.626 e successive modificazioni e integrazioni.

6. La superficie dei soppalchi non costituisce:

- a) aumento della Su nel caso di cui al comma 1;
- b) aumento della Snr o Sa nel caso di cui al comma 2;

La superficie dei soppalchi costituisce aumento della Su nel caso di cui al comma 4.

Art. 16 - Deposito di materiali a cielo aperto

1. Si definiscono depositi di materiali a cielo aperto gli spazi destinati al deposito di materiali e manufatti edilizi, di cantiere, nonché gli spazi per deposito ed esposizione di merci con e senza vendita (roulotte, motocaravan, autoveicoli nuovi ed usati, materiali vari), non supportati da costruzioni che determinino superficie utile. Sono attività attinenti all'uso del territorio, senza sua trasformazione; ma compatibili con la destinazione urbanistica possono accompagnarsi alla realizzazione di recinzioni, ma non alla realizzazione di manufatti.

2. Non sono sottoposte al presente articolo le discariche normate dalla specifica normativa (deposito di carcasse auto, ferri vecchi, ecc).

Art. 17 - Scavi e rinterrì

1. Si definiscono scavi e rinterrì, in tal caso è necessario il permesso di costruire, quegli interventi sul territorio che comportino modificazioni permanenti e rilevanti della morfologia del suolo e che non riguardino la coltivazione di cave e torbiere.

2. Non rientrano nel presente articolo le attività indotte dal normale avvicendamento delle colture agricole e le sistemazioni del terreno a queste ultime strettamente connesse, nonché quei modesti lavori connessi alla sistemazione di spazi verdi.

Art. 18 - Interventi per manufatti stagionali

1. Si definiscono interventi per manufatti stagionali quelli volti a installare manufatti di facile asportabilità, atti a far fronte ad esigenze assolutamente temporanee, definite nella loro durata nel tempo.

2. Devono essere costruiti con materiali leggeri di copertura anche impermeabilizzati, sostenuti da montanti non stabilmente ancorati al suolo pur garantendo la staticità dell'opera. Sono pertanto escluse chiusure laterali complete, fondazioni e qualunque forma di pavimentazione stabile.

3. Le opere a carattere temporaneo su suolo pubblico sono soggette al rispetto delle norme vigenti in materia di occupazione di suolo pubblico e a quanto specificato da apposita concessione di occupazione, nella quale sono stabiliti modalità e finalità dell'uso e durata della concessione medesima.

Art. 19 - Opere di Arredo urbano

1. Si definiscono "opere di arredo urbano" le seguenti:

- a) collocazione di lapidi, cippi, elementi scultorei
- b) nuove insegne e indicazioni pubblicitarie e loro sostituzioni
- c) bacheche e punti informativi

- d) tende e tendoni e loro eventuali sostituzioni
- e) panchine e cestini
- f) punti vendita automatizzati
- g) porta biciclette
- h) dispositivi di illuminazione esterni
- i) cabine punti telefonici
- j) cartelloni pubblicitari
- k) segnaletica specialistica e turistica
- l) torrette telefoniche per taxi
- m) armadi per apparecchiature telefoniche e similari e altri manufatti per impianti tecnologici (h=1,80 metri)
- n) cassette posta e buche impostazione
- o) apparecchiature informative a rete
- p) apparecchi illuminanti
- q) pensiline per il trasporto pubblico e paline per fermate
- r) strutture mobili per il commercio su area pubblica
- s) espositori
- t) collocazione di paletti o dissuasori

Le suddette opere e quant'altro di similare come tipologia, non si configurano come interventi edilizi e sono soggette alla disciplina di appositi regolamenti.

Art. 20 - Varianti

1. Costituiscono varianti le modificazioni quantitative o qualitative del progetto originario che alterino le linee dell'intervento edilizio, riguardanti la volumetria, la superficie coperta, l'altezza dell'edificio, il numero dei piani la distanza dalle proprietà confinanti, il mutamento della destinazione d'uso dell'intero manufatto o di parti significative di esso. Per queste è necessario il permesso di costruire.
2. sono realizzabili mediante denuncia di inizio attività le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire.
3. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini del rilascio del certificato di agibilità, tali denunce di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruzione dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.
4. Per gli immobili tutelati ai sensi dell'art.136 del Decreto legislativo 22 gennaio 2004 n. 42, i proprietari hanno l'obbligo di ottenere la preventiva autorizzazione alla variante o la presentazione della D.I.A. in variante, da comunicare alla competente Soprintendenza, secondo le procedure previste dall'art. 151.
5. Sono incluse nella procedura della D.I.A. le varianti che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici, e tutto quanto altro previsto dall'art.149 del citato Dlgs. 22 gennaio 2004 n. 42.
6. Sono incluse nella procedura della D.I.A. le varianti riguardanti immobili vincolati ai sensi dell'art. 10 del citato Dlgs. 22 gennaio 2004 n. 42, previo ottenimento preventivo dell'approvazione da parte della competente Soprintendenza.

Art. 21 - Interventi per l'eliminazione delle barriere architettoniche

1. Sono opere che possono essere realizzate sia sulle parti comuni che sulle singole unità immobiliari e si riferiscono a diverse categorie di lavori: la sostituzione di finiture (pavimenti, porte, infissi esterni, terminali degli impianti), il rifacimento o l'adeguamento di impianti tecnologici (servizi igienici, impianti elettrici, citofonici, impianti di ascensori), gli interventi di natura edilizia più rilevante, quali il rifacimento di scale ed ascensori, l'inserimento di rampe interne ed esterne agli edifici e di servoscala o piattaforme elevatrici.
2. L'esecuzione della maggior parte degli interventi in questione non è soggetta ad alcun titolo abilitativo (art. 7, 2° comma L 13/89), essendo assimilata a manutenzione ordinaria.
3. Qualora le opere consistano in rampe o ascensori esterni ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio, possono essere eseguite previa denuncia di inizio di attività, anche in

deroga alle norme sulle distanze previste dalle norme tecniche, devono essere però essere rispettate le distanze stabilite dagli artt. 873 e 907 cod. civ..

4. Qualora le innovazioni riguardino immobili sottoposti ai vincoli paesaggistici ed ambientali di cui al Dlgs. 22 gennaio 2004 n. 42, è previsto l'assenso tacito per il rilascio della necessaria autorizzazione, a norma dell' art. 4 L 13/89, analogamente quando le innovazioni riguardano immobili sottoposti al vincolo storico-architettonico di cui al Dlgs. 22 gennaio 2004 n. 42, è previsto l'assenso tacito per il rilascio del permesso di costruire o la presentazione della D.I.A., a norma dell' art. 5 L 13/89.
5. Tutti gli edifici pubblici e quelli privati aperti al pubblico ai sensi dell' art. 24 della L. 5/2/92 n 104 devono essere eseguiti, o adeguati, in conformità alla L13/89, al D.M. LLPP 14/6/89 n.236 ed al regolamento approvato con DPR 24/7/95 n. 503.
6. Ai requisiti di accessibilità, visitabilità e adattabilità sono ammesse le deroghe previste dalla legislazione vigente, in particolare quelle relative a:
 - a) locali tecnici, il cui accesso è riservato ai soli addetti;
 - b) edifici residenziali con non più di tre livelli fuori terra, compresi i piani interrati e porticati, per i quali è consentita la deroga all'installazione di meccanismi per l'accesso ai piani superiori, purché sia assicurata la loro installazione in tempi successivi;
 - c) edifici, spazi e servizi pubblici esistenti, per i quali è ammessa deroga in casi di dimostrata impossibilità tecnica, connessa agli elementi strutturali o impiantistici;
 - d) edifici soggetti a vincolo di cui al Dlgs 22 gennaio 2004 n. 42, nei casi in cui le opere di adeguamento costituiscano pregiudizio ai valori storici ed estetici del bene tutelato.
 - e) Negli edifici residenziali unifamiliari ovvero plurifamiliari privi di parti comuni fruibili, è richiesto solo il requisito dell'adattabilità il cui soddisfacimento differito nel tempo deve essere progettualmente dimostrato.
7. Tutte le opere edilizie riguardanti edifici pubblici e privati aperti al pubblico che sono suscettibili di limitare l'accessibilità e la visitabilità di cui alla sezione prima del presente capo, sono eseguite in conformità alle disposizioni di cui alla legge 30 marzo 1971, n. 118, e successive modificazioni, al regolamento approvato con D.P.R. 27 aprile 1978, n. 384, al regolamento approvato con D.p.r. 24 luglio 1996, n. 503, recante norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche, e al decreto del Ministro dei lavori pubblici 14 giugno 1989, n. 236 e successive modifiche ed integrazioni.

Per gli edifici pubblici e privati aperti al pubblico soggetti ai vincoli di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i, nonché ai vincoli previsti da leggi speciali aventi le medesime finalità, qualora le autorizzazioni non possano venire concesse, per il mancato rilascio del nulla osta da parte delle autorità competenti alla tutela del vincolo, la conformità alle norme vigenti in materia di accessibilità e di superamento delle barriere architettoniche può essere realizzata con opere provvisorie, come definite dall'articolo 7 del decreto del Presidente della Repubblica 7 gennaio 1956, n. 164, sulle quali sia stata acquisita l'approvazione delle predette autorità.

Alle comunicazioni dei progetti di esecuzione dei lavori riguardanti edifici pubblici e/o aperti al pubblico, sono allegati una documentazione grafica e una dichiarazione di conformità alla normativa vigente in materia di accessibilità e di superamento delle barriere architettoniche.

Il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla verifica della conformità del progetto compiuta dall'ufficio tecnico o dal tecnico incaricato dal comune. Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, nel rilasciare il certificato di agibilità, deve accertare che le opere siano state realizzate nel rispetto delle disposizioni vigenti in materia di eliminazione delle barriere architettoniche. A tal fine può richiedere al proprietario dell'immobile o all'intestatario del permesso di costruire una dichiarazione resa sotto forma di perizia giurata redatta da un tecnico abilitato.

La richiesta di modifica di destinazione d'uso di edifici in luoghi pubblici o aperti al pubblico è accompagnata dalla dichiarazione di conformità alle norme vigenti in materia di accessibilità e di superamento delle barriere architettoniche. Il rilascio del certificato di agibilità è condizionato alla verifica tecnica della conformità della dichiarazione allo stato dell'immobile.

Tutte le opere realizzate negli edifici pubblici e privati aperti al pubblico in difformità dalle disposizioni vigenti in materia di accessibilità e di eliminazione delle barriere architettoniche, nelle quali le difformità siano tali da rendere impossibile l'utilizzazione dell'opera da parte delle persone handicappate, sono dichiarate inagibili.

Art. 22 – Opere soggette ad autorizzazione paesaggistica

1. I lavori e le opere che modificano lo stato fisico o l'aspetto esteriore dei territori e degli immobili dichiarati di notevole interesse pubblico ai sensi del titolo II del Dlgs. 490/99, o direttamente vincolati, o compresi tra quelli sottoposti a tutela del PUTT "Paesaggio" non possono essere oggetto di concessione edilizia o denuncia inizio attività, senza il preliminare rilascio dell'autorizzazione paesaggistica.
2. Sono soggette ad autorizzazione paesaggistica comunale, per sub-delega dalla Regione, le opere per la trasformazione degli immobili soggetti a tutela paesaggistica di cui all'articolo 146 del decreto legislativo 22 gennaio 2004 n. 42. L'autorizzazione paesaggistica di cui all'articolo 5.01 delle Norme tecniche di attuazione del Piano urbanistico territoriale tematico per il paesaggio approvato con delibera della Giunta regionale n. 1748 del 15 dicembre 2000 è delegata ai Comuni in virtù dell'Art.23 della L.R. 20/2001, secondo la procedura stabilita del PUTT Paesaggio.
3. Qualora l'immobile interessato dall'intervento ricada in ambito di tutela paesistico-ambientale, i proprietari, possessori o detentori dello stesso, devono presentare, insieme al progetto dei lavori, contestuale richiesta di autorizzazione paesistico-ambientale.
4. Il Comune formula il proprio parere sotto il duplice profilo di competenza ed inoltre, ai sensi dell'art.151 D.lgs. 490/1999, dà immediata comunicazione dell'autorizzazione paesaggistica rilasciata alla competente Soprintendenza, trasmettendo contestualmente la relativa documentazione.
5. L'autorizzazione paesaggistica viene rilasciata, rilasciata con prescrizioni o negata, nel termine perentorio di sessanta giorni, con le modalità e gli adempimenti di cui al Dlgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e s.m.i.
6. L'autorizzazione paesaggistica, se è relativa ai territori ed agli immobili sottoposti a tutela ai sensi del titolo II del Dlgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e s.m.i, viene trasmessa al competente ufficio del M.BB.CC.; se è relativa ai territori ed agli immobili sottoposti a tutela dal PUTT Paesaggio, viene trasmessa all'Assessorato Regionale all'Urbanistica per il controllo.
7. Il Ministero può in ogni caso annullare, con provvedimento motivato, l'autorizzazione comunale entro i sessanta giorni successivi alla ricezione della relativa comunicazione, pertanto l'autorizzazione non ha efficacia fino alla decorrenza del termine indicato.
8. Le opere soggette a nulla osta paesaggistico seguono le norme regolamentari procedurali relative alla loro specifica tipologia d'intervento

Art. 23 – Opere esentate dalla autorizzazione paesaggistica

1. L'autorizzazione paesaggistica non va richiesta per tutti gli interventi esplicitamente esclusi dall'art. 5.02 del PUTT Paesaggio.
2. Il Comune rilascia il permesso di costruire per gli interventi esentati previa asseverazione del progettista delle opere, che attesti la veridicità di quanto descritto nel progetto stesso, per la esenzione dall'autorizzazione paesaggistica.

Capitolo IV: LAVORI DI SICUREZZA E DI INTERESSE PUBBLICO**Art. 24- Interventi urgenti e di sicurezza**

1. Gli interventi che si rendono strettamente necessari al fine di evitare un pericolo imminente per l'incolumità delle persone possono essere eseguiti senza preventivo atto autorizzativo presentando una comunicazione corredata da perizia redatta da tecnico abilitato, relativa alla sussistenza del pericolo e da documentazione fotografica relativa allo stato di fatto antecedente gli interventi, denunciando lo stato di pericolo, l'urgenza eventuale e le opere necessarie all'UTC ed al Comando dei VVUU.
2. Per le costruzioni vincolate ai sensi del Dlgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e s.m.i, la comunicazione deve essere inoltrata anche alla competente Soprintendenza.
3. I lavori strettamente necessari possono consistere in:
 - a) opere di puntellamento provvisoriale;
 - b) spicconatura di intonaci, rimozione di gronde, pluviali e tubazioni in genere, davanzali, cornicioni, opere in ferro, scomposizione di manti di tegole di copertura, ecc.;

- c) transennamento di zone nelle quali si ravvisa pericolo imminente per l'incolumità delle persone .
4. Entro trenta giorni successivi alla comunicazione dovrà seguire un progetto per i lavori oggetto della comunicazione, da presentarsi, ove necessario, anche alla competente Soprintendenza, della quale dovrà conseguire il parere favorevole.
 5. Per tutti gli ulteriori lavori di ricostruzione o ripristino del manufatto l'interessato dovrà dotarsi dell'idoneo titolo.
 6. L'opera di rimozione del pericolo non può comportare la demolizione dell'edificio, in quanto questa è soggetta a regole specifiche.
 7. Nei casi di demolizione di murature, solai interni o di copertura o di parti di fabbricati pericolanti, sulla base di ordinanze dell'Amministrazione ex art. 38 L. 142/90 , nella denuncia di inizio dell'attività può essere presentato il progetto di ricostruzione, nelle medesime dimensioni, sagome e posizioni, delle parti demolite allegando verbale di consistenza, con documentazione grafica e fotografica, prima delle demolizioni, redatto ed asseverato dal tecnico di parte ai sensi e per gli effetti di legge.

Art. 25– Lavori di interesse pubblico

1. Il Sindaco con propria ordinanza può disporre le esecuzioni di:
 - a) opere di tutela per l'igiene pubblica,
 - b) opere di manutenzione ordinaria e straordinaria per la tutela dell'igiene, della sicurezza, del decoro e per il miglioramento della qualità urbana;
2. Nei casi indicati nel comma 1 il Sindaco assegna nella medesima ordinanza un termine per la esecuzione dei lavori. In caso di inottemperanza il Comune può intervenire d'ufficio ed a spese dell'interessato, sotto le responsabilità penali per il mancato intervento relativo ai precedenti punti.

Art. 26 Opere pubbliche

1. Sono opere pubbliche o di interesse generale quelle realizzate dagli enti istituzionalmente competenti, nonché le opere di urbanizzazione realizzate dai privati in attuazione di strumenti urbanistici.
2. Sono sottratte al regime del permesso di costruire:
 - a) opere e interventi pubblici che richiedano per la loro realizzazione l'azione integrata e coordinata di una pluralità di amministrazioni pubbliche allorché l'accordo delle predette amministrazioni, raggiunto con l'assenso del Comune interessato, sia pubblicato ai sensi dell'articolo 34, comma 4, del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267;
 - b) opere pubbliche, da eseguirsi da amministrazioni statali o comunque insistenti su aree del demanio statale e opere pubbliche di interesse statale, da realizzarsi dagli enti istituzionalmente competenti, ovvero da concessionari di servizi pubblici, previo accertamento di conformità con le prescrizioni urbanistiche ed edilizie ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica 18 aprile 1994, n. 383, e successive modificazioni;
 - c) opere pubbliche dei Comuni deliberate dal consiglio comunale, ovvero dalla giunta comunale, assistite dalla validazione del progetto ai sensi dell'art. 47 del decreto del Presidente della Repubblica 21 dicembre 1999 n. 554.
3. I progetti di opere pubbliche dovranno essere preventivamente sottoposti all'esame degli organi competenti in materia di tutela archeologica, architettonica ed ambientale, alle procedure di valutazione di impatto ambientale e di autorizzazione paesaggistica, ove richiesto, in base alla natura dell'opera. Ugualmente dovranno essere corredati dei prescritti pareri delle autorità sanitarie, dei VVF, ecc., ove richiesto.
4. Gli accordi di programma sottoscritti, adottati con decreto del Presidente della Giunta Regionale, successivamente ratificati dal Consiglio Comunale, pubblicati ai sensi dell'articolo 34, comma 4, del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 producono gli effetti dell'intesa di cui al comma 2., qualora siano stati acquisiti in sede di conferenza di servizi tutti i pareri necessari citati al comma precedente, determinando variante agli strumenti urbanistici e sostituendo il permesso di costruire.
5. Nel caso di sottoscrizione di accordi di programma aventi l'effetto di mera variante urbanistica, i pareri citati al comma precedente, ove prescritti in base alla natura dell'opera, e qualora non siano stati acquisiti prima in sede di conferenza di servizi, devono essere conseguiti preliminarmente all'effettivo rilascio del permesso di costruire.

TITOLO II

Capitolo I : NORME PROCEDURALI

Art. 27- Certificato di destinazione urbanistica

1. I proprietari degli immobili o i loro delegati, possono richiedere al dirigente del Settore competente il rilascio del certificato di destinazione urbanistica.
2. Il certificato indica la normativa di zona, gli usi previsti e consentiti dal PRG vigente, i tipi e le modalità di intervento, gli indici e i parametri edilizi e urbanistici di zona, nonché i vincoli previsti da piani o normative di carattere territoriale urbanistico, paesaggistico e ambientale a livello comunale o sovra comunale, cui deve essere conforme ogni intervento.
3. Il certificato può essere allegato alla domanda di permesso di costruire di cui al successivo art.42 o alla denuncia dell'inizio di attività di cui al successivo art.35.

Art. 28 Istruttoria delle pratiche

1. Per l'esame delle pratiche di permessi di costruire, denunce di inizio di attività, sanatorie, accordi di programma e piani urbanistici esecutivi di iniziativa privata, varianti relative, è dovuto il versamento degli oneri di istruttoria, fissati annualmente con determina dirigenziale in misura pari ai diritti di segreteria dovuti per le stesse pratiche. I proventi dovranno essere utilizzati per le dotazioni tecniche, la formazione e l'aggiornamento del personale, finalizzati al miglioramento dei servizi resi.

Capitolo II - PROCEDIMENTI ABILITATIVI ALL'ESECUZIONE DEI LAVORI

Art. 29- Opere soggette a procedimento abilitativo comunale

1. Chiunque abbia titolo secondo il successivo art. 30, ed intenda nell'ambito del territorio comunale eseguire nuove costruzioni, ampliare, recuperare o demolire quelle esistenti, ovvero procedere all'esecuzione di opere di trasformazione dell'ambiente o di urbanizzazione del territorio, di cui al capitolo III del titolo primo, deve essere munito di un titolo abilitativo, tranne nei casi e con le procedure di cui al successivo art. 32
I titoli all'esecuzione degli interventi di cui al comma I sono:
a) il permesso di costruire, di cui al successivo capitolo V,
b) la denuncia di inizio dell'attività, di cui al successivo capitolo III:
2. Non possono essere consentiti gli interventi di cui al comma 1, nel caso in cui le opere di cui si chiede l'esecuzione determinino modifiche di parti dell'edificio abusivamente realizzate anche se oggetto di richiesta di sanatoria ai sensi dell'articolo 31 e seguenti della L 47/85 e dell'art.39 della L 724/94 e Legge 24/11/2003 n. 326, non ancora esitata, ovvero per le quali è stato disposto il rigetto dell'istanza di sanatoria; la preclusione di cui al presente comma riguarda, in via esclusiva, le parti dell'edificio abusivamente realizzate con l'esclusione delle altre parti del medesimo edificio, e inoltre i suoli di pertinenza di costruzioni illegittime, limitatamente agli interventi di cui alla lettera b) del comma 2.
3. La demolizione delle opere illegittime o la restituzione in pristino, rimuove il vincolo all'esecuzione degli interventi.

Art. 30 - Soggetti aventi diritto ai titoli abilitativi

1. Hanno diritto a richiedere titoli abilitativi o a denunciare gli interventi di cui al comma I dell'articolo precedente i seguenti soggetti, nei limiti del proprio diritto e fatti salvi comunque i diritti dei terzi:
a) il proprietario dell'immobile;
b) il titolare del diritto di superficie, nei limiti del contratto di costituzione del diritto di superficie;
c) l'enfiteuta nei limiti del contratto di enfiteusi;
d) l'usufruttuario e il titolare del diritto d'uso e di abitazione, limitatamente agli interventi di manutenzione straordinaria;
e) il titolare di diritti reali di servitù prediali coattive o volontarie, limitatamente alla manutenzione straordinaria e agli altri interventi eventualmente rientranti nel suo titolo;

- f) l'affittuario agrario e il concessionario di terre incolte, limitatamente a miglioramenti ai fabbricati rurali e alla casa di abitazione;
 - g) i titolari di diritti derivanti da provvedimenti autorizzativi, quali:
 - il beneficiario dell'occupazione di urgenza e l'avente causa da tale beneficiario;
 - l'assegnatario di terre incolte;
 - il titolare di servitù coattiva costituita per procedimento amministrativo o per sentenza;
 - il concessionario di miniere e di beni demaniali;
 - colui che sia a ciò autorizzato per ordine del giudice.
 - h) le aziende erogatrici di pubblici servizi (Enel, Telecom, Aziende municipalizzate, ecc) anche qualora non siano proprietarie delle aree sulle quali chiedono di intervenire e nei limiti dei loro compiti istituzionali.
2. In luogo del titolare possono presentare domanda:
 - il delegato, procuratore o mandatario;
 - il curatore fallimentare;
 - il commissario giudiziale;
 - l'aggiudicatario di vendita fallimentare.
 3. Nel caso di più comproprietari dell'area o del manufatto interessati dall'intervento, è necessaria la richiesta congiunta di tutti gli aventi diritto.
 4. Nel caso di interventi su proprietà condominiali nell'interesse del condominio la richiesta è sottoscritta dall'Amministratore, legittimato a farlo secondo le norme del codice civile; nel caso di interventi che interessino parti comuni da compiersi nell'interesse del singolo condomino richiedente, deve essere conseguito il consenso del condominio nei modi di legge.
 5. Il titolare di compromesso ove espressamente delegato dal proprietario.

Art. 31 - Documentazione attestante il titolo

1. I soggetti di cui al precedente articolo possono attestare i relativi diritti anche a mezzo di autocertificazione all'atto della richiesta, salvo la produzione del titolo preliminarmente al rilascio del permesso di costruire.
2. Nei casi di cui alla lettera g) del precedente articolo, il titolo deve essere attestato dal relativo provvedimento abilitativo.

Art. 32 - Opere non soggette a permesso o a denuncia di inizio attività

Le seguenti opere non sono soggette ai procedimenti amministrativi di cui al precedente art. 29:

- a) opere di manutenzione ordinaria, come definitive dal precedente art. 5;
- b) opere connesse alla conduzione dell'attività agricola o forestale, nelle aree a esse destinate dagli strumenti urbanistici,
- c) opere pubbliche di cui all' art.26
- d) interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- e) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato.

Art. 33 – Progettisti

1. Per tutti gli interventi di cui al precedente articolo 29, i relativi progetti devono essere redatti e firmati da progettisti abilitati, secondo le rispettive competenze, iscritti ai propri Albi professionali e per i quali non sia inibito lo svolgimento della libera attività professionale.

Art. 34- Responsabile del procedimento

1. Il responsabile del procedimento svolge la propria attività nel rispetto dei seguenti principi:
 - partecipazione dell'interessato al procedimento amministrativo,
 - principio di collaborazione e di proposizione nelle iniziative.
2. Il responsabile del procedimento invia comunicazioni scritte all'interessato dando notizia di tutti gli atti o documenti eventualmente prodotti da soggetti portatori di interessi diffusi.
3. Il responsabile del procedimento effettua o coordina l'istruttoria e svolge azione di indirizzo di tutte le attività relative al procedimento.

4. Il coordinamento istruttorio da parte del responsabile del procedimento assicura nei riguardi di tutti gli interessati l'unicità del momento decisionale. I suoi referenti assumono il ruolo di soggetti responsabili all'interno dell'Amministrazione.

Capitolo III: DENUNCIA INIZIO ATTIVITÀ (DIA)

Art. 35- Oggetto

1. La denuncia di inizio attività, ai sensi e per gli effetti dell'art. 19 della legge 7 agosto 1990, n. 241 e successive modificazioni e integrazioni, va presentata con le modalità di cui al successivo art. 37 per tutti gli interventi di cui all'art.22 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 modificato ed integrato dal D.L. 27 dicembre 2002, n.301, e in particolare :

- a) Sono realizzabili mediante denuncia di inizio attività tutti gli interventi che non sono subordinati al permesso di costruire;
 - b) Le varianti a concessioni edilizie già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire.
2. La realizzazione degli interventi che riguardino immobili sottoposti a tutela storico-artistica o paesaggistica-ambientale, è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalle relative previsioni normative. Nell'ambito delle norme di tutela rientrano, in particolare, le disposizioni di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004 n. 42.
3. E' comunque salva la facoltà dell'interessato di chiedere il rilascio di permesso di costruire per la realizzazione degli interventi di cui al comma 1 senza obbligo del pagamento del contributo di costruzione. In questo caso la violazione della disciplina urbanistico-edilizia non comporta l'applicazione delle sanzioni di cui all'articolo 44 ed e' soggetta all'applicazione delle sanzioni di cui all'articolo 37 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380.
4. La denuncia di inizio attività ha validità non superiore a tre anni dalla data di presentazione al Comune.

Art. 36 - Denuncia e documentazione allegata

1. La denuncia di inizio attività, redatta in duplice copia, è presentata dall'avente titolo di cui al precedente art.30.
2. Alla denuncia devono essere allegati, pena la non ammissibilità della stessa, i documenti, gli atti e gli elaborati che seguono:
 - a) autocertificazione comprovante i titoli di cui al precedente art. 30;
 - b) nomina del tecnico progettista che assevera le opere a farsi, del direttore dei lavori, qualora sia diverso dal tecnico asseverante, e dell'impresa a cui si intende affidare i lavori;
 - c) asseverazione resa dal progettista, con dichiarazione, sulla legittimità della costruzione, o della parte, oggetto dell'intervento;
 - d) progetto delle opere a farsi asseverato da un tecnico abilitato e costituito da:
 - relazione ed elaborati grafici di rilievo, comprensivi di documentazione fotografica a colori corredata di planimetria con l'indicazione dei punti di ripresa fotografica;
 - relazione ed elaborati grafici di progetto;
 - dichiarazione del progettista che asseveri la conformità agli strumenti urbanistici adottati o approvati ed ai regolamenti edilizi esistenti, nonché del rispetto delle norme di sicurezza, igienico-sanitarie e di quelle per il superamento delle barriere architettoniche;
 - dichiarazione sulla legittimità delle opere oggetto dell'intervento secondo i casi di cui al precedente articolo;
 - e) pareri e/o autorizzazioni di amministrazioni ed enti non comunali, laddove richiesti dalle relative norme;
 - f) bollettino di pagamento delle spese di istruttoria;
 - g) bollettino di pagamento degli oneri concessori, ove dovuti in relazione al tipo d'intervento;
 - h) atto d'obbligo laddove richiesto.
 - i) Documento unico di regolarità contributiva di cui all'art. 20 comma 2 del Dlgs. N. 251 del 06/10/2004;
 - j) Documento accompagnatorio rifiuti inerti e disponibilità discarica autorizzata (DARI) di cui alla Deliberazione di C.C. del 21.02.1996 n.14, se dovuto.

3. Decorsi trenta giorni dalla data di presentazione, il denunciante può dare inizio ai relativi lavori, provvedendo:
 - all'eventuale deposito ai sensi della legge 5 novembre 1971, n.1086 e 2 febbraio 1974. n. 64 e s.m.i;
 - ad apporre in cantiere, ben visibile e leggibile, la tabella recante gli estremi della denuncia d'inizio attività, del committente, del progettista, del direttore dei lavori delle ditte esecutrici, ai sensi della Circolare Ministero LP 1 giugno 1990 n. 1729/UL;
 - alla conservazione, presso il cantiere, di copia della denuncia e dei documenti ed elaborati di cui al precedente comma 2, con gli estremi di presentazione e accettazione.

Art. 37- Procedure per l'accettazione e la verifica delle denunce

1. Le procedure relative all'accettazione e alla verifica d'ufficio delle denunce di inizio dell'attività sono quelle previste dalle leggi in materia e in particolare dall'art.23 del DPR 380/2001 e successive modificazioni e integrazioni e dall'art. 19 della legge 7 agosto 1990, n.241 e successive modificazioni e integrazioni.
2. La denuncia di inizio attività è corredata dall'indicazione dell'impresa cui si intende affidare i lavori, del direttore dei lavori se diverso dal tecnico asseverante, ed è sottoposta al termine massimo di efficacia pari a tre anni. I lavori non ultimati entro tale termine sono realizzati previa nuova denuncia. L'interessato è comunque tenuto a comunicare allo sportello unico la data di ultimazione dei lavori.
3. La sussistenza del titolo è provata con la copia della denuncia di inizio attività da cui risulti la data di ricevimento della denuncia, l'elenco di quanto presentato a corredo del progetto, nonché l'attestazione del professionista abilitato.
4. Ultimato l'intervento, il progettista asseverante, il subentrante espressamente autorizzato o il direttore dei lavori se diverso dal tecnico asseverante, 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 denuncia di inizio attività e contestualmente presenta ricevuta dell'avvenuta presentazione delle variazioni conseguenti alle opere realizzate, ovvero dichiarazione che le stesse non hanno comportato modificazioni del classamento.

Art. 38 – Decadenza degli effetti della denuncia

1. Gli effetti della denuncia di inizio dell'attività decadono nei seguenti casi:
 - a) mancato inizio entro un anno o ultimazione dei lavori oltre tre anni dalla presentazione; i lavori non ultimati entro tale termine sono realizzati previa nuova denuncia;
 - b) adozione di nuove previsioni urbanistiche laddove la denuncia risulti in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i relativi lavori siano iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di presentazione.
2. Nel caso indicato al comma 1 lettera b) la decadenza viene dichiarata dal dirigente del Settore e notificata al denunciante; nei casi indicati al comma 1 lettera a), la decadenza è implicita.

Art. 39 Vizi della denuncia

1. Quando risulti che la denuncia sia stata presentata in base a dichiarazioni mendaci sullo stato di fatto o a false attestazioni o quando le opere denunciate siano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati, con i regolamenti edilizi vigenti o con la restante normativa sullo svolgimento dell'attività edilizia, si applicano le procedure e le sanzioni di cui al Titolo IV del DPR 380/2001 e successive modifiche e integrazioni.
2. Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, ove entro il termine dei trenta giorni sia riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, notifica all'interessato l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento, e, in caso di falsa attestazione del professionista abilitato, informa l'autorità giudiziaria e il consiglio dell'ordine di appartenenza. E' comunque salva la facoltà di ripresentare la denuncia di inizio di attività, con le modifiche o le integrazioni necessarie per renderla conforme alla normativa urbanistica ed edilizia.

Art. 40 Opere soggette a nulla osta ed autorizzazione paesaggistica

1. Sono incluse nella "procedura semplificata di controllo urbanistico edilizio" della D.I.A anche gli immobili vincolati ai sensi dell'art. 10 del Dlgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e s.m.i., con l'ottenimento della preventiva approvazione da parte della competente Soprintendenza su richiesta dell'interessato.
2. Sono inclusi nella procedura della D.I.A. gli immobili tutelati ai sensi dell'art.136 e successivi del Dlgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e s.m.i., per i quali i proprietari hanno però l'obbligo di ottenere la preventiva autorizzazione regionale, o in via sub-delegata comunale, e del successivo nulla-osta della competente Soprintendenza, secondo le procedure previste dall'art. 146. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete, anche in via di delega, alla stessa amministrazione comunale, il termine di trenta giorni per l'inizio dei lavori decorre dal rilascio del relativo atto di assenso. Sono incluse nella procedura della D.I.A. le varianti che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici, e tutto quanto altro previsto dall'art.149.

Art. 41 Varianti al progetto proposto con DIA

1. Le varianti al progetto proposto in corso dei lavori devono seguire le stesse procedure della D.I.A. iniziale, secondo gli articoli precedenti, compresa l'attesa dei trenta giorni prima dell' inizio dei lavori di variante, salvo le varianti indicate all'art.22 del DPR 380/2001 da comunicare prima dell'ultimazione dei lavori.

Capitolo IV: PERMESSO DI COSTRUIRE**Art. 42 Oggetto**

1. Il permesso di costruire è richiesto, con le modalità di cui al successivo art.43 per i seguenti interventi:
 - a) le nuove costruzioni a qualsiasi uso destinate, compresi gli ampliamenti e le sopraelevazioni di edifici esistenti;
 - b) gli interventi di ristrutturazione edilizia come definiti dal precedente art.9 che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unita' immobiliari, modifiche del volume, della sagoma,dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso;
 - c) le opere di urbanizzazione primaria e secondaria eseguite dai privati nel rispetto dell'articolo 2, comma 5, della legge 11 febbraio 1994, n. 109, e successive modificazioni, anche su suolo pubblico ad eccezione di quelle di cui al precedente art. 26;
 - d) le varianti a concessioni edilizie già rilasciate che incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, o che cambino la destinazione d'uso dell'immobile o la tipologia di intervento, o che violino le prescrizioni contenute nella concessione edilizia già rilasciata;
 - e) i parcheggi non pertinenziali;
 - f) opere e costruzioni relative alla apertura e coltivazione delle cave e torbiere, estrazione di materiali inerti da corsi d'acqua, discariche;
 - g) trivellazione di pozzi per lo sfruttamento di acque minerali e termali;
 - h) la costruzione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazioni e per gli elettrodotti fatti senza specifiche regolamentazioni;
 - i) l' installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di involucri di qualsiasi genere, roulotte, campers, case mobili, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come garages, depositi, magazzini e simili, e siano diretti a soddisfare esigenze durature nel tempo;
 - j) impianti di serra permanenti stabilmente infissi al suolo e costruiti con materiali permanenti, in quanto rientranti tra gli annessi agricoli.
2. Hanno i medesimi effetti del permesso di costruire, secondo quanto specificato nell'art.26:
 - a) la pubblicazione dell' Accordo di Programma di cui all'art.34 del Dlgs 267/2000;
 - b) la deliberazione comunale di approvazione del progetto delle opere pubbliche del Comune, ai sensi della L 109/94 e successive modifiche, ed ai sensi dell'art. 47 del decreto del Presidente della Repubblica 21 dicembre 1999 n. 554. In sede di approvazione del progetto si dà atto della sua conformità alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, dell'acquisizione dei necessari

pareri e nulla osta o atti di assenso comunque denominati ai sensi della legislazione vigente, della conformità alle norme di sicurezza, sanitarie, ambientali e paesistiche;

- c) l'approvazione delle opere pubbliche delle amministrazioni dello Stato, previo accertamento di conformità con le prescrizioni urbanistiche ed edilizie, con le procedure di cui all'art. 81 del DPR 24 luglio 1977, n.616 e successive modifiche e integrazioni.

Art 43 Richiesta e documentazione dei permessi di costruire

1. La richiesta del permesso di costruire, redatta in duplice copia di cui una in bollo, è presentata dall'avente titolo di cui al precedente art.30 allo sportello unico per l'edilizia.
2. Alla domanda devono essere allegati, pena la improcedibilità della stessa, i documenti, gli atti e gli elaborati che seguono:
 - a) autocertificazione comprovante il titolo di cui al precedente art.30;
 - b) progetto delle opere a farsi asseverato da un tecnico abilitato e costituito da:
 - c) rilievo celerimetrico del suolo, riportante anche le distanze e le altezze dei fabbricati limitrofi, le larghezze e le quote delle strade e dei marciapiedi perimetrali al lotto; in scala non inferiore a 1:500 per un raggio non inferiore ai 50 metri dal limite del lotto;
 - d) relazione ed elaborati grafici di rilievo dell'esistente, comprensivi di documentazione fotografica a colori corredata di planimetria con l'indicazione dei punti di ripresa fotografica;
 - e) relazione ed elaborati grafici di progetto in scala adeguata comprendenti planimetrie, stralcio di P.R.G. e dello strumento urbanistico esecutivo, stralcio catastale aggiornato, le piante a tutti i livelli, minimo due prospetti e due sezioni, particolari costruttivi della facciata con l'indicazione dei materiali e dei colori di finitura;
 - f) dichiarazione di conformità agli strumenti urbanistici adottati o approvati e ai regolamenti esistenti, nonché del rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie;
 - g) dichiarazione sulla legittimità delle opere oggetto dell'intervento secondo i casi di cui al precedente art. 28;
 - h) per gli edifici ad uso industriale e residenziale relazione asseverata da un tecnico competente di conformità alle prescrizioni della L.R. n.3 del 12/2/2002 per la riduzione dell'inquinamento acustico;
 - i) pareri e/o autorizzazioni di amministrazioni ed enti non comunali quali A.S.L., SPESAL, Sovrintendenza BB.AA.AA.AA., V.V.F., ANAS, Ferrovie, Provincia, ecc., ove previsti per legge in relazione alla natura delle opere;
 - j) bollettino di pagamento delle spese di istruttoria;
 - k) atto unilaterale d'obbligo o schema di convenzione nel caso di concessioni convenzionate.

Art. 44 Procedure per l'accettazione e il controllo dei permessi di costruire

1. Le procedure relative all'accettazione, al controllo e alla emissione del titolo amministrativo definitivo (rilascio, diniego o archiviazione) delle richieste di permessi di costruire sono quelle previste dal DPR 380/2001 e dall'art. 10 bis della Legge 07/08/1990 n. 241 come modificato dalla Legge 11/02/2005 n. 15.
2. Il provvedimento amministrativo di cui al comma 1 è emesso dal dirigente tecnico, previa istruttoria d'Ufficio del responsabile del procedimento, nominato ai sensi della L. 241/90 artt. 4 e 5.
3. Il rilascio del permesso di costruire è subordinato ai seguenti adempimenti, laddove previsti dalle rispettive norme:
 - a) deposito dei progetti, redatti dai professionisti abilitati, per gli impianti di cui all'art. 1 della legge 5 marzo 1990, n. 46 e relativi decreti di attuazione;
 - b) presentazione del titolo di proprietà e della autocertificazione di attualizzazione della proprietà oppure titolo di legittimazione del richiedente ;
 - c) copia dell'autorizzazione prevista dal DPR 24 maggio 1988, n. 203, per gli interventi in stabilimenti industriali o altri impianti fissi a uso industriale, compresi gli impianti di imprese artigiane di cui alla legge 8 agosto 1985, n.443;
 - d) pagamento degli oneri di cui all'art. 3 della legge 28 gennaio 1977, n.10 e successive modificazioni ed integrazioni, di cui al successivo art.45;
 - e) eventuali atti di cessione di suoli destinati ad uso pubblico e sottoscrizione di convenzione,atti unilaterali d' obbligo, ove previsti, regolarmente registrati e trascritti.

Art. 45 Atto del permesso di costruire

1. L'atto del permesso di costruire deve contenere:
 - a) gli estremi della richiesta e dell'oggetto del permesso di costruire;
 - b) le generalità ed il codice fiscale del titolare del permesso di costruire;
 - c) la descrizione delle opere con l'elencazione degli elaborati tecnici di progetto, che costituiscono parte integrante del permesso di costruire nonché l'indicazione delle destinazioni d'uso previste;
 - d) l'ubicazione e l'identificazione catastale dell'immobile oggetto dell'intervento;
 - e) gli estremi del documento attestante il titolo di legittimazione del richiedente il permesso;
 - f) l'indicazione della destinazione urbanistica di zona che consente l'intervento;
 - g) gli estremi delle deliberazioni del Consiglio Comunale di determinazione dell'entità e delle modalità di pagamento del contributo di costruzione;
 - h) gli estremi delle autorizzazioni di competenza di organi esterni al Comune necessarie;
 - i) gli estremi dei pareri, laddove richiesti, della Commissione Tecnica, se costituita, di cui ai seguenti articoli;
 - j) i termini entro i quali devono avere inizio e devono essere ultimati i lavori
 - k) l'entità e le modalità di versamento degli oneri di concessione, ai sensi dell'art.3 della legge 28 gennaio 1977 n.10, di cui al successivo art.46;
 - l) gli estremi dell'atto di asservimento dell'area e dell'atto di vincolo a parcheggio ai sensi della L. 122/89 e delle eventuali cessioni o convenzioni.
2. Il permesso di costruire deve altresì contenere i seguenti obblighi per il titolare:
 - a) di richiedere, se necessaria per l'organizzazione del cantiere, l'autorizzazione all'occupazione temporanea di suolo pubblico;
 - b) di non iniziare i lavori prima dell'avvenuto deposito delle opere strutturali, ai sensi delle leggi 1086/1971 e 64/1974 e successive modifiche;
 - c) di comunicare la data di inizio dei lavori, i nomi del direttore dei lavori e dell'impresa esecutrice dei lavori, nonché il responsabile dei lavori, del coordinatore per la progettazione e del coordinatore per l'esecuzione dei lavori quando queste figure sono previste ai sensi del D.Lvo. n.494/96 oppure quando tale norma non è applicabile, del responsabile della sicurezza del cantiere ai sensi della L 55/90;
 - d) per le opere ricadenti nell'ambito di applicazione del D.Lvo. n.494/96 l'efficacia del permesso di costruire è sospesa fino alla trasmissione all'ASL competente della notifica preliminare, ai sensi dell'art.11 del citato decreto. La notifica, oltre a contenere quanto disposto dall'Allegato III, dà atto dell'avvenuta redazione del piano di sicurezza e di coordinamento e, nei casi previsti, del piano generale di sicurezza, ai sensi degli artt. 11 e 13;
 - e) di depositare, contestualmente all'inizio dei lavori, la documentazione di cui all'art.28 della legge 9 gennaio 1991, n.10, relativa al contenimento dei consumi energetici;
 - f) di apporre nel cantiere, ben visibile e leggibile, la tabella recante gli estremi del permesso di costruire, del committente, del progettista, del direttore dei lavori, delle ditte esecutrici, ai sensi della circolare Ministero LP I giugno 1990 n. 1729/UL
 - g) di conservare presso il cantiere copia del permesso di costruire e degli elaborati allegati;
 - h) di procedere alla nomina dei collaudatori, laddove previsti ai sensi di legge;
 - i) di richiedere l'autorizzazione agli Enti competenti per l'allacciamento ai pubblici servizi;
 - j) di comunicare entro la scadenza del tempo utile previsto per l'esecuzione dei lavori, l'avvenuta ultimazione sottoscritta anche dal direttore dei lavori.
3. Nei casi previsti, al permesso di costruire è allegata, come parte integrante la convenzione o l'atto unilaterale d'obbligo, da redigersi e trascriversi come per legge.
4. Il permesso di costruire ha validità esclusivamente per la persona fisica o giuridica alla quale è intestata e può essere trasferita ai successori o aventi causa, con le modalità di cui al successivo art. 48.

Art. 46 Oneri del permesso di costruire

1. Il rilascio del permesso di costruire, ai sensi dell'art.16 del DPR 380/2001, è subordinato al pagamento di un contributo:
 - a) commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria nella misura determinata da deliberazione comunale, in conformità alle relative disposizioni regionali;

- b) commisurato al costo di costruzione nella misura determinata in conformità alle relative disposizioni regionali. Nei periodi intercorrenti tra le determinazioni regionali, ovvero in eventuale assenza di tali determinazioni, il costo di costruzione e gli oneri di urbanizzazione adeguati annualmente, ed autonomamente, in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'Istituto nazionale di statistica (ISTAT)
2. Il contributo del permesso di costruire è parzialmente dovuto o non è dovuto nei casi espressamente previsti dalla vigente normativa.
 3. Ai fini del calcolo del contributo il Comune rende pubbliche le tabelle e i metodi di calcolo relativi agli oneri di urbanizzazione e al costo di costruzione, provvedendo al tempestivo aggiornamento ogni volta che ne ricorrano le variazioni.
 4. Le modalità del versamento del contributo del permesso di costruire sono stabilite con determinazione del Dirigente del Settore.
 5. Il ritardato o omesso versamento del contributo del permesso di costruire comporta, fino all'entrata in vigore delle relative leggi regionali, l'applicazione delle sanzioni previste dalla legislazione vigente al momento del ritardo o dell'omissione.
 6. Per le D.I.A. relative ad interventi onerosi sono dovuti gli stessi oneri concessori e diritti accessori previsti per il permesso di costruire; il pagamento relativo è dovuto in un'unica soluzione.

Art. 47 Decadenza e proroga del permesso di costruire

1. Il permesso di costruire decade nei seguenti casi:
 - a) mancato inizio dei lavori nel termine concesso e comunque non oltre un anno dal suo ritiro;
 - b) mancata ultimazione dei lavori entro il termine concesso, comunque non superiore a tre anni;
 - c) approvazione di nuove previsioni urbanistiche laddove la concessione risulti in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.
2. La decadenza nel caso c) viene dichiarata dal dirigente e notificata al concessionario.
3. Nei casi indicati alle lettere a) e b) la decadenza della concessione, ancorché non dichiarata con provvedimento formale, si verifica automaticamente, ope legis, per effetto del semplice decorso dei termini stabiliti per l'inizio e l'ultimazione dei lavori.
4. La proroga del termine di ultimazione dei lavori può essere concessa quando il ritardo nella esecuzione degli stessi derivi da fatti estranei alla volontà dei richiedenti, che siano sopravvenuti a ritardarne il corso, oppure in relazione alla mole dell'opera o alle sue particolari caratteristiche tecnico costruttive. Sarà cura dell'interessato richiedere la proroga entro il termine di validità della concessione, presentando adeguata documentazione al riguardo.
5. Può essere concessa proroga del termine di ultimazione dei lavori per un solo anno, dopo il quale dovrà essere richiesta nuova concessione per l'ultimazione dei lavori. Nei casi di ordinanze di sospensione dei lavori e di sequestro del cantiere, per la durata dell'interruzione dell'attività non viene computato tale periodo.

Art. 48 Trasferibilità del permesso di costruire

1. Il permesso di costruire è personale ed è valido esclusivamente per la persona fisica o giuridica alla quale è intestato.
2. In caso di trasferimento dei diritti sulla costruzione oggetto del permesso di costruire, l'acquirente, gli eredi e gli aventi causa del titolare possono chiedere la variazione dell'intestazione del permesso di costruire medesimo. Il dirigente, verificata la legittimità, provvede alla relativa voltura.
3. In conseguenza della variazione non si modificano in alcun modo i termini di validità e decadenza previsti per il permesso originario.

Art. 49 Annullamento del permesso di costruire

1. Il permesso di costruire è annullato, con provvedimento espressamente motivato da ragioni di pubblico interesse ed in presenza di significativi vizi di illegittimità come nei seguenti casi:
perché in contrasto con norme, regolamenti e discipline urbanistiche vigenti all'epoca del rilascio;
perché sussistono vizi nel procedimento amministrativo di formazione ed emissione del permesso di costruire medesimo;
quando risulti che il permesso di costruire sia stato rilasciato in base a dichiarazioni mendaci sullo stato di fatto o ad elaborati e pareri contraffatti.

2. Il provvedimento di annullamento è assunto con la medesima procedura del rilascio di cui al precedente art. 44, previo avvio del procedimento ai sensi della L241/1990, ed, operando "ex tunc", determina l' illegittimità delle opere eventualmente già realizzate.
3. Nel caso in cui il permesso di costruire sia stato rilasciato, ma non abbia prodotto i suoi effetti, non è necessario motivare le ragioni di pubblico interesse, per l'annullamento di un provvedimento illegittimamente rilasciato.
4. Per l'annullamento del permesso di costruire si fa riferimento alla specifica normativa prevista dal Capo IV bis della Legge 11/02/2005 n. 15, avente per oggetto "efficacia ed irreversibilità del provvedimento amministrativo revoca e recesso".

Art. 50 Permesso di costruire in deroga

1. Il permesso di costruire in deroga alle norme dello strumento urbanistico vigente e del presente RE può essere rilasciata, ai sensi e con le modalità dell'art. 41-quater della legge 17 agosto 1942, n.1150, dell'art. 3 della legge 21 dicembre 1955, n. 1357, del D.P.R. 380/2001 e della **L.R. 27/07/2001 n. 20**, limitatamente ad edifici e impianti pubblici o di interesse pubblico riconosciuto tale dal Consiglio Comunale (intendendo per questi ultimi gli edifici e impianti pubblici o di uso pubblico realizzati da privati).
2. L'esercizio della deroga, nel rispetto delle norme igienico 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, fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 7, 8 e 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, con l' esclusione del mutamento delle destinazioni urbanistiche di zona.
3. Il permesso di costruire è rilasciato dal Dirigente, previa autorizzazione del Consiglio Comunale e nulla-osta della Giunta Regionale.

Art. 51 Permesso di costruire in sanatoria

1. Le opere edilizie eseguite in assenza di permesso o in totale difformità ovvero con variazioni essenziali, possono costituire oggetto di richiesta di permesso di costruire in sanatoria.
2. Il permesso di costruire in sanatoria può essere rilasciato solo nel caso in cui l'intervento risulti conforme agli strumenti urbanistici generali e di attuazione approvati e non risulti in contrasto con quelli adottati, sia al momento della realizzazione dell'opera sia al momento della presentazione della domanda.
3. Il permesso di costruire in sanatoria potrà essere rilasciato alle stesse condizioni indicate nei precedenti articoli, previo accertamento di conformità e successivamente al pagamento dell'oblazione. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.
4. In caso di parziale difformità dal permesso di costruire, quando la demolizione delle opere abusive non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il Dirigente applicherà la sanzione prevista dal D.P.R. 380/2001.
5. Il rilascio del permesso di costruire in sanatoria per opere eseguite su edifici vincolati è subordinato al parere favorevole delle amministrazioni preposte alla tutela dei vincoli stessi.
6. Trascorsi sessanta giorni dalla presentazione della richiesta di permesso di costruire in sanatoria senza che il Dirigente preposto si sia espresso, la richiesta si intende respinta e si avviano le procedure per l'applicazione delle sanzioni previste dalla legge.
7. La medesima procedura è inoltre applicabile nel caso di opere soggette al deposito di D.I.A. quando vengano eseguite in assenza della medesima e sempre che la denuncia non venga depositata prima delle ultimazione dei lavori.

Art. 52 Permesso di costruire e sue varianti

1. Costituiscono varianti essenziali rispetto al progetto approvato, ai sensi dell'art.32 del DPR 380/2001 e fino all'emanazione della legge regionale in materia:
 - a) il mutamento della destinazione d'uso come definito dal precedente art. 14 che implichi variazione degli standards previsti dal decreto ministeriale 2 aprile 1968,n.1444;
 - b) li aumenti della cubatura, superiori del 3%, con esclusione di quelli che riguardino soltanto le cubature accessorie e i volumi tecnici, così come definiti da RE;

- c) li aumenti della superficie utile superiori del 5%;
 - d) li scostamenti di entità superiore al 10% rispetto alla superficie coperta, al rapporto di copertura, all'altezza dei fabbricati, alle distanze tra fabbricati e dai confini di proprietà anche a diversi livelli di altezza, nonché rispetto alla localizzazione del fabbricato sull'area di pertinenza;
 - e) modifiche sostanziali di parametri urbanistico-edilizi del progetto approvato ovvero della localizzazione dell'edificio sull'area di pertinenza;
 - f) mutamento delle caratteristiche dell'intervento edilizio assentito;
 - g) violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica, quando non attenga a fatti procedurali.
2. Non possono ritenersi comunque variazioni essenziali quelle che incidono sulla entità delle cubature accessorie, sui volumi tecnici e sulla distribuzione interna delle singole unità abitative.
 3. Gli interventi di cui al comma 1, effettuati su immobili sottoposti a vincolo storico, artistico, architettonico, archeologico, paesistico ed ambientale, nonché su immobili ricadenti sui parchi o in aree protette nazionali e regionali, sono considerati in totale difformità dal permesso, ai sensi e per gli effetti degli articoli 31 e 44 del DPR 380/2001. Tutti gli altri interventi sui medesimi immobili sono considerati variazioni essenziali.
 4. Le suddette varianti debbono essere richieste e autorizzate prima dell'esecuzione dei relativi lavori e necessitano di un nuovo provvedimento autorizzativo, sostitutivo di quello precedente, con l'indicazione di nuovi termini di inizio e di fine dei lavori, o la conferma dei precedenti.
 5. Sono ammesse senza preventivo permesso le varianti in corso d'opera che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino le prescrizioni contenute nella concessione edilizia.
 6. Alle opere in corso di esecuzione a seguito di permesso di costruire nonché di denuncia di inizio attività, è possibile apportare varianti in corso d'opera con le modalità e procedure indicate al presente articolo; se sono da ricondursi alle varianti di cui all'art.22 comma 2 del DPR 380/2001 si procede mediante denuncia di inizio attività.
 7. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini del rilascio del certificato di agibilità, tali denunce di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruzione dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.
 8. Ferme restando le diverse limitazioni poste dai disposti di legge all'una ed all'altra dei due tipi di variante, entrambe le procedure sono utilizzabili indifferentemente per opere in corso per effetto di permesso di costruire o denuncia di inizio attività.
 9. Per ogni variante che eccede i limiti di cui al primo comma del presente articolo, è necessario presentare apposita istanza di permesso di costruire e le varianti non potranno essere eseguite prima dell'avvenuto rilascio del provvedimento richiesto.

Capitolo V: PIANI URBANISTICI ESECUTIVI

Art. 53 Oggetto dei Piani Urbanistici Esecutivi

1. I Piani Urbanistici Esecutivi (P.U.E.) sono lo strumento attuativo degli interventi di nuovo impianto previsti nel P.U.G. nonché degli interventi di ristrutturazione urbanistica.
2. Possono essere di iniziativa pubblica, di iniziativa privata o di iniziativa mista. Il loro contenuto e le loro modalità di formazione sono definiti dalle leggi nazionali e regionali vigenti in materia nonché dalle N.T.A. del P.U.G. e dal presente Regolamento.
3. I P.U.E. di iniziativa pubblica o privata comprendono :
 - a) Piani particolareggiati di iniziativa pubblica di cui all'art. 13 della L. 1150/42.
 - b) Piani particolareggiati di iniziativa privata (lottizzazioni convenzionate) di cui all'art. 28 della L. 1150/42.
 - c) Piani delle aree da destinare ad edilizia economica e popolare (P.E.E.P.) di cui alla L. 167/62.
 - d) Piani delle aree da destinare agli insediamenti produttivi (P.I.P.) di cui all'art. 27 della L. 865/71.

- e) Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente di cui all'art. 28 della L. 457/78;
 - f) Piani di recupero urbano di cui all'art. 11 del D.L. 5 ottobre 1993 n. 398 convertito nella Legge 493/93;
 - g) Programmi di riqualificazione urbana ex art.2 D. Min.L.L.P.P. del 21 dicembre 1994, che per la loro realizzazione necessitano di piano esecutivo;
 - h) Programmi integrati di intervento promossi dal Comune ai sensi della L.179/92;
 - i) ogni altro strumento di iniziativa pubblica o privata che abbia valore di piano attuativo ai sensi e per gli effetti della legislazione nazionale vigente in materia.
4. Per i Piani particolareggiati ed i Piani di Recupero di iniziativa privata valgono le norme generali di cui ai successivi articoli nonché quelle previste nelle N.T.A. del P.U.G. Per gli altri strumenti che assumono la qualificazione di P.U.E., valgono le specifiche disposizioni della legislazione nazionale e regionale vigente in materia.

Art. 54 Piani urbanistici esecutivi di iniziativa privata

1. I piani urbanistici esecutivi di iniziativa privata sono obbligatori per i nuovi insediamenti nelle aree specificatamente indicate nelle planimetrie di P.U.G.
2. In attesa della formazione di detti piani non sarà possibile rilasciare permessi di costruire per nuove costruzioni, mentre per gli edifici esistenti saranno consentiti gli interventi ammessi dal P.U.G. e dall'art. 9 del DPR 380/2001 in materia di interventi ammissibili in attesa della formazione degli strumenti attuativi.
3. Prima di procedere alla redazione di un Piano urbanistico esecutivo, è facoltà degli interessati chiedere l'approvazione preventiva di un progetto preliminare che sintetizzi finalità, contenuti ed impostazione progettuale del Piano.
4. A tal fine i proprietari possono avanzare apposita istanza corredata dalla documentazione di cui ai successivi articoli. Il progetto preliminare di Piano urbanistico esecutivo viene istruito dall'Ufficio, che si esprime sul progetto preliminare e le relative determinazioni vengono comunicate agli interessati specificando, qualora occorra, le prescrizioni e gli indirizzi a cui dovrà conformarsi la progettazione definitiva.

Art. 55 Comparto

1. Il comparto, secondo quanto prescritto dall'art. 15 L.R. n. 6 del 12/2/1979 e successive modifiche e integrazioni, costituisce una unità di intervento e/o di ristrutturazione urbanistica ed edilizia.
2. Esso può comprendere immobili da trasformare e/o aree libere da utilizzare secondo le prescrizioni dello strumento urbanistico generale.
3. Ogni comparto include:
 - aree e/o immobili a destinazione residenziale, mista residenziale-produttiva, terziaria;
 - aree destinate ai servizi pubblici;
 - aree destinate alla viabilità di P.U.G.
4. L'approvazione da parte del Consiglio Comunale degli strumenti urbanistici attuativi estesi all'intero comparto costituisce dichiarazione di pubblica utilità, urgenza ed indifferibilità di tutte le opere previste nel Comparto.
5. Il Dirigente, entro 30 gg. dalla data di approvazione dello strumento urbanistico attuativo, notifica ai proprietari e/o aventi titolo interessati dal provvedimento medesimo, indicando loro le modalità di esecuzione del comparto ed i termini entro cui dovranno dichiarare se intendono, da soli o riuniti in consorzio, eseguire le opere programmate previa stipula di apposita convenzione.
6. Nel caso di strumenti urbanistici attuativi relativi a zone edificate classificate A o B ai sensi del D.M. 02.04.68, si darà corso alla pubblicazione sul BUR e su almeno due quotidiani a maggior diffusione e manifesti affissi in luoghi pubblici, nonché alla notifica unicamente nei confronti dei proprietari delle aree e/o degli edifici (ricompresi in detti strumenti urbanistici esecutivi) direttamente interessati dalle trasformazioni urbanistico-edilizie degli interventi ivi previsti.
7. I tracciati viari indicati nell'ambito della perimetrazione dei comparti non hanno valore vincolante; pertanto in sede di redazione degli strumenti esecutivi di attuazione, detti tracciati potranno essere variati, ferma restando la coerenza e il collegamento con la viabilità del P.U.G..

Art. 56 Piani di Recupero di iniziativa privata

1. I Piani di Recupero di iniziativa privata sono ammessi nelle zone di recupero di cui all'art. 27 della L. 457/78 nonché in tutti i casi in cui il Piano medesimo sia prescritto o ammesso dalle N.T.A. del

- P.U.G. o dal presente Regolamento.
2. I Piani di Recupero possono essere presentati dai proprietari di singoli immobili o complessi immobiliari, compresi nelle zone di recupero, rappresentanti in base all'imponibile catastale almeno il 51% degli immobili interessati.
 3. Il progetto del Piano di Recupero, costituito dagli elaborati di cui al successivo articolo, è istruito dai competenti Uffici Comunali e quindi sottoposto, unitamente alla Convenzione, all'approvazione del Consiglio Comunale-
 4. Il Piano di Recupero definitivamente approvato trova poi attuazione mediante la presentazione dei progetti edilizi ed il rilascio delle relative concessioni edilizie.
 5. Prima di procedere alla redazione di un Piano di Recupero, è facoltà degli interessati chiedere l'approvazione preventiva di un progetto preliminare che sintetizzi finalità, contenuti ed impostazione progettuale del Piano di Recupero.
 6. A tal fine i proprietari possono avanzare apposita istanza corredata dalla documentazione di cui ai successivi articoli. Il progetto preliminare di Piano di Recupero viene istruito dall'Ufficio che si esprime in via definitiva sul progetto preliminare e le relative determinazioni vengono notificate agli interessati specificando, qualora occorra, le prescrizioni e gli indirizzi a cui dovrà conformarsi la progettazione definitiva.

Art. 57 Elaborati dei Piani Urbanistici Esecutivi (P.U.E.)

1. L'eventuale progetto preliminare di Piani Urbanistici Esecutivi (P.U.E.) (ove gli interessati si avvalgano della facoltà di cui all'art. 54.4) è costituito dai seguenti elaborati:
 - a) Planimetria d'inquadramento dello stato di fatto nel rapporto 1:2.000;
 - b) Planimetria d'inquadramento estratta dal P.U.G. nel rapporto 1:2.000;
 - c) Rilievo celerimetrico quotato del terreno e sezioni, nel rapporto 1:1.000 o 1:500, con le alberature ed i manufatti esistenti, nonché documentazione fotografica relativa;
 - d) Progetto planovolumetrico, nel rapporto 1:1.000 o 1:500, costituito da planimetrie, sezioni, profili, con l'indicazione degli allineamenti, di eventuali porticati di uso pubblico, delle destinazioni d'uso dei locali del piano terreno e dei piani superiori, corredato dal computo delle aree pubbliche e di uso pubblico, delle superfici coperte, delle superfici utili lorde, suddivise per usi e dai confronti dei dati suddetti con le prescrizioni del P.U.G. e dal presente Regolamento;
 - e) Planimetria quotata nel rapporto 1:1.000 o 1:500 delle strade, delle piazze e degli altri spazi pubblici destinati alla mobilità ed alla sosta, nonché alle altre aree pubbliche e di uso pubblico, corredata dal computo delle superfici che dovranno essere cedute al Comune;
 - f) Planimetria catastale aggiornata (estratto originale di mappa) dell'area interessata dal P.U.E., con allegato elenco delle proprietà e superficie delle relative particelle o porzioni di esse. Su tale planimetria dovranno essere riportate le previsioni di cui alla precedente lettera "e";
 - g) Rappresentazione grafica in sovrapposizione del nuovo Piano Urbanistico Esecutivo su rilievo aereofotogrammetrico o su altro supporto cartografico equivalente con particolare riferimento alla cartografia informatizzata del P.U.G.;
 - h) Relazione tecnica illustrativa insediativa circa i caratteri e l'entità dell'insediamento.
2. Il Piano Urbanistico Esecutivo (P.U.E.), sia di iniziativa pubblica che di iniziativa privata, ad eccezione dei Piani di Recupero, è costituito dagli elaborati di cui alle lettere da "a" a "h" del comma precedente (debitamente adeguati alle eventuali prescrizioni impartite in sede di approvazione del progetto preliminare) ed inoltre dai seguenti elaborati:
 - i) Tipologie formali e costruttive e destinazioni d'uso dei nuovi edifici nel rapporto 1:200;
 - j) Norme tecniche di attuazione;
 - k) Planimetrie con relazione di compatibilità delle opere in progetto con le strutture idrauliche naturali e artificiali esistenti, Progetti di minimizzazione delle superfici impermeabilizzate e sviluppo di opere che favoriscano l'evaporazione dell'acqua e l'assorbimento delle acque nel sottosuolo;
 - l) Eventuale ulteriore documentazione necessaria in relazione allo specifico intervento;
 - m) le aree e le opere relative all'urbanizzazione primaria e secondaria ;
 - n) la progettazione preliminare delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e dei particolari di arredo urbano;

- o) le aree destinate a nuovi insediamenti e le costruzioni da trasformare, oltre agli edifici destinati a demolizione totale o parziale e gli interventi sugli edifici soggetti a recupero, con le indicazioni relative a tutti i parametri e gli indici urbanistici ed edilizi, alle destinazioni d'uso degli edifici e alle altre prescrizioni del P.U.G.;
- p) la suddivisione in unità di minimo intervento;
per i P.U.E di iniziativa privata, Piani di Lottizzazione Convenzionata, sono necessari i seguenti ulteriori elaborati:
- q) Schema della Convenzione di cui al successivo art. 59, sottoscritto dai proponenti.

Art. 58 Elaborati dei Piani di Recupero

1. L'eventuale progetto preliminare di Piano di Recupero (ove gli interessati si avvalgano della facoltà di cui all'art. 56) è costituito dai seguenti elaborati:
 - a) Relazione generale contenente :
 - gli obiettivi del Piano e le modalità di attuazione,
 - indicazione delle categorie di intervento previste,
 - individuazione dei soggetti operatori,
 - le linee essenziali delle norme tecniche di attuazione.
 - proposta degli impegni che gli attuatori assumeranno nei confronti del Comune (da definire successivamente nello schema di convenzione),
 - a) Planimetria d'inquadramento dello stato di fatto nel rapporto 1:2.000 o 1:5.000, con indicazione degli eventuali vincoli ricorrenti;
 - c) Planimetria d'inquadramento nel rapporto 1:2.000 o 1:5.000 estratta dal P.U.G. vigente (nonché da quello adottato nel caso di varianti o strumenti urbanistici in itinere) con individuazione della zona di recupero cui il Piano si riferisce;
 - d) Rilievo quotato degli edifici esistenti e dei terreni, con indicazione delle alberature e degli altri elementi significativi ai fini della valutazione della proposta di Piano, nella scala più idonea in relazione alla dimensione e natura e dell'intervento;
 - e) Documentazione fotografica;
 - f) Planimetria in scala 1:500, con eventuali approfondimenti in scala 1:200, indicante lo stato attuale delle funzioni e le carenze igienico-sanitarie, strutturali e tecnologiche;
 - g) Progetto planovolumetrico nel rapporto 1:500 o 1:200 costituito da planimetrie, sezioni e profili, con l'indicazione degli edifici di cui si prevede il mantenimento, di quelli di cui si prevede la demolizione e ricostruzione e l'eventuale indicazione di quelli di nuova costruzione. Il progetto comprenderà planimetrie in scala adeguata con l'indicazione delle unità minime di intervento, delle nuove unità abitative e funzionali, delle destinazioni d'uso, degli spazi pubblici e di uso pubblico. Lo stesso progetto dovrà inoltre essere corredato dal computo delle superfici coperte e delle superfici utili lorde, suddivise per destinazioni d'uso, e dal confronto di detti dati con le prescrizioni di P.U.G.;
 - h) Eventuale ulteriore documentazione necessaria in relazione allo specifico intervento.
2. Il Piano di Recupero è costituito dagli elaborati di cui alle lettere da "a" a "h" del comma precedente (debitamente adeguati alle eventuali prescrizioni impartite in sede di approvazione del progetto preliminare) ed inoltre dai seguenti elaborati:
 - i) Descrizione storica, fisica, sociale e patrimoniale degli immobili assoggettati al Piano, con analisi storico-critico-stilistica degli edifici e dei tessuti redatta in forma particolarmente dettagliata ed approfondita nel caso degli immobili vincolati;
 - l) Planimetria quotata nel rapporto 1:1000 o 1:500 delle strade, delle piazze e degli altri spazi pubblici (verde e parcheggi), nonché delle altre aree di uso pubblico, corredata dal computo delle superfici che dovranno essere cedute al Comune;
 - m) Planimetria catastale aggiornata (estratto originale di mappa) dell'area interessata dal Piano di Recupero, con elenco dei proprietari e piano particellare delle proprietà da espropriare o sottoposte a particolari vincoli. Su tale planimetria dovranno essere riportate le previsioni del progetto di cui alla precedente lettera "g";
 - n) Programma di attuazione e di coordinamento degli atti e degli interventi necessari a realizzare il Piano;
 - o) Norme tecniche di attuazione;
 - p) Schema di convenzione con i progetti preliminari delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

- daria, qualora occorrenti;
- q) Eventuale relazione di previsione delle spese occorrenti per l'eventuale acquisizione di aree, immobili o porzioni di essi e per le sistemazioni necessarie per l'attuazione del Piano;
 - r) Eventuale ulteriore documentazione necessaria in relazione allo specifico intervento.
3. Nel caso in cui il Piano interessi aree ovvero immobili soggetti ai vincoli di cui al Dlgs. 490/99, al progetto dovrà essere allegata copia della richiesta avanzata agli enti preposti alla tutela dei vincoli ricorrenti per il rilascio dei nulla-osta o autorizzazioni previsti della legislazione vigente.

Art. 59 Convenzioni

1. La Convenzione deve prevedere:
- a) la cessione gratuita, entro i termini stabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria nel rispetto delle quantità minime fissate dal P.U.G.;
 - b) l'assunzione, a carico del proprietario, degli oneri relativi a tutte le opere di urbanizzazione primaria inerenti la lottizzazione, compresi quelli relativi alle opere di allacciamento ai pubblici servizi e di adeguamento degli stessi; i progetti esecutivi delle opere da eseguire e le modalità di controllo sulla loro esecuzione, nonché i criteri e le modalità per il loro trasferimento al Comune;
 - c) il progetto delle eventuali opere di urbanizzazione secondaria da realizzare;
 - d) la suddivisione in lotti della aree edificabili, le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da realizzare e le relative destinazioni d'uso;
 - e) l'assunzione, a carico del proprietario, della quota di oneri relativi alle opere di urbanizzazione secondaria, proporzionali alla entità degli insediamenti;
 - f) l'assunzione, a carico del proprietario, degli oneri di manutenzione di tutti gli spazi pubblici e di uso pubblico, fino alla loro cessione al Comune;
 - g) le fasi di realizzazione dell'intervento ed i tempi relativi, nonché i termini di inizio e di ultimazione delle opere di urbanizzazione e degli edifici;
 - h) congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione;
 - i) le sanzioni convenzionali a carico dei proprietari per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella Convenzione.
2. Le Convenzioni relative ai Piani di Recupero possono inoltre prevedere l'assunzione, da parte dei proprietari, dell'impegno di cui all'art. 32, ultimo comma, della L. 457/78.
3. Le convenzioni relative ai P.U.E. devono fare espresso riferimento ai progetti esecutivi delle urbanizzazioni primarie, delle quali è prevista la realizzazione, redatti in conformità alla L.109/94 e s.m.i. ed approvati con delibera di Giunta Comunale-
4. La convenzione può prevedere la cessione gratuita al Comune anche di aree da destinare ad attrezzature pubbliche.

Art. 60 Modalità per lo scomputo del contributo per opere di urbanizzazione.

1. Agli effetti dello scomputo totale o parziale del contributo di concessione per le opere di urbanizzazione il Comune, nell'effettuare la valutazione delle opere che il privato si obbliga a realizzare direttamente, deve tenere distinte le opere di urbanizzazione primaria da quelle di urbanizzazione secondaria.
2. Lo scomputo di norma può essere effettuato in relazione alla quota di contributo pertinente alle opere di urbanizzazione della stessa specie (primaria o secondaria); secondo le situazioni delle urbanizzazioni esistenti può essere valutata la possibilità della compensazione per opere di urbanizzazione anche di specie diverse.
3. Non è ammessa comunque compensazione tra il contributo per opere di urbanizzazione e quello sul costo di costruzione.
4. Non vanno, comunque, scomputate dagli oneri di urbanizzazione primaria le spese che i concessionari debbono sostenere per la realizzazione delle reti elettriche, telefoniche e del gas, né degli allacci alle reti, in quanto tali spese non sono considerate nella determinazione del costo base di urbanizzazione.

Art. 61 Progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione

1. Qualora, tra i documenti presentati all'atto della domanda per ottenere l'autorizzazione per la lottizzazione, non risulti il progetto esecutivo delle opere d'urbanizzazione o quello degli

- allacciamenti, il lottizzante è tenuto a presentare in Comune, prima del convenzionamento, il progetto esecutivo delle opere che egli si impegna con la convenzione ad eseguire.
2. I progetti esecutivi delle opere d'urbanizzazione primaria, quelli delle opere di urbanizzazione secondaria o quelli per l'allacciamento della zona interessata ai pubblici servizi devono essere redatti ai sensi della L. 109/94 e successive modifiche e devono essere approvati dalla Giunta Municipale, in quanto progetti di O.O.P.P., prima del convenzionamento.
 3. Durante l'esecuzione di tali opere, gli uffici e servizi comunali possono effettuare visite di controllo per accertarne la buona esecuzione e la conformità al progetto. A tal fine il proprietario deve dare comunicazione dell'inizio dei lavori e dell'ultimazione dei medesimi.
 4. Le stesse procedure saranno adottate per la redazione, l'approvazione ed il controllo d'esecuzione dei progetti a scomputo degli oneri di urbanizzazione.

Art. 62 Penalità per inadempienze, svincoli della polizza

1. Nella convenzione vengono precisate le penalità per inadempienze dei lottizzanti nel realizzare le opere di urbanizzazione e le modalità per lo svincolo, a fine lavori, della polizza fideiussoria o del deposito cauzionale.
2. Lo svincolo della polizza deve avvenire su autorizzazione del Dirigente e, comunque, nella misura del 50% solo dopo il favorevole collaudo, a cura e spese del lottizzante, di almeno l'80% del totale delle opere di urbanizzazione previste in convenzione, come attestato dai competenti uffici comunali.
3. Il restante 50% della polizza viene svincolato, a totale ultimazione e favorevole collaudo di tutte le opere previste.

Capitolo VI: PUBBLICITÀ ED ACCESSO AGLI ATTI

Art. 63 Pubblicità dei provvedimenti amministrativi

1. Dell'avvenuto rilascio dei permessi di costruire viene data notizia tramite l'affissione di apposito elenco all'albo pretorio del Comune, con l'indicazione del titolare del permesso e della località nella quale sarà eseguita la costruzione.
2. L'affissione non fa decorrere i termini per l'impugnativa.

Art. 64 Diritto di informazione e di accesso agli atti

1. Chiunque abbia interesse può prendere visione e copia, presso gli uffici comunali designati, dei provvedimenti amministrativi relativi a permessi di costruzione e DIA, e dei relativi atti progettuali.
2. Sono sottratti al diritto di accesso:
 - a) progetti e cartografie di edifici militari,
 - b) progetti e cartografie di edifici destinati all'attività creditizia;
 - c) denunce, esposti, verbali di accertamento relativi a violazioni, irregolarità, soggette a comunicazione di notizia di reato all'autorità giudiziaria, in quanto coperti da segreto istruttorio;
 - d) notizie e documenti relativi alla vita privata, utilizzati ai fini dell'attività amministrativa;
 - e) documenti in blocco per categorie o per periodi di tempo, che non siano collegabili alla tutela di situazioni giuridicamente rilevanti e determinate.
3. La richiesta di visione degli atti, o di estrazione di copie dovrà essere scritta, motivata dall'interesse giuridico, e munita di dati sufficienti all'identificazione della pratica, in base all'archiviazione comunale dei dati.
4. Nei casi in cui la richiesta comporti la ricerca di dati in blocco o per ampi periodi di tempo o presso archivi storici distaccati dall'archivio corrente, gli atti saranno messi a disposizione compatibilmente con le possibilità dell'ufficio e, comunque, entro trenta giorni dalla richiesta scritta.
5. Qualora il fascicolo, o il singolo documento, non risulti reperibile si rilascerà, a richiesta, apposita dichiarazione.
6. I costi di riproduzione degli atti sono interamente a carico del richiedente.

Art. 65 Diritto di accesso agli atti dei procedimenti in corso

1. Il diritto di accesso agli atti dei procedimenti in corso può essere esercitato a conclusione dell'iter

- istruttorio, per garantire ai portatori di interessi giuridici in merito la più completa informazione e per non gravare il procedimento di ritardi rispetto ai tempi previsti per l'istruttoria.
2. Il portatore di interessi giuridici in merito, che ne faccia richiesta, riceverà comunicazione della conclusione dell'iter istruttorio, potrà accedere agli atti e potrà presentare memorie entro sette giorni dalla presa visione .

TITOLO III

Capitolo I: ESECUZIONE DEI LAVORI

Art. 66 Comunicazione di inizio dei lavori

1. Il titolare di permesso di costruire deve comunicare la data di inizio dei lavori a mezzo raccomandata o consegna al protocollo, sottoscritta anche dal direttore dei lavori, precedentemente o contestualmente all'effettivo inizio.
2. Nella comunicazione di inizio lavori devono essere indicati i nominativi e le relative qualifiche degli operatori incaricati e quindi responsabili della direzione dei lavori della esecuzione e della sorveglianza, di cui al successivo **art. 68**. Qualunque variazione degli operatori deve essere comunicata entro quindici giorni.
3. Alla comunicazione di inizio lavori dovranno essere allegati:
 - a) comunicazione, se dovuta, degli estremi dell'avvenuto deposito del progetto strutturale ai sensi dell'art.4 della legge 5 novembre 1971 n.1086 e della legge febbraio 1974, n.64 e successive modifiche;
 - b) comunicazione della nomina di un tecnico abilitato al collaudo statico e relative dichiarazioni di accettazione e compatibilità;
 - c) comunicazione delle nomine del responsabile dei lavori, del coordinatore per la progettazione e del coordinatore per l'esecuzione dei lavori, quando queste figure siano previste ai sensi del decreto legislativo del 14 agosto 1996, n.494 oppure quando non è applicabile il decreto legislativo n.494/96, del responsabile della sicurezza del cantiere ai sensi della legge 14 marzo 1990, n.55;
 - d) se non inviata precedentemente, documentazione inerente il contenimento dei consumi energetici, ai sensi dell'art.28 della legge 1 gennaio 1991, n.10;
 - e) autorizzazione all'allacciamento alla fognatura comunale;
 - f) eventuali nulla osta degli Enti erogatori dei servizi, se interessati dai lavori;
 - g) deposito cauzionale provvisorio (con fidejussione bancaria, polizza assicurativa o deposito presso aziende di credito nazionali) pari all'intero importo presunto delle eventuali opere di ripristino, nel caso di interventi che riguardino strade, spazi e edifici pubblici, anche non comunali;
 - h) Documento unico di regolarità contributiva di cui all'art. 20 del Dlgs. N. 251 del 06/10/2004; Documento accompagnatorio rifiuti inerti e disponibilità discarica autorizzata (DARI) di cui alla Delibera di C.C. del 21.02.1996 n.14, se dovuto.
 - i) le opere ricadenti nell'ambito di applicazione del D.Lvo. n.494/96 trasmissione all'ASL competente della notifica preliminare, ai sensi dell'art.11 del citato decreto, dell'inizio dei lavori. La notifica, oltre a contenere quanto disposto dall'Allegato III, dà atto dell'avvenuta redazione del piano di sicurezza e di coordinamento e, nei casi previsti, del piano generale di sicurezza, ai sensi degli artt. 11 e 13;

Art. 67 Punti fissi di linea e di livello

1. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia, nuova edificazione o che comunque comportino interferenze con spazi pubblici o reti di pubblico servizio, il titolare di provvedimento amministrativo all'esecuzione dei lavori è tenuto a presentare, con la medesima comunicazione di cui al precedente art. 66, la delimitazione delle linee di confine con gli spazi pubblici dell'area di pertinenza oggetto degli interventi.
2. Il Comune può, entro quindici giorni dalla ricezione della comunicazione, richiedere la determinazione sul terreno dei capisaldi planimetrici e altimetrici ai quali deve essere riferita la costruzione, oltre ai punti di immissione degli scarichi nella fognatura comunale ed ai punti di presa dell'acquedotto, ove esista, e di tutti gli altri impianti esistenti relativi alle opere di urbanizzazione primaria.

3. Le operazioni di cui al comma precedente sono eseguite da personale del Comune oppure messo a disposizione dal titolare del provvedimento amministrativo e dall'impresa esecutrice dei lavori sotto la direzione di un funzionario comunale, ed essere espletata da parte degli uffici tecnici comunali entro trenta giorni dalla richiesta.
4. Delle operazioni è redatto verbale, che viene sottoscritto da tutte le parti presenti.
5. Trascorso il termine di cui al comma 2 senza alcun intervento da parte del Comune, i lavori possono essere iniziati. In tal caso il direttore dei lavori trasmetterà al Comune una relazione, sottoscritta anche dall'impresa esecutrice, che descriva in modo dettagliato le quote di livello del fabbricato riferite ai capisaldi individuati ed alle opere di urbanizzazione esistenti, come indicato al medesimo comma 2.

Art. 68 Vigilanza durante l'esecuzione delle opere

1. Le opere e i cantieri sono soggetti a controllo da parte del Dirigente che si avvale degli Uffici tecnici comunali e delle strutture sanitarie territoriali.
2. Il permesso di costruire o la denuncia di inizio dell'attività e la copia degli elaborati relativi, approvati e timbrati dal Comune, devono essere tenuti in cantiere per ogni verifica da parte degli uffici comunali.
3. Il cantiere deve essere provvisto di tabella visibile con indicazione dell'opera, degli estremi del provvedimento amministrativo a eseguire i lavori, o della denuncia di inizio dell'attività, del nominativo del committente, del progettista, del direttore dei lavori, del responsabile della sicurezza, dell'impresa esecutrice, del responsabile del cantiere, ai sensi della Circolare Ministero LP 1 giugno 1990 n. 1729/UL. La tabella è esente dal pagamento della tassa sulle pubbliche affissioni.
4. Se, in caso di visite di controllo, viene accertata l'esecuzione di opere difformi dal progetto approvato, a meno di varianti in corso d'opera definite dal D.P.R. 380/2001 e purché non sia stata dichiarata la fine dei lavori, si applicano le disposizioni della medesima legge.

Art. 69 Conduzione del cantiere

1. Il titolare del permesso di costruire, o della denuncia di inizio dell'attività, il costruttore e il direttore dei lavori, nell'ambito delle loro rispettive competenze, sono responsabili della conduzione dei lavori, della conformità delle opere alla normativa urbanistica, alle previsioni di piano nonché, unitamente al direttore dei lavori, a quelle del permesso e alle modalità esecutive stabilite dal medesimo nonché di quanto ne deriva ai fini della responsabilità verso terzi. Essi sono, altresì, tenuti al pagamento delle sanzioni pecuniarie e solidalmente alle spese per l'esecuzione in danno, in caso di demolizione delle opere abusivamente realizzate, salvo che dimostrino di non essere responsabili dell'abuso.
2. Durante l'esecuzione dei lavori debbono essere adottate tutte le necessarie precauzioni per garantire l'igiene e l'incolumità dei lavoratori e dei cittadini nel rispetto delle norme vigenti e in particolare del DL 19 settembre 1994, n.626 e successive modificazioni e integrazioni e in attuazione del DL 14 agosto 1996 n.494 e successive modifiche e integrazioni o della legge 19 marzo 1990, n. 55.
3. Ogni cantiere deve essere organizzato, recintato e mantenuto libero da materiali inutili o dannosi, per tutta la durata dei lavori, sotto la responsabilità del costruttore. Le recinzioni, devono essere solidamente ancorate e garantire la sicurezza di chi vi transita. Le porte delle recinzioni devono aprirsi verso l'interno. Gli angoli sporgenti devono essere segnalati con strisce bianche e rosse e muniti di luce rossa di segnalazione da accendersi dal tramonto all'alba o in caso di scarsa visibilità. I ponteggi prospicienti strade e spazi pubblici devono essere recintati o rivestiti da pannelli fino all'altezza di 2 m.
4. Nel caso di interventi in zone di vincolo ambientale o comunque in edifici che rivestano carattere storico o ambientale, le recinzioni provvisorie, dovranno essere definite in sede di permesso di costruire, presentando il progetto relativo ai materiali, ai colori e alle dimensioni, al fine di garantirne la compatibilità con il contesto.
5. Quando i lavori comportino l'occupazione temporanea di suolo pubblico il costruttore deve munirsi di autorizzazione comunale che stabilirà dimensioni e periodo di permanenza. Se l'occupazione comporta la recinzione di manufatti, cabine, pozzetti di ispezione, centraline di servizi pubblici deve essere comunque garantito il libero e rapido accesso da parte delle Aziende titolari dei servizi.

6. I materiali di demolizione debbono essere fatti scendere previa bagnatura o a mezzo di apposite trombe o recipienti, per evitare il sollevamento delle polveri. I lavori esterni di qualsiasi genere ai fabbricati prospicienti le aree pubbliche o aperte al pubblico, potranno effettuarsi solamente con opportune protezioni dei fabbricati medesimi onde impedire la propagazione di polveri.
7. In caso di interruzione dei lavori, deve essere comunque garantita la sicurezza e l'igiene, liberando il cantiere di materiali polverosi o pericolosi, assicurando il deflusso delle acque e mantenendo in efficienza la recinzione. In caso di inadempienza si procede ai sensi del precedente **art. 68**.

Art. 70- Cautele per la salvaguardia di ritrovamenti archeologici

1. Il titolare di provvedimento amministrativo ad eseguire i lavori qualora venissero effettuati ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico od artistico durante l'esecuzione dei lavori, deve informarne ad horas il Sindaco e le competenti Soprintendenze.
2. Contestualmente i lavori, per la parte interessata dai ritrovamenti, devono essere sospesi e lasciare inalterato lo stato dei luoghi, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni di cui al Dlgs. 22 gennaio 2004 n. 42.

Art. 71 Operatori tecnici all'esecuzione dei lavori

1. Per tutti gli interventi di cui al precedente articolo, i lavori devono essere diretti o collaudati da professionisti abilitati, secondo le rispettive competenze, iscritti ai propri Albi o Collegi professionali e per i quali non insorgano incompatibilità o sia inibito lo svolgimento dell'attività professionale.
2. L'esecuzione dei lavori deve essere affidata esclusivamente a impresa idonea, regolarmente iscritta alla Camera di Commercio; nel caso di opere eseguite in economia dal proprietario, quest'ultimo resta obbligato al rispetto delle leggi e dei regolamenti, sia in materia di lavoro che di esecuzione di opere.
3. Il titolare dell'impresa esecutrice dichiara, con autocertificazione, da allegare alla comunicazione di inizio dei lavori di cui al precedente art. 66, di essere in regola con le norme relative ai contributi previdenziali e assicurativi del personale impegnato nei lavori e di rispondere per i danni verso terzi.

Art. 72 Comunicazione di fine lavori

1. La comunicazione di ultimazione dei lavori deve essere effettuata entro il termine previsto dal documento abilitativo e comunicato entro trenta giorni, debitamente firmato dal titolare, dal direttore dei lavori e dal legale rappresentante dell'impresa esecutrice dei lavori.

Art. 73 Controlli e vigilanza

1. Il controllo sul territorio sulla esecuzione dei lavori è demandato al Settore competente che si avvale degli organi di vigilanza municipale.
2. In caso di verifica dell'esecuzione di lavori in assenza o in difformità dei provvedimenti autorizzativi previsti nei precedenti articoli, ovvero in violazione delle disposizioni del presente Regolamento, gli organi di vigilanza sospendono i lavori, verbalizzano le violazioni accertate, comunicandole poi al Settore competente per l'applicazione delle ulteriori procedure e sanzioni.

Capitolo II: AUTORIZZAZIONE ALL'USO E REVISIONE PERIODICA DELLE COSTRUZIONI

Art. 74 Autorizzazione all'uso

1. Il certificato di agibilità attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente.
2. Il certificato di agibilità viene rilasciato dal dirigente con riferimento ai seguenti interventi:
 - a) nuove costruzioni;
 - b) ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;
 - c) interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui al comma 1.
3. Nessuna nuova costruzione può essere occupata senza autorizzazione.
L'autorizzazione all'uso è necessaria anche per occupare edifici che siano stati oggetto di

interventi edilizi di ristrutturazione edilizia, di restauro e risanamento igienico conservativo e di cambio di destinazione d'uso, con le relative opere di adeguamento, estese all'intero fabbricato o ad una parte significativa di esso.

4. L' autorizzazione all'uso non esime l'interessato dal munirsi delle ulteriori autorizzazioni previste dalle norme vigenti in base alle attività da svolgersi nell' immobile.

Art. 75 Documentazione per il rilascio del certificato di agibilità

1. Per gli interventi di nuova costruzione o comunque per le opere soggette a permesso di costruire per le quali sia necessario il rilascio del certificato di agibilità, previsto dall' art. 24 del DPR n.380/2001, il titolare del permesso di costruire, entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, è tenuto a presentare allo sportello unico la domanda di rilascio del certificato di agibilità, corredata della seguente documentazione:

- a) richiesta di accatastamento dell'edificio, sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità, che lo sportello unico provvede a trasmettere al catasto;
 - b) dichiarazione sottoscritta dal direttore dei lavori e dallo stesso richiedente il certificato di agibilità di conformità dell'opera rispetto al progetto approvato, nonché in ordine alla avvenuta prosciugatura dei muri e della salubrità degli ambienti;
 - c) dichiarazione dell'impresa installatrice che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici adibiti ad uso civile alle prescrizioni del testo unico, nonché all'articolo 1 della legge 9 gennaio 1991, n. 10, ovvero certificato di collaudo degli stessi, ove previsto, ovvero ancora certificazione di conformità degli impianti prevista dal testo unico;
 - d) certificato di collaudo statico;
 - e) certificato del competente ufficio tecnico attestante la conformità delle opere eseguite nelle zone sismiche ;
 - f) dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere;
 - g) dichiarazione di conformità delle opere alla relazione asseverata redatta ai sensi dell'art. 15 L.R. n. 312/2/2002 per la riduzione dell'inquinamento acustico;
 - h) certificato finale di prevenzione incendi (in assenza del certificato, copia della richiesta di collaudo presentata ai VVF e dichiarazione del direttore dei lavori di conformità dell' esecuzione dei lavori al progetto preventivamente approvato dai VVF) o dichiarazione del direttore dei lavori che l' opera non è soggetta per la sua natura al rispetto di specifiche norme antincendio;
- a) dichiarazione di conformità dell' impianto termico e dell' isolamento termico alle normative vigenti, ai fini del contenimento dei consumi energetici e delle emissioni di elementi inquinanti in atmosfera, e della certificazione energetica. Il direttore dei lavori e l' impresa esecutrice devono certificare, ognuno per la propria responsabilità e per gli obblighi di competenza, la rispondenza dei lavori eseguiti al progetto depositato presso il Comune, specificando dettagliatamente i materiali e le tecniche effettivamente usati per l'isolamento termico ed il contenimento dei consumi energetici, che per loro natura non siano immediatamente verificabili a vista;
 - b) autorizzazione allo scarico in atmosfera ai sensi del DPR 24/5/1988 n. 203 (se necessaria);
 - c) autorizzazione all' allacciamento degli scarichi alla fognatura pubblica, o in assenza di fognatura, autorizzazione allo scarico delle acque reflue secondo la L. 319/76 e successive modifiche e secondo la vigente normativa regionale.

2. Lo sportello unico comunica al richiedente, entro dieci giorni dalla ricezione della domanda di cui al comma 1, il nominativo del responsabile del procedimento ai sensi degli articoli 4 e 5 della legge 7 agosto 1990, n. 241.

Art. 76 Rilascio del certificato di agibilità

1. Il rilascio del certificato di agibilità non può essere negato in caso di variazioni non essenziali, previa applicazione delle norme sanzionatorie.
2. Entro trenta giorni dalla ricezione della domanda, il dirigente, previa eventuale ispezione dell'edificio, rilascia il certificato di agibilità verificata la documentazione elencata al precedente

- articolo.
3. Trascorso inutilmente il termine di cui al comma 2, l'agibilità si intende attestata nel caso sia stato rilasciato il parere preventivo dell'ASL sul progetto originario assentito. In caso di autodichiarazione circa la conformità del progetto originario alle norme igienico-sanitarie, il termine per la formazione del silenzio assenso è di sessanta giorni.
 4. Il termine di cui al comma 2 può essere interrotto una sola volta dal responsabile del procedimento, entro quindici giorni dalla domanda, esclusivamente per la richiesta di documentazione integrativa, che non sia già nella disponibilità dell'amministrazione o che non possa essere acquisita autonomamente. In tal caso, il termine di trenta giorni ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa.
 5. Qualora in sede di controllo, disposto eventualmente anche a campione, le opere eseguite risultino difformi da quanto affermato nella relazione tecnico-descrittiva e nelle dichiarazioni redatte ai sensi della lettera i) del precedente articolo in merito all'impianto termico, all'isolamento termico ed al contenimento dei consumi energetici e delle emissioni di elementi inquinanti in atmosfera, il dirigente preposto comunica le risultanze negative del controllo al richiedente invitandolo a produrre le proprie controdeduzioni entro un termine prefissato.
 6. Trascorso il termine assegnato senza riscontro, oppure riscontrando la permanenza delle risultanze negative, il dirigente dispone, ove possibile, la rimozione delle cause e l'esecuzione delle opere indispensabili per conseguire i requisiti essenziali, assegnando un termine congruo, ed informando contestualmente l'autorità giudiziaria e l'ordine professionale di appartenenza del direttore dei lavori che ha sottoscritto le dichiarazioni mendaci. Decorso infruttuosamente tale ultimo termine l'agibilità dell'immobile può essere negata.
 7. I criteri di scelta delle opere edilizie per le quali si procede al controllo a campione, le modalità e le procedure per la definizione del campione da sottoporre al controllo, sono stabiliti con provvedimento del dirigente.
 8. Le verifiche e le ispezioni di cui al presente articolo dovranno essere, comunque, eseguite entro i termini di cui al comma 3.

Art. 77 Verifiche tecniche e sanitarie

1. L'amministrazione comunale ha facoltà di disporre ispezioni di controllo sulla reale esistenza dei requisiti di agibilità con le modalità previste per legge.
2. In caso di accertamento negativo, sia in merito alla salubrità che alla sicurezza dell'immobile, si procederà ad annullare l'autorizzazione all'uso.
3. Qualora si rilevino condizioni di insalubrità ovvero di pericolo per le condizioni statiche, il Sindaco, avvalendosi degli uffici competenti, può ordinare modifiche o risanamenti, puntellamenti o consolidamenti, prescrivendo un termine per l'ultimazione degli stessi, secondo la loro natura e urgenza.

Art. 78 Dichiarazione di inagibilità

1. Quando ricorrano motivate ragioni, il Sindaco dichiara inagibile un edificio o parte di esso. Nei casi in cui possa esserci pregiudizio per la salute e l'incolumità degli occupanti, il Sindaco, su proposta del Servizio di Igiene Pubblica della ASL competente o dell'Ufficio Tecnico comunale, per quanto di rispettiva competenza, ordinerà lo sgombero della costruzione e ne impedirà l'uso con opportune misure.
2. Il rilascio del certificato di agibilità non impedisce l'esercizio del potere di dichiarazione di inagibilità di un edificio o di parte di esso.
3. Un edificio è da ritenersi inagibile :
 - quando è in condizioni di degrado tali da pregiudicare l'incolumità degli occupanti;
 - quando è alloggio improprio (ovvero ricavato da locali aventi caratteristiche tipologiche di assoluta e totale incompatibilità con la destinazione quali, ad esempio, garage, stalle, cantine e simili);
 - quando manca di aerilluminazione;
 - quando manca la disponibilità di servizi igienici e/o di acqua potabile.
4. Un edificio dichiarato inagibile deve essere sgomberato con ordinanza del Sindaco e non potrà essere nuovamente occupato se non previa esecuzione dei necessari interventi di adeguamento.

Art. 79 Decoro, idoneità igienica e sicurezza delle costruzioni

1. I proprietari sono obbligati a mantenere le costruzioni in condizioni di abitabilità, di decoro, di idoneità igienica e di sicurezza. Quando tali condizioni vengono a mancare, i proprietari stessi devono provvedere alle opportune riparazioni, ai completamenti o ai rifacimenti, anche dei prospetti.
2. Ove il proprietario non provveda, e si vengano a creare condizioni che comportino pericolo per la pubblica incolumità, per l'igiene pubblica, o nocimento al decoro, il Sindaco potrà emanare apposita ordinanza con la quale disporrà gli opportuni interventi, secondo la normativa vigente in tema di provvedimenti contingibili e urgenti in materia edilizia e sanitaria.

TITOLO IV**Capitolo I : REQUISITI DI QUALITÀ AMBIENTALE: AMBIENTE URBANO****Art. 80 Ambiente urbano**

1. L'Amministrazione comunale promuove e favorisce le iniziative e gli interventi edilizi che, nella progettazione, nella costruzione e nell'uso, sono rivolti a migliorare l'ambiente della città nei termini del suo completo utilizzo della sua vivibilità, nei suoi aspetti ambientali e culturali e nei termini della qualità della sua forma costruita che è insieme di edifici, manufatti e spazi aperti.
2. In attuazione della disciplina di legge, il Comune favorisce la realizzazione di interventi di recupero del patrimonio edilizio, anche con adeguate misure fiscali e tributarie. In particolare, vengono promossi il rifacimento di facciate, la sistemazione, la conservazione ed il potenziamento delle aree verdi private, l'inserimento di elementi di arredo urbano, ivi compresi elementi di illuminazione pubblica, l'adeguata integrazione di parcheggi pubblici e privati.
3. La puntuale e tempestiva realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria viene assicurata dagli operatori e verificata dall'Amministrazione Comunale anche nella prospettiva enunciata dai due precedenti commi al fine di conseguire la contestualità dell'attuazione delle opere urbanizzative con quelle private.
4. Il Comune promuove e incentiva le opere volte ad adeguare gli edifici esistenti in ordine alle necessarie dotazioni di canalizzazioni interne, di allacciamenti a rete e di infrastrutture per i servizi di telecomunicazione, il rinnovo e l'adeguamento degli impianti tecnologici finalizzato sia al miglioramento dell'immagine urbana, attraverso l'eliminazione degli impianti visibili dagli spazi pubblici, sia al contenimento dei consumi energetici ed alla riduzione delle emissioni inquinanti in atmosfera.

Art.81 Allacciamento degli edifici ai servizi a rete

1. Gli edifici devono essere dotati delle canalizzazioni interne per i servizi di fognatura, idrici, di distribuzione dell'energia elettrica, del gas, dell'energia elettrica e di telecomunicazione e devono essere allacciati alle relative reti ed infrastrutture secondo la vigente disciplina.
2. Costituiscono opere di urbanizzazione primaria le reti ed infrastrutture per i servizi di fognatura, idrici, di distribuzione dell'energia elettrica, del gas, dell'energia termica e delle telecomunicazioni nonché le diramazioni delle stesse su suolo o sottosuolo pubblico ovvero asservito all'uso pubblico, che si rendessero necessarie al fine di assicurare le dotazioni degli edifici.
3. Le dotazioni, gli allacciamenti e le infrastrutture di cui ai commi precedenti, ivi compresi quelli necessari a consentire il cablaggio della città sono obbligatori negli interventi di nuova edificazione e di ristrutturazione edilizia e devono essere approntati anche nel caso di interventi di manutenzione straordinaria e risanamento conservativo che prevedano l'adeguamento dei servizi tecnologici riguardanti un intero edificio.
4. L'approntamento e la realizzazione delle dotazioni, degli allacciamenti e delle infrastrutture di cui sopra devono essere autocertificati dal professionista incaricato di redigere il progetto edilizio o dal

direttore lavori se persona diversa e non costituiscono elemento condizionante l'inizio dei lavori o il rilascio dei provvedimenti edilizi, ma costituiscono elemento condizionante per il rilascio del certificato di abitabilità.

5. I proprietari sono tenuti a consentire l'alloggiamento sugli edifici di elementi di illuminazione pubblica per opere di interesse collettivo, volte a valorizzare la sede stradale antistante .
6. Gli apparati tecnologici posti all'esterno degli edifici, in generale, devono essere installati nel rispetto del criterio del minimo impatto visivo ed ambientale, e del buon coordinamento con le linee architettoniche della costruzione; eventualmente anche adottando finiture che diano un risultato di tipo mimetico. Lo stesso dicasi per i relativi elementi accessori, di adduzione, di captazione e di espulsione; come pure per le radioantenne della telefonia cellulare.
7. In base al suddetto criterio è preferibile adottare soluzioni di tipo centralizzato e/o unificato, come pure soluzioni condominiali, e comunque installando apparecchi che non siano direttamente visibili dagli spazi pubblici: ciò vale, in particolare, per gli impianti di riscaldamento, di condizionamento, di ventilazione, e di ricezione radiotelevisiva.
8. Le antenne paraboliche satellitari e le altre antenne di ricezione radiotelevisiva devono essere collocate sulla copertura degli edifici; non è comunque consentita la loro installazione sui fronti degli edifici, quando siano direttamente visibili dagli spazi pubblici.
9. Nelle realizzazioni di nuovi edifici, le antenne di cui al comma precedente debbono essere unificate in ragione di un solo impianto per ciascuna unità edilizia (o per ciascuna aggregazione se trattasi di case a schiera).
10. Gli immobili già dotati di impianti centralizzati tradizionali di ricezione, si avvalgono di antenne paraboliche collettive anche per la ricezione delle trasmissioni radiotelevisive satellitari.
11. Al fine di garantire la salvaguardia degli aspetti paesaggistici nel centro storico cittadino, sono vietate le installazioni di antenne paraboliche all'esterno di balconi, terrazzi che non siano di copertura, giardini e cortili quando le antenne siano visibili dal piano della strada delle pubbliche vie. Le stesse devono essere collocate sulla copertura degli edifici, possibilmente sul versante opposto la pubblica via.

Art. 82 Qualità degli interventi progettati

1. La qualità dei singoli progetti edilizi ed il loro impatto sull'ambiente urbano, oltre che nei termini previsti dalla vigente legislazione, sono oggetto di specifica valutazione, anche dal punto di vista degli obiettivi di cui al precedente articolo.
2. Gli interventi sulle facciate degli edifici di nuova edificazione o oggetto di ristrutturazione, con particolare riguardo a quelli prospicienti gli spazi pubblici, devono risultare di alta qualità, ottenuta attraverso il corretto uso di rivestimenti e materiali di finitura, atti a resistere, per le loro caratteristiche tecniche o dei trattamenti adottati, all'aggressione degli agenti atmosferici, agli atti vandalici, nonché atti a garantire sicurezza ed in grado di armonizzare l'edificio oggetto di intervento con il contesto urbano circostante.
3. Le sistemazioni esterne ai fabbricati costituiscono parte integrante del progetto edilizio. Il progetto e la realizzazione delle superfici filtranti ed occupate concorrono al corretto inserimento dell'intervento nel contesto urbano e alla valorizzazione dello stesso. Il progetto di illuminazione costituisce a sua volta parte integrante del progetto edilizio.
4. Gli interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria delle facciate su fronti stradali dovranno riguardare sempre l'intero fabbricato inteso come unità architettonica; non sono ammessi interventi parziali, orizzontali o verticali, che non garantiscono il mantenimento del decoro unitario e complessivo delle facciate.
5. E' vietato il posizionamento sulle facciate degli edifici alla strada di canalizzazioni ed apparecchiature di ogni genere, impianti tecnologici, condizionatori, antenne paraboliche e quanto altro possa costituire alterazione dei prospetti e dell'insieme architettonico e non sia adeguatamente schermato per un

armonico inserimento nel contesto architettonico e urbano.

Art. 83 Superficie filtrante

Nelle nuove costruzioni, negli ampliamenti e negli interventi di integrale ristrutturazione edilizia, devono essere rispettate i seguenti criteri a tutela dell'ambiente:

1. La superficie filtrante deve essere sistemata a verde, o comunque mediante soluzioni filtranti alternative che garantiscano pregio ambientale, quali, ad esempio, pavimentazioni del tipo carreggiabile-erboso, con una percentuale di superficie inerbita non inferiore al 40%, adatta anche ai parcheggi; deve essere inoltre piantumata con alberature ad alto fusto sempreverdi o decidue e specie autoctone, che garantiscano il raffrescamento in estate.
2. L'area libera in superficie, eccedente la superficie filtrante, anche se edificata nel sottosuolo e depurata da rampe, accessi, percorsi ed eventuali parcheggi a raso, deve essere sistemata a verde per una quota non inferiore al 40% della sua estensione, anche mediante fioriere e giardini pensili. La norma non si applica nel caso di insediamenti industriali.

Art. 84 Indicatori ed altri apparecchi

1. L'Amministrazione comunale può, per ragioni di pubblico interesse e previo avviso alla proprietà, applicare (o fare applicare) sul fronte delle costruzioni:
 - a) le targhe con indicazione dei nomi assegnati alle aree pubbliche
 - b) i cartelli per segnalazioni stradali;
 - c) le piastrine e i capisaldi per indicazioni altimetriche, di tracciamenti, di idranti, ecc.;
 - d) le mensole, i ganci, le condutture per la pubblica illuminazione e per i servizi di trasporto pubblico, tranviari e filoviaria;
 - e) i cartelli indicatori dei pubblici servizi di trasporto, di pronto soccorso e delle farmacie;
 - f) i cartelli segnalatori dei servizi pubblici postali, telefonici e simili;
 - g) gli orologi elettrici;
 - h) i sostegni per i fili conduttori elettrici;
 - i) gli avvisatori elettrici stradali con i loro accessori e ogni altro elemento indispensabile all'organizzazione degli spazi pubblici;
 - j) le targhe e gli apparecchi relativi ai pubblici servizi.
2. Le targhe delle vie, le piastrine, i capisaldi, gli avvisatori, gli orologi elettrici e i cartelli sopra indicati non devono in alcun modo essere sottratti alla pubblica vista.
3. L'installazione di quanto sopra elencato non deve costituire barriera visiva di disturbo del traffico o essere pericolosa per il pedone.
4. Il proprietario, prima di iniziare qualsiasi lavoro nella parte di un fabbricato alla quale sia apposto uno degli apparecchi o indicatori di cui al comma precedente, deve darne avviso al Comune o all'ente interessato, che prescrivono nel più breve tempo possibile le cautele del caso.
5. La manutenzione degli oggetti elencati nel presente articolo nonché delle parti di facciata da essi direttamente interessate, è a carico degli enti o privati interessati.
6. Gli indicatori e gli apparecchi di cui al presente articolo possono essere applicati sul fronte di costruzioni soggette a tutela soltanto qualora non esistano ragionevoli alternative e con le attenzioni rese necessarie dalle caratteristiche delle costruzioni stesse e dell'ambiente.

Art. 85 Toponomastica e numero civico degli edifici

1. Sulle facciate degli edifici è fatto divieto apporre tabelle, lapidi ed insegne. Gli indicatori toponomastici (targhe viarie e numeri civici) sono definiti dal Comune nella forma, nei materiali e nei colori, in modo omogeneo per aree urbane, strade o singoli edifici. Le targhe sono apposte a cura e spese del Comune, i numeri civici a cura e spese dei soggetti interessati (proprietari, costruttori, amministratori di condominio, esercenti,..). Gli indicatori toponomastici che rivestano interesse storico, tipologico o artistico vanno restaurati e conservati in sito.
2. L'Amministrazione comunale su richiesta dei proprietari e prima del rilascio del certificato di agibilità assegna il numero civico e i relativi subalterni da apporsi a spese del proprietario. Gli indicatori numerici vengono posati a cura dell'Amministrazione comunale, utilizzando materiale resistente, secondo le sagome e le forme derivanti dalla tradizione locale. Allo scopo di realizzare una nuova numerazione, l'Amministrazione può applicare indicatori provvisori.
3. Il numero civico deve essere collocato a fianco della porta di ingresso a destra di chi la guarda dallo spazio pubblico, ad un'altezza variabile da due metri a tre metri e deve essere mantenuto

- nella medesima posizione a cura del proprietario.
4. Le eventuali variazioni della numerazione civica, previa notifica all'interessato, sono realizzate a spese dell'Amministrazione comunale.
 5. Gli Amministratori dei condomini sono tenuti ad apporre nei pressi dell'entrata dell'edificio da loro amministrato idonea targhetta fissata in modo stabile contenente i propri dati e recapito, affinché possano essere contattati nei casi di emergenza.
 6. All'esterno dell'edificio i proprietari appongono una targa che riporti l'anno di ultimazione del fabbricato, il nome del progettista e dell'impresa esecutrice.
 7. L'amministrazione comunale fornisce i criteri per l'indicazione degli accessi interni (accessi indiretti all'area di pubblica circolazione).

Art. 86 Manutenzione e revisione periodica delle costruzioni

1. I proprietari hanno l'obbligo di mantenere le costruzioni e il suolo in condizioni di abitabilità, di decoro, di idoneità igienica e di sicurezza ambientale assicurando tutti i necessari interventi di manutenzione.
2. Qualora la mancanza delle condizioni di abitabilità, decoro, igiene e di sicurezza ambientale sia di portata tale da comportare pericolo per la pubblica incolumità o l'igiene pubblica si applicano le disposizioni vigenti in tema di provvedimenti contingibili e urgenti in materia edilizia e sanitaria.
3. Il Dirigente competente può far eseguire in ogni momento previo congruo preavviso, ispezioni dal personale tecnico e sanitario del Comune o dell'A.S.L., ovvero da altro personale qualificato, per accertare le condizioni delle costruzioni rimanendo la responsabilità per ogni evento che dovesse verificarsi sul proprietario dell'immobile.
4. Negli interventi di manutenzione degli edifici o di rifacimento dei tetti o delle facciate, al pari che negli stabili di nuova costruzione, devono essere adottati accorgimenti tecnici tali da impedire la posa e la nidificazione dei piccioni, nonché per impedire l'ingresso di altri animali. In particolare detti accorgimenti consistono nella apposizione di griglie o reti a maglie fitte ai fori di aerazione dei sottotetti non abitabili, dei solai, dei vespai con intercapedine ventilata, agli imbocchi di canne di aspirazione e aerazione forzata e nell'apposizione di appositi respingitori su cornicioni, tettoie, grondaie, finestre e simili.

Art. 87 Marciapiedi e spazi di uso pubblico

1. L'Amministrazione comunale provvede a sistemare i marciapiedi lungo le proprietà poste in fregio a spazi pubblici comunali con particolare attenzione alla fruibilità da parte di tutti i cittadini.
2. I proprietari devono sostenere la spesa di prima sistemazione e relativa pavimentazione dei marciapiedi fronteggianti le rispettive proprietà, anche nel caso di manomissione degli stessi per lavori edilizi eseguiti all'interno delle singole proprietà. Nel caso di nuova edificazione o di ristrutturazione di interi fabbricati è fatto obbligo di realizzare i marciapiedi circostanti secondo le previsioni di PUG, conformi al codice della strada ed al Dlgs 503/96. e s.m.i. Nei lavori di nuova costruzione e/o ristrutturazioni al fine di evitare infiltrazioni, dovranno porsi in essere idonei lavori (compresi intercapedini) che assicurino l'agibilità dei piani interrati e seminterrati, in tutti i casi nessun danno derivante da infiltrazioni di acque anche se causate dalla cattiva esecuzione di opere su strade può essere imputato al Comune.
3. A cura e spese dei proprietari possono essere predisposti e, previa approvazione dell'Amministrazione comunale, realizzati, progetti che, in armonia con il contesto urbano circostante, siano finalizzati alla valorizzazione dei marciapiedi e degli spazi pubblici antistanti gli edifici stessi, favorendo l'uso pubblico dei marciapiedi da parte dei pedoni, eventualmente mediante la posa di dissuasori della sosta o altri accorgimenti similari.
4. I proprietari possono garantire con solleciti interventi l'igiene il decoro e la pulizia dei marciapiedi fronteggianti le rispettive proprietà.
5. Per l'accesso alle attrezzature ricettive e ricreative, e che comunque prevedono l'afflusso di pubblico, è ammessa l'installazione di pensiline e passaggi coperti anche tramite occupazione di suolo pubblico, salvo l'applicazione della relativa tassa.

Art. 88 Accesso alla rete viaria

1. L'accesso dei veicoli dagli spazi pubblici agli spazi privati o di pertinenza delle costruzioni è realizzato tramite passi carrabili, provvisti delle caratteristiche morfologiche e funzionali previste

- dalla legge, autorizzati dall'Amministrazione Comunale e individuati con segnali di divieto di sosta.
2. Se la costruzione fronteggia più spazi pubblici, l'accesso è consentito da quello di minor traffico.
 3. L'accesso ad uno spazio privato tramite più passi carrabili è consentito quando giustificato da esigenze di viabilità, sia interna che esterna; l'accesso veicolare alle singole unità immobiliari deve essere garantito dagli spazi interni comuni, salva comprovata impossibilità strutturale per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente.
 4. L'accesso diretto dallo spazio pubblico allo spazio privato è disciplinato come segue:
 - a) nelle strade di rilevante importanza, l'accesso diretto dallo spazio pubblico allo spazio privato non è consentito qualora non sia possibile l'inversione di marcia nello spazio privato e l'immissione frontale dei veicoli sullo spazio pubblico;
 - b) nelle restanti strade l'accesso diretto dallo spazio pubblico allo spazio privato è consentito, limitatamente agli edifici già esistenti, con il solo obbligo dell'immissione frontale dei veicoli sullo spazio pubblico.
 5. L'immissione dei veicoli verso lo spazio pubblico deve essere regolamentata in relazione alle caratteristiche della rete stradale:
 - a) nelle strade di rilevante importanza il cancello a delimitazione della proprietà deve essere arretrato di mt. 4,50 dal filo della carreggiata per consentire la fermata del veicolo in ingresso al di fuori del flusso veicolare; al fine di consentire una migliore visibilità, la recinzione dovrà essere provvista di raccordi obliqui, con inclinazione non inferiore a 45°;
 - b) nelle strade di minore importanza, come quelle di quartiere e le strade locali interzonali, appositamente individuate, il cancello può essere installato sull'allineamento stradale a condizione che sia dotato di sistema automatizzato con comando di apertura a distanza;

Art. 89 Tutela del verde e delle alberature

1. In tutte le aree in cui le Norme Tecniche di Attuazione del Piano Urbanistico Generale, o altre norme di tutela ambientale, prescrivono la salvaguardia della esistente dotazione di alberature di alto e medio fusto e delle sistemazioni a verde, qualsiasi intervento dovrà prevedere la conservazione e perpetuazione, anche tramite sostituzione o traslazione, delle essenze vegetali esistenti. Anche al di fuori delle zone soggette a particolari forme di tutela del verde e delle alberature, qualsiasi intervento dovrà avvenire nel rispetto del patrimonio arboreo esistente, che dovrà essere salvaguardato, anche mediante il reimpianto delle stesse alberature eventualmente rimosse.

Art. 90 Relazione tra gli edifici

1. Distanza tra le facciate: in tutti gli interventi di recupero di edifici esistenti (compreso gli interventi di ristrutturazione edilizia) nelle zone soggette a conservazione del tessuto urbanistico, la distanza tra le facciate degli edifici va, generalmente, conservata. Nelle zone caratterizzate da edilizia recente o di ristrutturazione urbanistica, per gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione edilizia la distanza tra le facciate non deve essere inferiore alla metà della media delle altezze degli edifici prospicienti, e comunque non inferiore a 10,00 metri. Vanno comunque rispettate le distanze prescritte dalle NTA. Nei casi di ristrutturazione edilizia comportante demolizione e ricostruzione, non può in nessun caso essere modificata la sagoma del fabbricato, in tutte le sue proiezioni, né gli aggetti o i volumi tecnici, alterando in modo peggiorativo i rapporti di distanza con i fabbricati contermini preesistenti ove inferiori ai minimi di norma.
2. Altezza
delle facciate: nel caso di interventi di nuova costruzione o ristrutturazione edilizia l'altezza massima delle facciate non può superare l'altezza media dell'intorno urbano di riferimento, costituito dagli edifici immediatamente adiacenti e da quelli prospicienti per il tratto della facciata di riferimento. Il progetto può considerare la possibilità di altezze minori o maggiori, che vanno però motivate e documentate in relazione della morfologia urbana e dei caratteri edilizi assunti come sistema di riferimento, nel rispetto delle NTA.

Art. 91 Recinzioni

1. Ogni recinzione costituisce non solo la separazione di aree anche di natura e uso diversi, ma il limite tra spazi dell'architettura. In tal senso l'attenzione verso queste opere contribuisce al miglioramento della qualità urbana complessiva.

2. Caratteristiche : le cancellate o i muri di suddivisione tra confini di proprietà possono assumere tipologie edilizie diverse ma comunque in relazione ad un organico progetto di sistemazione delle aree scoperte di pertinenza. Per gli interventi nei centri storici, nelle zone di vincolo ambientale o, comunque, in edifici che rivestano interesse storico o ambientale, le recinzioni concorrono alla definizione dell'isolato urbano e pertanto la loro forma, i materiali, la tipologia e l'altezza sono determinate in funzione delle caratteristiche tipo-morfologiche dell'isolato.
3. Altezze: le recinzioni nelle aree urbanizzate possono avere altezze variabili in funzione della tipologia, dell'uso e del grado di sicurezza o di riservatezza da raggiungere, comunque inferiori a 3.00 m. e trasparenti per due terzi (rispetto ai 3.00 m.). Le recinzioni su spazi e strade pubbliche non possono invece superare un'altezza massima di 2,50 metri dal piano dell'area pubblica, di cui solo 1.00 m può essere in muratura piena e per la parte rimanete devono essere trasparenti. Per gli interventi nei centri storici, nelle zone di vincolo ambientale o, comunque, in edifici che rivestano interesse storico o ambientale, è consentita la conservazione o la realizzazione di recinzioni di altezza maggiore in relazione alle necessità di tutela storico-ambientale e di armonizzazione al contesto; nell'ambito rurale sono consentite solo recinzioni interamente in pietra a secco con altezza non superiore a m. 1,00.
4. Materiali : in linea generale le recinzioni possono essere realizzate in pietra, in muratura di tufo o di mattoni pieni, a vista o intonacata, in ferro, in legno. Le recinzioni in calcestruzzo devono essere preferibilmente rivestite in lastre di pietra, in tufo, in laterizi o intonacate. Sono sempre da preferire recinzioni arboree o arbustive o miste.
Le siepi possono essere protette all'interno o all'esterno da reti e cancelli in ferro.
I colori devono armonizzarsi con il contesto ambientale.

Art. 92 Vetrine, insegne, tende, pensiline

1. Il basamento degli edifici e la continuità degli assi stradali rappresentano gli elementi di riconoscibilità urbana. Gli elementi architettonici delle botteghe (artigianali, commerciali o terziarie) quali vetrine, vani di ingresso, cornici, insegne, tende, pensiline, sistema di illuminazione, possono costituire un ulteriore e determinante parametro di qualità urbana.
2. In linea generale l'intervento sul basamento di un edificio deve essere unico ed organico: i progetti di recupero o di ristrutturazione edilizia o di nuova edificazione su interi edifici o su intere facciate devono prevedere un intervento coordinato sui locali del piano terra e sui suoi elementi architettonici di dettaglio. Nel provvedimento autorizzativo all'esecuzione dei lavori saranno fissati i termini, non superiori a tre anni, di adeguamento dei relativi esercizi. Per interventi sui singoli locali il progetto esplicherà i criteri generali in riferimento ai caratteri edilizi dell'intero edificio e all'architettura della facciata e del suo basamento, adottando parametri conformi.
3. Il Comune potrà disporre progetti unitari di adeguamento per strade, piazze o larghi di particolare interesse pubblico. Il progetto potrà prevedere incentivi ed agevolazioni per i soggetti interessati, tempi idonei per l'adeguamento e forme di surroga in caso di inadempienza nei termini prefissati. Con ordinanze sindacali potranno essere intimati interventi di adeguamento alle presenti norme. Si adotteranno inoltre le seguenti prescrizioni:
 - per gli interventi nei centri storici, in zone di vincolo ambientale o, comunque, su edifici che rivestano interesse storico o ambientale, non è consentito realizzare vetrine, insegne e porte di ingresso sporgenti rispetto al paramento murario del basamento e va conservata la sagoma e la dimensione del vano originario, con il restauro dei materiali di rivestimento delle cornici intorno ad esso. Non sono consentiti impianti e altri mezzi pubblicitari a bandiera o frontali sui balconi.
 - nelle altre zone le vetrine, le insegne e gli altri mezzi di pubblicità su pareti non potranno comunque sporgere oltre i 25 cm dal paramento murario, senza interessare o sovrapporsi agli elementi architettonici o decorativi della facciata. Le vetrine esterne sulle facciate possono essere consentite solo quando l'esercizio commerciale sia privo di un'apertura alla strada di misura idonea per essere adibita anche parzialmente a vetrina. Sono consentiti impianti pubblicitari a bandiera nel rispetto del codice della strada e del piano dell'impianistica pubblicitaria vigente. Non sono comunque consentiti impianti frontali sui balconi.

Capitolo II: ORDINAMENTO DEGLI SPAZI PUBBLICI

Art.93 Strade e piazze

1. La strada rappresenta l'elemento ordinatore della struttura urbana, di separazione degli edifici e dei lotti urbani, di determinazione delle direzioni di fruizione, di collegamento e comunicazione di poli e funzioni anche lontane: su di essa si svolgono le principali attività della residenza e del lavoro e del tempo libero. Strade, vie, vicoli, gradonate, percorsi pedonali, piste ciclabili, costituiscono una fitta rete di mobilità di livelli e utenze differenziate cui corrispondono gerarchie e caratteri diversi. La piazza rappresenta il luogo privilegiato di rappresentazione di una società: su di essa, nel corso della storia, si sono autocelebrati gli edifici del potere pubblico o religioso, i palazzi nobiliari, le nuove funzioni commerciali e terziarie. Luogo di incontro, di relazioni, di mercato, di celebrazioni o spettacolo, poi snodo di mobilità veicolare, la piazza ha assunto ruoli, forma ed immagini diverse nel tempo e per aree. Piazze, piazzette, larghi, crocevie costituiscono i poli di aggregazione delle aree urbane secondo gerarchie e caratteri edificatori diversi. La definizione di regole costruttive risponde non solo alla determinazione unitaria della strada come spazio pubblico di connessione e della piazza come spazio pubblico di relazione, ma anche a generare un ordinamento, nel senso di razionalità funzionale e di promozione estetica.
2. Le strade, le piazze, i larghi, i sentieri, di valore storico, che rappresentano il sistema viario, e quelli di valore ambientale sono oggetto di tutela e riqualificazione. Il Comune definirà, sulla base di uno studio unitario sulla storia e le trasformazioni del sistema delle strade e delle piazze che stabilisca classificazioni tipologiche e gerarchie di valori, la normativa di salvaguardia, le eventuali prescrizioni particolari, le modalità e la gestione degli interventi, tenendo conto dei tracciati e delle forme, dei materiali di pavimentazione e di recinzione, delle alberature, della segnaletica e degli elementi architettonici di arredo. Gli interventi dovranno essere orientati al restauro dell'insieme degli elementi costitutivi, con la conservazione dei tracciati, della forma e dei materiali originari. Eventuali elementi di innovazione non dovranno alterare l'ambiente così come stratificato nel tempo. Fino alla definizione dello studio unitario nei centri storici, nelle zone di vincolo ambientale e comunque in aree pubbliche di interesse storico o ambientale, sono consentiti solo interventi di restauro. In via generale il requisito può intendersi soddisfatto se si raggiungono i seguenti obiettivi:
 - **strade e piazze pedonali:** le strade, i percorsi e le aree urbane ad esclusivo o prevalente uso pedonale devono garantire il passeggio, la sosta e l'incontro delle persone senza intralci con veicoli di qualsiasi genere: può essere consentito il solo utilizzo di biciclette. A tale scopo dovranno essere previsti delle nette separazioni con i percorsi veicolari, costituiti da 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. Particolare attenzione sarà posta per la mobilità di portatori di handicap e per la sicurezza di bambini ed anziani. Potrà essere consentito il carico e lo scarico di merci per le attività ivi presenti solo in orari determinati. Le pavimentazioni, gli arredi, l'illuminazione, le eventuali aiuole, le recinzioni, devono concorrere a definire una elevata qualità urbana sulla base di progetti unitari determinati dalla lettura storico-morfologica dei luoghi e orientati ad un accorto uso dei materiali, con particolare riguardo a quelli tradizionali. In particolare le pavimentazioni andranno curate nel disegno, nei colori e nella durabilità ai fini della migliore fruizione. Si utilizzeranno prevalentemente materiali tradizionali dell'ambiente della città quali le pietre naturali locali, perseguendo il fine di garantire un'immagine unitaria propria della città. Non va escluso, in via subordinata, in contesti contemporanei, purchè omogenei a loro volta, il ricorso ad altri materiali (porfido, travertini, basalti, pietra serena, blocchetti di calcestruzzo precolorato, eccetera) entrati nell'uso più recente. Per gli impianti di illuminazione esterna sarà curata non solo l'intensità e la diffusione della luce notturna, in modo da assicurare la fruizione in funzione delle attività previste, ma anche la qualità e l'estetica dei corpi illuminanti in modo da costituire un ulteriore elemento di progettazione organica, garantendo un'immagine omogenea sia rispetto agli altri elementi illuminanti esistenti che rispetto agli altri elementi di arredo urbano. Particolare cura andrà 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 dovrà rispondere a criteri unitari ed organici di progettazione. Per tutti gli interventi dovrà essere assicurato un idoneo smaltimento delle acque piovane, per evitare ristagni d'acqua e infiltrazioni. Le griglie di raccolta delle acque, i pozzetti e le canaline saranno realizzate in ferro, ghisa o pietra. Sono consentiti corsetti di calcestruzzo del tipo ad impasto precolorato nelle aree esterne ai centri storici.
 - **piste ciclabili:** il Comune definirà un piano di ciclabilità della città per aree o percorsi. Il piano

determinerà piste ciclabili dedicate, corsie protette o nuovi percorsi esclusivi, garantendo la mobilità nella piena sicurezza dal traffico veicolare. Le piste saranno definite anche in funzione del collegamento tra punti di interesse storico della città, della percorrenza in aree di valenza ambientale, dell'attraversamento di parchi, giardini o aree pedonali, e saranno dotate di spazi per la sosta e di attrezzature di servizio lungo il percorso. Le piste dovranno essere adeguatamente protette e facilmente individuabili con pavimentazioni e recinzioni idonee.

- **strade ad uso promiscuo:** per le strade veicolari con marciapiedi va garantita la piena sicurezza ed agibilità dei pedoni senza alcun intralcio da parte dei veicoli. I marciapiedi dovranno essere tutelati dalla sosta o dalla mobilità veicolare, liberi da depositi di materiali, merci e ingombri che ne riducano la larghezza. Cabine di pubblici servizi, arredi urbani, alberature e pali per la segnaletica potranno essere posti garantendo comunque una larghezza libera, in quel punto, di almeno 1,50 m.

I passi carrai e gli ingressi veicolari in genere che interrompano o attraversino i marciapiedi devono essere segnalati con pavimentazioni di forma o colori diversi e delimitati in modo da impedire l'accesso dei veicoli sui marciapiedi.

Le parti di strada destinate alla mobilità veicolare dovranno avere larghezza e pendenza adeguate secondo le norme del Nuovo codice della strada. Le strade urbane saranno classificate secondo la capacità di traffico e di sosta nel Piano urbano del traffico. Le nuove strade dovranno prevedere, laddove possibile, marciapiedi o percorsi pedonali protetti di larghezza libera non inferiore a 1,50 m e piste ciclabili dedicate.

- **strade veicolari:** per le strade destinate prevalentemente alla mobilità veicolare il Piano urbano traffico normerà l'uso, la capacità di traffico, le tipologie di veicoli e gli spazi di parcheggio e manovra. Per le pavimentazioni stradali andranno utilizzati prevalentemente asfalti fonoassorbenti. Per le strade interne ai centri storici e nelle zone di vincolo ambientale, le pavimentazioni originarie vanno conservate e restaurate, compatibilmente con il carico veicolare previsto. Gli eventuali rifacimenti, laddove non sia possibile documentarne i materiali originari, saranno realizzati con materiali consoni con l'ambiente. Per le strade esterne alle aree urbane particolare cura sarà dedicata all'inserimento ambientale, con la piantumazione di essenze del clima mediterraneo, la realizzazione di muri di contenimento o di recinzione in pietra o rivestiti in pietra, siepi.

Art.94 Spazi e attrezzature collettivi

1. Gli spazi e le attrezzature pubbliche o ad uso collettivo rappresentano non solo i luoghi di servizi destinati alla collettività ma soprattutto i poli di riferimento urbano e di rilevanza di una città. Scuole, teatri, case comunali, stazioni, musei possono determinare, nell'ubicazione, nella ricchezza tipologica, nella cultura architettonica, nell'efficienza dei servizi resi, la rappresentazione urbana di una società. La bellezza di una città si misura dai suoi spazi pubblici e non necessariamente in termini quantitativi ma innanzitutto nei valori qualitativi che essi esprimono.
2. Le opere pubbliche dovranno rispondere non solo alle funzioni richieste dalla destinazione d'uso, ma anche alla capacità di svolgere un ruolo di aggregazione e riferimento urbano. Le tipologie edilizie assunte dovranno chiaramente estrinsecare la funzione richiesta, evitando il ricorso a contenitori anonimi e privi di riferimento. Gli atri e gli spazi di servizio all'utenza dovranno essere adeguatamente progettati non solo nella capacità fisica di accoglienza e permanenza del pubblico ma anche nella dimensione rapportata all'importanza ed al ruolo. L'edificio dovrà contribuire alla definizione dei lotti urbani senza ricorrere a recinzioni e con gli ingressi posti preferibilmente sulle piazze o sui larghi, evitando separazioni tra il tessuto urbano e le attrezzature pubbliche.
3. Le norme relative alla sicurezza, all'igiene ed al superamento delle barriere architettoniche saranno utilizzate come ulteriori parametri di soluzioni intelligenti e qualitativamente elevate. I materiali concorreranno alla bellezza e ricchezza complessiva, pur all'interno di una attenta valutazione e contenimento dei costi. Gli spazi esterni di pertinenza saranno curati con eguale attenzione.

Art.95 Razionale sistemazione nel sottosuolo degli impianti tecnologici

1. La rete dei sottoservizi pubblici costituisce non solo la trama impiantistica di fornitura di energia e di eliminazione delle scorie di una città, ma anche la condizione indispensabile alla sua urbanizzazione ed al miglioramento della qualità urbana. L'attenzione verso l'organizzazione e la diffusione delle reti costituisce pertanto un impegno determinante del governo della città.
2. La diffusione, l'efficienza e la manutenzione delle reti rappresentano gli obiettivi principali che i requisiti prestazionali devono soddisfare. In particolare vanno soddisfatti i seguenti requisiti:
 - le reti sotterranee dei servizi di forniture di energia (elettrica e del gas) e dell'acqua e di trasmissione

- fonica e di dati sono realizzate e gestite dalle società nazionali o comunali concessionarie: esse devono essere realizzate evitando sovrapposizioni e interferenze tra di esse e con la rete di fognatura pubblica;
- ogni azienda erogatrice di servizi, in caso di nuovi impianti o di rinnovo di quelli esistenti, dovrà comunicare al dirigente del Settore competente, almeno tre mesi prima del loro inizio, i lavori a farsi, le sedi pubbliche interessate ed il tempo di esecuzione degli stessi, dandone contestuale informazione alle altre aziende erogatrici. Fermo restando la necessità di dotarsi di autorizzazione ai sensi del RE, l'azienda richiedente è tenuta, salvo casi di motivata urgenza, ad attenersi alle modalità ed ai periodi di esecuzione dei lavori stabiliti dal dirigente del Settore che terrà conto delle interferenze con la mobilità veicolare, dell'eventuale possibilità di associare nello stesso periodo lavori di altre aziende erogatrici, dei disagi derivanti per i cittadini e l'utenza;
 - in caso di apertura di tratti e sezioni di strade, piazze o marciapiedi pubblici le aziende erogatrici di servizi seguiranno tutte le prescrizioni impartite in sede di autorizzazione e sono tenute al ripristino della sede pubblica con gli stessi materiali o con altri materiali concordati con il Comune ed a perfetta regola d'arte non solo per la sezione interessata dai lavori ma per l'intera larghezza stradale lungo il tratto interessato, evitando toppe o rappezzi, sotto il controllo di personale tecnico del Comune;
 - durante l'esecuzione dei lavori deve essere garantita la sicurezza e l'incolumità per la circolazione pedonale e veicolare e ridotto al tempo minimo indispensabile l'eventuale interruzione di fornitura del servizio;
 - la rete di fornitura dell'acqua potabile dovrà essere particolarmente protetta sia dal sovraccarico stradale sia da possibili inquinamenti e non dovrà comportare perdite con possibili infiltrazioni nel sottosuolo;
 - le reti di smaltimento delle acque meteoriche e delle acque luride dovranno essere separate, ben impermeabilizzate per evitare infiltrazioni del sottosuolo e delle eventuali falde freatiche e dotate di sistemi di monitoraggio;
 - la rete di erogazione del gas e dell'energia elettrica dovranno essere realizzate in modo da evitare ogni interferenza, la piena sicurezza ed efficienza, senza comportare alcuna perdita o dispersione nel sottosuolo.
3. Per razionalizzare l'impiego del sottosuolo, favorire il coordinamento degli interventi per la realizzazione delle opere, ridurre i costi delle manutenzioni ed il disagio alla popolazione in relazione allo smantellamento delle sedi stradali, per garantire la sicurezza attraverso sistemi diretti di controllo e di rilevazione automatica delle perdite delle reti, in generale per salvaguardare l'ambiente e realizzare economie a lungo termine, ai sensi della Direttiva del Presidente del Consiglio dei Ministri 3 marzo 1999, tutti i servizi tecnologici presenti nel sottosuolo devono essere ubicati in strutture polifunzionali, cunicoli e gallerie pluriservizi percorribili, dotati delle necessarie ispezioni per il controllo e la manutenzione e dei collegamenti per gli allacci alle reti dei fabbricati. I servizi da ubicarvi sono costituiti da:
- reti di acquedotto, - reti elettriche di distribuzione e per servizi stradali (illuminazione ed impianti semaforici), - reti di distribuzione per le telecomunicazioni ed i cablaggi, - reti di teleriscaldamento, - condutture del gas.
4. La realizzazione delle strutture polifunzionali interrato riguarda le nuove zone di espansione, realizzate con Piani Urbanistici Esecutivi di iniziativa pubblica o privata, di nuova urbanizzazione, nonché quelle urbanizzate in occasione di tutti gli interventi significativi di riqualificazione urbana ed in tutti i casi di interesse pubblico.
6. Nelle aree
di nuovo insediamento le strutture polifunzionali sotterranee sono considerate opere di urbanizzazione primaria e devono essere realizzate a cura e spese del lottizzante, secondo progetti concordati con le Aziende e approvati dal Comune.
7. Per le aree
già urbanizzate la realizzazione delle strutture polifunzionali interrato deve essere valutata in occasione di opere significative di ristrutturazione urbanistica, o di costruzioni interrato quali parcheggi, metropolitane, sottopassi ecc..
8. Il Comune,
d'intesa con le Aziende, redige il Piano urbano generale dei servizi del sottosuolo (PUGSS), che farà parte del Piano Urbanistico Generale e si attuerà in coerenza con gli strumenti di sviluppo urbanistico.

9. La realizzazione di impianti e servizi nel sottosuolo deve comunque attenersi, anche in assenza di PUGSS, alla Direttiva del Presidente del Consiglio dei Ministri del 3 marzo 1999.

Art.96 Parcheggi in superficie e nel sottosuolo

1. La realizzazione di parcheggi pubblici o privati, che siano pertinenziali o non lo siano, costituisce una condizione indispensabile per una corretta politica della mobilità, per la migliore fruizione delle attività e delle attrezzature urbane prevalenti e per la liberazione delle strade e degli spazi pubblici dalla sosta impropria delle auto. Tuttavia la realizzazione di un diffuso sistema di parcheggi va reso compatibile con la salvaguardia delle aree inedificate, dei valori ambientali e del sottosuolo della città. 2. Le norme dello strumento urbanistico, del Piano Urbano Parcheggi e del Piano Urbano Traffico definiscono le zone, le modalità ed il dimensionamento dei parcheggi pubblici e privati pertinenziali.
3. Devono essere raggiunti i seguenti obiettivi:
- **parcheggi in superficie:** In generale la realizzazione di aree dedicate alla sosta dei veicoli deve ispirarsi alla necessità di attenuazione dell'inquinamento visivo ed aereo che tali aree, soprattutto se estese, comporta. Le aree destinate alla sosta di veicoli, ad esclusione di quelle di pertinenza dei complessi industriali, commerciali e terziari, non potranno avere superficie superiore ai 3.000 mq. Nel caso di superfici maggiori esse dovranno essere frazionate in unità di 3.000 mq ognuna ed intervallate da fasce alberate di almeno 10 m. Ogni area dedicata al parcheggio deve essere recintata e delimitata lungo il perimetro interno da una fascia, di profondità non inferiore a 3 metri, di essenze arboree a prevalente portamento fastigiato o piramidale (*Carpinus betulus*, *Quercus robur*, *Populus nigra*, *Pinus pinea*, eccetera). In ogni area di parcheggio vanno previste adeguate zone alberate e arbustive a delimitazione dei viali di smistamento o di gruppi di spazi di sosta, comunque nella misura non inferiore al 20% del totale di ogni area. Saranno prevalentemente utilizzate essenze che: consentano un elevato ombreggiamento estivo, abbiano tolleranza verso gli agenti inquinanti, contribuiscano al condizionamento del microambiente, con la filtrazione e l'assorbimento di parte delle sostanze gassose di scarico dei veicoli, non producano organi vegetali voluminosi o pesanti o che attraggano gli uccelli, siano di facile o scarsa manutenzione, corrispondano alle specie climatiche mediterranee del paesaggio della città. Nel caso di aree non piane vanno previste sistemazioni a terrazzamento, per garantire la stabilità del suolo, con la creazione di scarpate naturali regimentate con tecniche arbustive. Nelle aree sottoposte, per gli eventuali muri di contenimento valgono le medesime prescrizioni dei rivestimenti delle recinzioni. Le pavimentazioni dovranno consentire il drenaggio delle acque meteoriche e saranno disposti su letti di drenaggio in pietrisco con esclusione di sottofondi di cemento. Come materiali, oltre a quelli tradizionali dell'ambiente della città, sono consentiti i blocchetti di calcestruzzo precolorato nonché il sistema carreggiabile-erboso, con una percentuale di superficie inerbita non inferiore al 40%. Dovrà essere assicurato un idoneo smaltimento delle acque piovane, per evitare ristagni d'acqua e infiltrazioni, assicurando un naturale deflusso delle acque attraverso un letto di drenaggio non impermeabilizzato. Le griglie di raccolta delle acque, i pozzetti e le canaline saranno realizzate in ferro, ghisa o pietra. Sono consentiti corsetti di calcestruzzo del tipo ad impasto precolorato nelle aree esterne ai centri storici. Va assicurata una continua manutenzione sia al fine del regolare deflusso delle acque, sia per una complessiva pulizia di tali aree che vanno tenute sgombre da depositi di materiali, detriti, oggetti dismessi, nonché liberate da vegetazioni infestanti. Per i parcheggi di superficie superiore ai 3.000 mq è consentita la realizzazione di un chiosco per l'eventuale guardiania, di dimensioni non superiori a 6,00 mq.
 - **parcheggi nel sottosuolo:** Per la realizzazione di parcheggi nel sottosuolo va posta particolare attenzione nei confronti dell'equilibrio geologico e tettonico, della tutela dei corpi idrici, dell'interferenza con i sottoservizi e dell'uso della superficie. Per i parcheggi privati pertinenziali non è comunque possibile realizzare parcheggi con oltre quattro piani interrati (di altezza di interpiano netta di 2,40-2,50 m). Le opere interrate, oltre i due livelli, dovranno essere progettate sulla base di esaustive e dettagliate indagini geognostiche e geologiche per documentare la consistenza tettonica del sottosuolo. L'indagine va estesa ad un'area circostante l'intervento dimensionalmente significativa, e comunque non inferiore a 20 m intorno al perimetro, soprattutto in presenza di fenomeni franosi e di acqua, di opere rilevanti già eseguite o di importanti reti di servizio. Andranno inoltre documentate le ipotesi di equilibrio e gli effetti determinati sul sottosuolo dalle opere una

volta realizzate. Le indagini ed il progetto terranno conto della presenza di corpi idrici (mare, pozzi, falde acquifere, vasche di accumulo anche naturali) formulando previsioni dettagliate per la loro tutela e gli scenari credibili di eventuale interferenza e degli effetti determinati dalla realizzazione delle opere previste. Per quanto attiene le reti dei sottoservizi andranno sentite tutte le aziende erogatrici di servizi, nonché le società di gestione di impianti e il servizio fognatura comunale, al fine di determinare la presenza, l'eventuale interferenza e le opere compatibili o per i possibili spostamenti di linee e per la realizzazione delle strutture polifunzionali interrato. Per le superfici soprastanti i parcheggi interrati, fatte salve le destinazioni d'uso definite dagli strumenti urbanistici, sarà predisposto un progetto di forte valenza ambientale che restituisca l'area alla migliore qualità urbana. In particolare sarà ricostituito, laddove possibile, uno strato di terreno vegetale di spessore non inferiore a 50 cm, per la piantumazioni di arbusti e piante tappezzanti. Le zone non interessate dalla realizzazione delle opere nel sottosuolo saranno piantumate con essenze arboree che contribuiscano al condizionamento del microambiente, con la filtrazione e l'assorbimento di parte delle sostanze gassose di scarico dei veicoli. Per le pavimentazioni e lo smaltimento delle acque valgono le prescrizioni per i parcheggi in superficie, con particolare attenzione al sistema di drenaggio e di convogliamento della parte delle acque meteoriche non direttamente assorbita: il progetto dovrà garantire un adeguato smaltimento differenziato e cadenzato in modo da evitare, in caso di forti piogge, l'eccessivo carico sulla rete fognaria o l'accumulo ed il ristagno. Le opere interrato destinate a parcheggio saranno realizzate nel rispetto della normativa vigente sulla sicurezza, sull'inquinamento dell'aria e sul superamento delle barriere architettoniche. In particolare tutte le opere accessorie emergenti dal sottosuolo (muretti di protezione, ingressi, rampe, torrioni, canne di ventilazione, scale di sicurezza, montauto, ascensori, eccetera) dovranno ispirarsi a criteri di minimo impatto ambientale, attraverso la più opportuna scelta progettuale di forma, materiali e colori.

- **parcheggi fuori terra:** in generale si ritengono preferibili i parcheggi di superficie o nel sottosuolo. Nel caso di soluzioni miste con le precedenti le parti fuori terra dovranno rispettare i seguenti parametri edilizi:

- rapporto di copertura massimo del 60% dell'area;
- altezza massima 12.00 m, e comunque non eccedente l'altezza massima dei fabbricati contermini e l'altezza massima stabilita dal PUG per le zone adiacenti;
- distanza dai fabbricati maggiore della semisomma delle altezze, con un minimo di 10.00 m;
- distanza dalla strada minimo 5.00 m, salvo allineamenti preesistenti, diversa normativa di piano e, comunque nel rispetto delle normative di sicurezza.

Le caratteristiche architettoniche, i materiali, i colori e le finiture dei prospetti, dovranno tenere adeguato conto del contesto ambientale. Per tutti gli altri aspetti valgono le prescrizioni dettate per i parcheggi nel sottosuolo e in superficie.

Capitolo III : PROMOZIONE DELL'AMBIENTE NATURALE

Art.97 Aree naturali

1. La tutela delle aree naturali, cioè delle aree non edificate e non alterate da profondi processi di trasformazione del suolo, costituisce un obiettivo prioritario di interesse pubblico in quanto patrimonio della collettività e della struttura geomorfologica e naturalistica dell'ambiente della città. Gli strumenti urbanistici definiscono la delimitazione, le finalità e le norme di tutela delle aree naturali, coerentemente con le direttive del P.U.T.T. Paesaggio.
2. L'obiettivo della tutela si esplica attraverso interventi di conservazione, miglioramento e promozione del complesso strutturale delle aree naturali costituito dai caratteri geologici (quali la presenza di lame), idrologici, fisico-chimici e morfologici del suolo, dalla tipicità e qualità della flora, dalla presenza e habitat della fauna, dalla storicità della formazione e dalla ricorrenza colturale, anche in relazione al paesaggio urbano. Gli interventi consentiti devono tendere a restituire o a conseguire elevati livelli di qualità naturale di tali aree anche attraverso opere di sistemazione o di riqualificazione ambientale secondo le tecniche della bio-ingegneria e l'eliminazione di elementi di degrado (discariche, rifiuti, sostanze nocive, impianti tecnici in disuso, vegetazioni infestanti, eccetera). La conoscenza delle caratteristiche del suolo e le indagini dirette costituiscono la metodologia corretta per ogni intervento, in presenza o meno di ambiti tutelati dal P.U.T.T. Paesaggio, al fine di individuare le qualità tipiche e le variabili ambientali di ogni luogo e di conseguenza le opere più opportune. Pertanto ogni progetto di intervento deve derivare da

un'attenta lettura e da un'analisi puntuale di tali caratteristiche che saranno documentate negli elaborati di rilievo. Il requisito può intendersi soddisfatto se si raggiungono i seguenti obiettivi:

- **regimentazione delle acque:** le indagini relative all'idrologia superficiale e sotterranea, tese a stabilire la condizione e l'ubicazione delle falde acquifere, la presenza di pozzi, sorgenti, canalizzazioni e reti di scolo delle acque, la capacità di drenaggio delle acque meteoriche e l'interpretazione del loro deflusso, costituisce conoscenza determinante ai fini della difesa del suolo da fenomeni di instabilità per erosione e dilavamento e di tutela delle falde freatiche. Ogni intervento, sulla base delle indagini sopraindicate, dovrà rispondere all'esigenza di regimentazione delle acque superficiali e sotterranee, all'eliminazione di scarichi di acque luride, al controllo dell'efficienza dei letti delle falde acquifere o di eventuali reti e canalizzazioni di acque domestiche presenti: anche in questo caso non è consentito l'uso di manufatti cementizi superficiali.
- **cave:** le cave in disuso, soprattutto dei costoni tufacei, devono essere oggetto di consolidamento con murature dello stesso materiale. L'impianto di vegetazione deve essere attentamente studiato non solo al fine del consolidamento, evitando essenze con impianti radicali dirompenti, ma anche in relazione alla ricostituzione del paesaggio naturale, facendo ricorso ad essenze tipiche della macchia mediterranea sulla base di un progetto organico di impianto vegetale. Le cave "a fossa" possono essere riempite con materiali inerti e terreni vegetali, previa indagine di raccolta e deflusso delle acque meteoriche e sotterranee.
- **colture agricole:** le aree coltivate per la produzione agricola, già esistenti o di nuovo impianto, costituiscono un elemento di forte riconoscibilità del paesaggio urbano e di memoria della città storica. Tuttavia l'attività dovrà svolgersi con criteri di igiene, decoro e compatibilità con l'ambiente urbano. Sono pertanto escluse le attività connesse dell'allevamento del bestiame (stalle, ovili, porcilaie, pollai, conigliere, eccetera), i letamai, le concimaie, i depositi all'aperto di materiale, ad esclusione dei prodotti dell'attività e di materiali legati alla conduzione del fondo (pali, fascine, sementi, concimi, eccetera), le vasche di scolo delle acque, le recinzioni con lamiera e materiali di risulta. Il fondo agricolo, le strade di servizio, i piazzali devono essere mantenuti in efficienza. L'eventuale emungimento di acque da pozzi o falde freatiche deve essere regolarmente denunciato e controllato. I pozzi in disuso devono essere chiusi e impermeabilizzati per evitare inquinamento delle acque sotterranee. Le opere di servizio dell'attività quali palificate, tutori, pensiline, recinzioni e staccionate, pergolati possono essere realizzate in legno, in ferro verniciato o in muratura, con esclusione di elementi, anche prefabbricati, in cemento o plastica.
- **piantumazioni pregiate:** le piantumazioni di pregio sia arboree, che arbustive o floreali, soprattutto caratterizzanti il paesaggio della città, devono essere conservate in sito. Sono inoltre oggetto di tutela le aree di pertinenza delle alberature ad alto fusto relative sia all'apparato radicale che a quello aereo; è vietato renderle impermeabili con pavimentazioni o altre opere, depositare materiali di risulta, inquinare con scarichi di acque, effettuare ricarichi superficiali di terreno o materiale organico di spessore maggiore di cm 20. L'abbattimento o l'estirpazione abusiva di piantumazioni di pregio sono oggetto di sanzione ai sensi dell'art.89 del presente RE. L'eventuale necessità di abbattimento di essenze pregiate dovrà essere documentata ed autorizzata ai sensi del RE.
- **pavimentazioni:** in generale le pavimentazioni (cortili, strade, aree di pertinenza, piazzali, eccetera) devono assicurare il deflusso e la regimentazione delle acque meteoriche: sono perciò escluse tutte le pavimentazioni impermeabilizzanti (bituminose, a base plastica, cementizie, eccetera). Le pavimentazioni in blocchetti di cemento pre-colorato sono consentite purché intervallate da corsetti di drenaggio e permeabilità delle acque meteoriche. Vanno comunque previsti sistemi di raccolta e deflusso in caso di eccessiva piovosità nonché adeguate pendenze per evitare ristagni di acqua o deflussi troppo rapidi. Le pavimentazioni non devono coprire il sistema radicale delle piante.
- **reti ed impianti:** le canalizzazioni delle reti sotterranee possono essere realizzate purché non interferiscano con il sistema radicale delle piante e non interrompano la regimentazione delle acque superficiali o sotterranee. Le reti e gli impianti aerei possono essere autorizzati solo se compatibili con l'ambiente.

Art.98 Parchi e giardini

1. I parchi e i giardini pubblici e privati costituiscono un patrimonio di grande valore per il ruolo equilibratore che svolgono nell'ambiente attraverso la depurazione dell'aria, l'attenuazione dei rumori, le variazioni microclimatiche, la difesa del suolo, la conservazione della biodiversità nel

paesaggio della città, ma anche come testimonianze della storia di culture nella trasformazione e nell'ordine della natura. Il giardino, infatti, nella sua complessa connessione di essenze vegetali progettate e di opere d'architettura, rappresenta una sintesi del pensiero culturale di una società: come tale esso va tutelato ed incentivato.

2. I **giardini e parchi storici**: tutti rappresentano valori di interesse pubblico e pertanto possono essere oggetto solo di interventi di restauro, indipendentemente dalla normativa di zona dello strumento urbanistico in cui ricadono. Sono pertanto consentiti, sulla base di una analitica lettura storica, iconografica, documentaria e sulla base di indagini dirette, solo gli interventi di conservazione della connessione strettissima tra essenze vegetali ed architettura, come si sono configurate e stratificate nella storia
3. I **giardini e parchi di nuovo impianto**: i parchi ed i giardini di nuovo impianto dovranno, pur nell'autonomia progettuale, ricostruire la connessione tra la particolare morfologia del suolo e l'articolazione vegetale basata principalmente sulle essenze a clima mediterraneo. Anche in questi casi l'analisi delle caratteristiche dei terreni e del sottosuolo, del sistema idrologico e dell'ambiente in generale (insolazione, clima, piovosità, umidità, venti) costituisce il parametro determinante e documentato per le scelte progettuali. In generale il progetto dovrà rispondere alle necessità di libero godimento, di riflessione, di passeggio, di gioco, consoni con il concetto di giardino, evitando l'eccessivo ricorso a manufatti o ad attività non compatibili. Per gli elementi di architettura si farà ricorso principalmente ai materiali della tradizione pugliese, con esclusione del cemento e della plastica.
- 4.1 **parchi sportivi**: anche per i parchi dedicati alle attività sportive all'aperto valgono le indicazioni del punto precedente, con la particolare attenzione all'inserimento dei campi da gioco e delle relative strutture (spogliatoi, uffici, servizi di ristoro, tribune, illuminazione) in modo da creare un unicum organico e diminuire l'impatto delle ampie superfici sterrate dei campi.
5. In generale le **pavimentazioni** (strade, aree di pertinenza, piazzali, eccetera) devono assicurare il deflusso e la regimentazione delle acque meteoriche: sono perciò escluse tutte le pavimentazioni impermeabilizzanti (bituminose, a base plastica, cementizie, eccetera). Le pavimentazioni in blocchetti di cemento pre-colorato sono consentite purché intervallate da corsetti di drenaggio e permeabilità delle acque meteoriche. Vanno comunque previsti sistemi di raccolta e deflusso in caso di eccessiva piovosità nonché adeguate pendenze per evitare ristagni di acqua o deflussi troppo rapidi. Le pavimentazioni non devono coprire il sistema radicale delle piante.
5. **Le reti ed impianti**: le canalizzazioni delle reti sotterranee possono essere realizzate purché non interferiscano con il sistema radicale delle piante e non interrompano la regimentazione delle acque superficiali o sotterranee. E' escluso l'installazione ed il passaggio delle reti e degli impianti aerei.
7. **Le recinzioni**: valgono i requisiti di cui all'articolo specifico di riferimento.

Art.99 Zone vincolate dal P.U.T.T.

1. In dette zone la normativa da rispettare è quella specifica inserita nel P.U.T.T. medesimo.

Capitolo IV: REQUISITI GENERALI DEGLI EDIFICI

Capo I - Disposizioni generali

Art.100 Campo di applicazione

1. Le norme di cui al presente capitolo devono essere sempre osservate negli interventi di nuova costruzione nonché negli interventi di ristrutturazione che consistano nella totale demolizione e ricostruzione dei fabbricati ovvero nella sostituzione edilizia; nei rimanenti interventi di ristrutturazione le presenti norme non sono vincolanti salvo le speciali disposizioni di cui ai successivi articoli da 101 a 105 compresi.
2. Fermo quanto disposto dal comma 1 per gli interventi di ristrutturazione, gli interventi di recupero del patrimonio edilizio che comportino un miglioramento della situazione igienica preesistente non sono assoggettati alle disposizioni del presente Titolo. Ove tale condizione non si verificasse, le presenti norme sono vincolanti solo limitatamente alle parti dell'edificio interessate dagli interventi di recupero.
3. I requisiti relativi agli spazi di abitazione, agli spazi di servizio ed ai locali accessori di cui al presente Titolo si applicano anche a uffici, negozi, studi professionali e laboratori salvo specifiche

regolamentazioni.

4. Sono fatte salve le norme previste dalla legislazione nazionale e regionale in materia di interventi di edilizia convenzionata e sovvenzionata.

Art. 101 Tutela ambientale dell' edificio

1. Allo scopo di favorire la migliore qualità della vita e le più favorevoli condizioni per la loro fruizione, gli edifici sono progettati, realizzati e mantenuti secondo quanto prevede la disciplina vigente in materia, in modo da proteggerli dall'inquinamento elettromagnetico e da radiazioni non ionizzanti, dall'inquinamento atmosferico e da vibrazioni, in modo da evitare che essi stessi siano fonte di inquinamento elettromagnetico e di radiazioni non ionizzanti, nonché fonte di inquinamento atmosferico e da vibrazioni e in modo da agevolare la raccolta di dati sullo stato di tali situazioni di inquinamento.
2. Gli edifici devono essere progettati, realizzati e mantenuti in modo da rispettare la legislazione esistente in materia di consumi energetici e tutela delle acque; l' Amministrazione comunale incentiva l' uso delle tecniche esecutive finalizzate all'economia delle risorse energetiche ed idriche e la riduzione dell'immissione degli elementi inquinanti in atmosfera, oltre gli obblighi previsti dalla vigente legislazione in materia, attraverso programmi di informazione e incentivazioni di carattere economico.
3. Secondo la vigente legislazione nazionale, l'Amministrazione Comunale verifica che in sede di progettazione, costruzione e manutenzione, ovvero in caso di cambiamento di destinazione d'uso, gli edifici non siano sottoposti, e non costituiscano a loro volta, a fonti di inquinamento acustico oltre i limiti consentiti. A tal fine devono essere realizzati e posti in atto tutti gli interventi e gli accorgimenti volti a mitigare l'impatto acustico sugli ambienti abitativi e sul lavoro, nei centri ricreativi e sportivi, nelle scuole e negli ospedali. Ove il rispetto di tali limiti non venisse assicurato e ciò comportasse l'urgenza di tutelare la salute pubblica, trovano applicazione le disposizioni vigenti in tema di ordinanze contingibili e urgenti.
4. All'atto del rilascio dei permessi di costruire relativi a nuovi impianti ed infrastrutture adibiti ad attività produttive, sportive e ricreative e a postazioni di servizi commerciali polifunzionali nonché all'atto del rilascio dei provvedimenti che abilitano all'utilizzazione degli stessi, l'Amministrazione Comunale verifica il rispetto della normativa per la tutela dell'inquinamento acustico.
5. Restano ferme le disposizioni legislative e regolamentari concernenti la tutela ambientale in relazione a qualsiasi altro tipo o fonte di inquinamento nonché in relazione all'esistenza o all'insediamento di attività insalubri, vigenti al momento dell'intervento

Art. 102 Locali seminterrati e sotterranei, intercapedini

1. I locali seminterrati e sotterranei non possono in nessun caso essere adibiti ad abitazione, a residenza di qualsiasi tipo, ma solo a locali accessori e di servizio, in relazione all'attività principale, quali: deposito, ripostiglio, cantina, garage, lavanderia, locali per impianti tecnici. Sono inoltre escluse le destinazioni ad aule scolastiche e a stanze di cura o degenza.
2. I locali si definiscono seminterrati quando la loro copertura emerge per tutto il perimetro del locale di oltre m. 1,00 rispetto alla quota della sistemazione esterna circostante, o del marciapiede, se esistente. Essi costituiscono spazi agibili quando possiedano tutti i seguenti requisiti:
 - a) in nessun punto il pavimento di ogni locale deve essere a quota inferiore ad un metro rispetto alla quota più alta delle sistemazioni esterne.
 - b) altezza e superficie minima utile secondo gli indici previsti per le specifiche destinazioni;
 - c) vespaio aerato di m. 0,50 di altezza ed intercapedine, pavimento unito ed impermeabile, muri protetti efficacemente contro l'umidità del terreno, resistenza termica conforme alle disposizioni di legge vigenti in materia;
 - d) aeroilluminazione naturale diretta come previsto nel capo 4 del presente titolo o condizionamento e illuminazione artificiale;
 - e) scarico regolamentare delle acque mediante valvole antirigurgito, pompe di sollevamento o mezzi analoghi;
 - f) idonee canne di ventilazione sfocianti oltre il tetto.
3. Fatte salve le particolari normative vigenti per le specifiche destinazioni, detti locali possono essere destinati ad usi che comportino permanenza di persone quali: servizi igienici, locali

commerciali, uffici, mense, cucine per attività ricettive, esercizi pubblici, ambulatori, laboratori artigianali.

4. Si definisce intercapedine il vano situato sotto il livello del suolo, compreso tra il muro perimetrale di una costruzione ed i muri di sostegno del terreno circostante, appositamente realizzati, di ampiezza massima m.1.20. Oltre tali dimensioni è considerato un vano accessorio, se coperto superiormente, oppure costituisce sistemazione ribassata dell'edificio alla quota del piano interrato o seminterrato, se è aperto superiormente.
5. L'intercapedine ha la finalità di consentire l'illuminazione indiretta (tramite griglie o superfici vetrate), l'aerazione e la protezione dall'umidità dei locali interrati, nonché la possibilità di accedere a condutture e canalizzazioni di impianti eventualmente in essa contenute. Il fondo dell'intercapedine deve risultare almeno 0,20 m al di sotto del livello di calpestio dei locali interrati attigui. L'estradosso del suo solaio di copertura deve essere alla stessa quota del terreno della sistemazione esterna dell'edificio.
6. Fuori dagli allineamenti individuati dal filo di fabbricazione delle costruzioni, ed anche inferiormente al suolo pubblico, purchè sottostanti ad un marciapiede, può essere consentita ai proprietari frontisti la realizzazione di intercapedini di servizio o di isolamento, protette da griglie di copertura o da pavimentazioni antisdrucchiolevoli, ispezionabili, praticabili e dotate di cunetta e scarico per il deflusso sia delle acque meteoriche sia di quelle utilizzate per la pulizia, in questo caso le intercapedini non dovranno superare compreso il muro di contenimento la metà della larghezza del marciapiede e comunque non devono essere superiori ad un metro compreso il muro di contenimento.
7. La costruzione delle intercapedini inferiormente al suolo pubblico è a totale carico dei proprietari che debbono altresì provvedere alla loro manutenzione ed è, in ogni caso, effettuata previo provvedimento di assenso da parte del Comune per l'occupazione permanente del suolo pubblico, su richiesta specifica dell'interessato disgiunta dalla richiesta del permesso di costruire.

Art. 103 Locali sottotetto

1. I locali sottotetto di nuova edificazione ed esistenti privi dei requisiti di abitabilità, possono essere adibiti, con esclusione dell'abitazione, a locali accessori alla residenza, quali ripostiglio, guardaroba, lavanderia. Se condominiali, i locali sottotetto sono accessibili dal vano scala comune, se privati sono accessibili da scala interna all'unità di pertinenza. Essi possono essere dotati di impianto elettrico e di riscaldamento.

Art. 104 Volumi tecnici e balconi

1. I volumi tecnici emergenti dalla copertura devono corrispondere esclusivamente ad esigenze tecnologiche, funzionali e di sicurezza, devono essere correttamente inseriti nel contesto architettonico e compatibile con l'ambiente circostante.
2. L'aggetto sul suolo pubblico di balconi aperti e chiusi, gronde, pensiline, tende solari, insegne e simili è consentito purché le sporgenze siano ad un'altezza dal piano viabile tale da non ostacolare il traffico ovvero determinare situazioni di pericolo, se su marciapie, non inferiore a 3,00 m.; se su strada non inferiore a 4,50 m.
3. L'altezza dei parapetti e dei davanzali non può essere inferiore a m. 1,10, con l'obbligo di realizzare balaustre conformi ai requisiti di sicurezza.

Art. 105 Impianti igienici

1. I locali destinati a servizi igienici debbono avere le dimensioni minime prescritte dal presente Regolamento a seconda del tipo di attività cui è destinata l'unità immobiliare.
2. Non è consentito accedere direttamente ai servizi igienici dai locali adibiti all'uso di cucina o dagli spazi di cottura nonché dai locali destinati alla produzione, deposito e vendita di sostanze alimentari o bevande, nonché dai locali adibiti ad uso commerciale generico. In tali casi l'accesso deve avvenire attraverso un apposito spazio di disimpegno (antibagno) in cui possono essere collocati apparecchi sanitari diversi dal vaso wc e dal bidet.
3. Il pavimento dei servizi igienici deve essere di materiale facilmente lavabile e disinfettabile. Le pareti devono essere rivestite con analogo materiale fino all'altezza di almeno ml. 2,00. Ogni apparecchio sanitario deve essere di materiale resistente, impermeabile e facilmente lavabile. I vasi wc devono essere forniti di apparecchi per cacciata d'acqua di portata non inferiore a 6 litri. E' ammessa l'adozione del lavaggio su velo d'acqua continuo per gli orinatoi. Tutti gli

apparecchi sanitari devono essere forniti di sifone idraulico atto ad evitare esalazioni moleste. La camera del sifone di ciascun apparecchio deve essere ventilata mediante una condotta di aerazione diversa da quella di scarico e comunicante con una condotta verticale di aerazione sfociante in alto sul tetto.

4. Le disposizioni del presente articolo, salvo quella di cui al comma precedente, si applicano anche agli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, limitatamente allo specifico intervento progettato.

Art. 106 Scale

1. Tutti gli edifici multipiano di nuova costruzione, o risultanti da interventi di ristrutturazione edilizia estesa all'intero fabbricato o di ristrutturazione urbanistica, debbono essere dotati di almeno una scala di dimensioni e caratteristiche regolamentari.
2. Quando la superficie coperta di un piano sia superiore a mq. 500, le scale devono essere in numero tale che ciascuna di esse non serva superfici superiori a mq. 500. Nel caso di edifici per abitazione il limite di cui al comma precedente può essere elevato a mq. 600 limitatamente ai primi due piani fuori terra (piani terreno e primo).
3. Le unità immobiliari di edifici per abitazione con più di due piani fuori terra, fatta eccezione per gli alloggi duplex, devono avere almeno un accesso da una scala del tipo chiuso.
4. In tutti i tipi di intervento, compresi quelli sul patrimonio edilizio esistente, si applicano inoltre le ulteriori norme di cui ai commi seguenti:
 - a) Le scale che costituiscono parte comune o che siano di uso pubblico devono presentare le seguenti caratteristiche :
 - larghezza non inferiore a m 1,20;
 - andamento regolare, con rampe rettilinee, prive di ventagli o altri artifici suscettibili di renderne disagiata l'uso;
 - gradini regolari, di norma di forma rettangolare, con pedata ed alzata costanti per l'intero sviluppo della scala;
 - in caso di rampe curvilinee larghezza non inferiore a m 1,50 e pedata nel suo punto medio non inferiore a cm. 30;
 - pedata non inferiore a cm. 30 ed alzata tale che la somma tra la pedata ed il doppio dell'alzata sia essere compresa tra cm. 62 e cm. 64;
 - pianerottoli intermedi di profondità non inferiore alla larghezza della rampa e pianerottoli di arrivo mai inferiori a m 1,50;
 - parapetti di altezza non inferiore a m 1,00 (misurata al centro della pedata) e di conformazione tale da risultare inattraversabili da una sfera del diametro di cm. 10;
 - corrimano su almeno un lato della scala, nel caso di rampe di larghezza fino a m 1,80, e su ambedue i lati per rampe di larghezza superiore.

In tutti i casi in cui l'intervento sia soggetto alla normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche, le scale dovranno inoltre rispettare le ulteriori prescrizioni impartite dalle relative norme tecniche.
 - b) Le scale comuni di tipo chiuso devono, in genere, essere dotate di aereazione naturale diretta. Esse possono esserne prive solo nei casi in cui ciò sia ammesso dalla normativa vigente in funzione del tipo o della dimensione dell'edificio, nonché della sua destinazione.
 - c) Non è mai ammesso conseguire i livelli di aereazione ed illuminazione prescritti dal presente Regolamento per i vari tipi di locali mediante aperture realizzate su pozzi scale comuni di tipo chiuso, anche quando questo risultino aereati ed illuminati direttamente.
5. Le scale interne a singole unità immobiliari devono presentare le seguenti caratteristiche :
 - larghezza non inferiore a m 0,80;
 - gradini regolari, con pedata ed alzata costanti per l'intero sviluppo della scala;
 - pedata non inferiore a cm. 25 ed alzata tale che la somma tra la pedata ed il doppio dell'alzata sia essere compresa tra cm. 62 e cm. 64;
 - pianerottoli intermedi e di arrivo di profondità non inferiore alla larghezza della rampa;
 - parapetti di altezza non inferiore a m 1,00 (misurata al centro della pedata).

Le prescrizioni del presente comma non si applicano alle scale per l'accesso a vani tecnici o a locali non abitabili .

Art. 107 Cortili

1. Ai fini del presente Regolamento si definisce come cortile lo spazio scoperto delimitato dalle pareti di uno o più edifici e sul quale possono essere aperte finestre di ogni tipo di locale, ivi compresi quelli destinati alla presenza continuativa di persone.
2. In funzione della loro ubicazione rispetto all'edificio, i cortili si distinguono in cortili interni ed esterni al fabbricato. Sono cortili interni al fabbricato quelli delimitati dalle pareti di un unico edificio. Sono cortili esterni al fabbricato quelli delimitati dalle pareti di due o più edifici.
3. Per area del cortile s'intende la superficie del medesimo al netto delle proiezioni orizzontali di ballatoi, balconi e di qualsiasi altra sporgenza sottogronda.
4. La proiezione orizzontale dell'aggetto di gronda deve essere contenuta nei limiti di 1/5 dell'area del cortile. Nel caso in cui l'aggetto di gronda ecceda tale valore, l'area del cortile deve essere computata al netto di detta eccedenza.
5. I cortili interni non dovranno essere frazionati in più porzioni con murature od altre strutture fisse di altezza superiore a m 2,00. Quando ciò avvenisse ciascuna porzione di cortile sarà considerata essa stessa cortile e dovrà pertanto essere dimensionata in modo tale da garantire la totale rispondenza alle prescrizioni del presente Regolamento.
6. Negli edifici di nuova costruzione, i cortili esterni al fabbricato dovranno rispettare le distanze minime tra edifici **stabilite dalle NTA**. Gli eventuali cortili esterni cui non risultassero applicabili dette distanze minime dovranno comunque presentare dimensioni non inferiori a quelle prescritte per i cortili interni dal comma successivo.
7. Negli stessi edifici, i cortili interni al fabbricato dovranno rispettare le seguenti prescrizioni :
 - a) l'area del cortile non dovrà essere inferiore ad 1/3 della superficie complessiva delle pareti che lo delimitano;
 - b) in nessun punto del cortile la distanza tra un parete e quella opposta dovrà essere inferiore a 2/3 dell'altezza della più alta tra le due pareti, con un minimo assoluto di m 10,00;
8. Le norme di cui ai commi precedenti si applicano anche nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica.
9. Gli interventi su cortili esistenti che già presentino condizioni di contrasto con il presente Regolamento, non potranno in ogni caso comportare peggioramento della situazione igienico sanitaria in atto.
10. Quando il cortile di fabbricati preesistenti abbia andamento verticale irregolare con incremento dell'area progredendo dal basso verso l'alto, le prescrizioni di cui al presente articolo vanno verificate in corrispondenza di ogni variazione di sezione. In tal caso sono considerate cortile, e pertanto suscettibili di consentire l'apertura di finestre di vani abitabili, le sole porzioni sovrastanti la quota dalla quale risultino integralmente rispettate le prescrizioni del presente articolo. La presente norma non si applica alle nuove costruzioni .

Art. 108 Caratteri costruttivi dei cortili.

1. Il piano di calpestio dei cortili, a qualsiasi quota posizionato, dovrà essere convenientemente impermeabilizzato, pavimentato e provvisto di apposito sistema di raccolta ed allontanamento delle acque piovane. E' fatta eccezione per le pavimentazioni dei cortili con piano di calpestio a contatto con il terreno, i quali potranno essere lasciati sterrati, piantumati o dotati di pavimentazioni permeabili.
2. Per consentire le necessarie operazioni di pulizia e manutenzione, ogni cortile deve essere facilmente accessibile nella sua parte inferiore e, nel caso di cortili a sezione variabile, in corrispondenza di ogni piano calpestabile.
3. In tutti i cortili esistenti, o di nuova edificazione, deve essere consentito il deposito delle biciclette di chi abita o lavora nei numeri civici collegati al cortile.
4. In tutte le corti e i cortili interni ai fabbricati esistenti, anche se di uso comune a più fabbricati, è permesso l'inserimento di ascensori, al fine di garantire l'accessibilità verticale agli edifici, anche in deroga alle norme relative alle distanze; devono però essere rispettate le distanze stabilite dagli artt. 873 e 907 cod. civ...
5. Nei cortili esistenti deve essere favorito l'inserimento del verde anche tramite l'abbattimento di muri di confine di cortili adiacenti. La progettazione e la realizzazione di tutti gli spazi, anche attrezzati deve essere unitaria.

Art.109 Apertura di finestre ed immissioni di aria nei dei cortili.

1. Nei cortili su cui si aprono finestre di locali abitabili è vietato aprire finestre o bocche d'aria di locali in cui vengono esercitare attività che possono essere causa di insalubrità.
2. L'espulsione nei cortili di aria calda o viziata, proveniente da impianti di condizionamento o trattamento aria, è ammissibile solo quando siano rispettate tutte le seguenti condizioni :
 - a) vi sia una distanza, misurata in orizzontale, non inferiore a m 4,00 tra la bocca di espulsione e la parete direttamente antistante;
 - b) vi sia una distanza, misurata in orizzontale, non inferiore a m 6,00 tra la bocca di espulsione ed il centro della più vicina finestra della parete direttamente antistante;
 - c) vi sia una distanza, misurata in verticale, non inferiore a ml. 2,00 tra la sommità dalla bocca di espulsione ed il davanzale delle finestra direttamente soprastante.
 - d) la velocità dell'aria espulsa, ad una distanza di m 2,00 dalla bocca di espulsione, non sia superiore a m./sec. 0,20.

Art. 110 Chiostrine

1. **Definizione** : si definisce come chiostrina lo spazio scoperto delimitato su almeno tre lati dalle pareti di uno o più edifici e le cui caratteristiche dimensionali rispondano alle prescrizioni del presente articolo ma siano insufficienti a qualificarlo come cortile.
2. Per area della chiostrina s'intende la superficie della medesima al netto di qualsiasi sporgenza, ivi compresa quella dell'aggetto di gronda per la parte eccedente ml. 0,20 d'aggetto.
3. **Dimensionamento**: negli edifici di nuova costruzione le chiostrine dovranno essere dimensionate come segue :
 - a) lo spazio della chiostrina ha la superficie massima superiore ad un ottavo di quello delle pareti circostanti, le quali non abbiano altezza superiore a 14,50 m.
 - b) il lato minore della chiostrina non dovrà mai essere inferiore a m. 3,00
Detto dimensionamento si applica anche nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica.
4. Gli interventi su chiostrine esistenti che già presentino condizioni di contrasto con il presente Regolamento, non potranno in ogni caso comportare peggioramento della situazione igienico sanitaria in atto.
5. Quando la chiostrina già esistente abbia andamento verticale irregolare con incremento dell'area progredendo dal basso verso l'alto, le prescrizioni di cui al presente articolo vanno verificate in corrispondenza di ogni variazione di sezione. In tal caso sono considerate chiostrina, e pertanto suscettibili di consentire l'apertura di finestre di vani di abitazione non permanente, le sole porzioni sovrastanti la quota dalla quale risultino integralmente rispettate le prescrizioni del presente articolo.
6. Analogo procedimento di verifica è ammesso nel caso di chiostrine che soddisfino i requisiti richiesti solo per la porzione superiore anziché per l'intero loro sviluppo in altezza. In tali casi è ammesso considerare tali spazi scoperti come chiostrine limitatamente al tratto sovrastante la quota dalla quale risultino integralmente rispettate le prescrizioni del presente articolo.
7. **Caratteri costruttivi delle chiostrine**: Il piano di calpestio delle chiostrine, a qualsiasi quota posizionato, dovrà essere convenientemente impermeabilizzato, pavimentato e provvisto di apposito sistema di raccolta ed allontanamento delle acque piovane. Per consentire le necessarie operazioni di pulizia e manutenzione, ogni chiostrina deve essere facilmente accessibile nella sua parte inferiore e, nel caso di chiostrine a sezione variabile, in corrispondenza di ogni piano calpestabile. Le pareti delle chiostrine dovranno essere intonacate e tinteggiate o comunque rifinite con tecniche e materiali tali da garantire il decoro delle medesime.
8. **Apertura di finestre ed immissioni di aria nelle chiostrine**: sulle chiostrine possono essere aperte finestre di locali di abitazione non permanente o di locali accessori; Non è mai ammesso aprirvi finestre di locali di abitazione permanente, salvo che il locale sia dotato di altra finestratura (prospettante su spazio aperto o su cortile regolamentare) di dimensioni tali da assicurare il rispetto della superficie finestrata minima prescritta dal presente Regolamento. Nelle zone di completamento nel caso di demolizione e ricostruzione e per ampliamenti, è consentito l'affaccio di un ambiente per abitazione.
9. Per quanto riguarda finestre o bocche d'aria di locali che ospitano attività che possono essere causa di insalubrità nonchè per l'espulsione di aria calda o viziata, si applicano le stesse norme già dettate per i cortili.

10. Non sono ammessi nelle chiostrine sporti di qualsiasi natura.

Art. 111 Cavedi

1. Si definisce come cavedio lo spazio scoperto delimitato su almeno tre lati dalle pareti di uno o più edifici e le cui caratteristiche dimensionali siano insufficienti a qualificarlo come chiostrina. Per superficie minima si intende quella libera da proiezioni in pianta di parti aggettanti
2. I cavedi sono di regola riservati al passaggio ed alla manutenzione degli impianti tecnologici o alla formazione di prese d'aria per locali tecnici, o comunque per dare aria e luce a vani accessori che restano vani inabitabili. Non è mai ammesso aprirvi finestre di locali abitabili.
3. Qualora su cavedi esistenti già si aprano finestre di locali che comportino la presenza, anche non continuativa, di persone, l'utilizzo del cavedio per i fini di cui al comma precedente è ammesso nei limiti in cui non comporti pregiudizio per i locali che vi si affacciano.
4. Il piano di fondo dei cavedi, a qualsiasi quota posizionato, dovrà essere facilmente accessibile per consentire le necessarie operazioni di pulizia e manutenzione. Esso dovrà inoltre essere convenientemente impermeabilizzato, pavimentato e provvisto di apposito sistema di raccolta ed allontanamento delle acque piovane.
5. Il cavedio deve essere aperto alla base onde consentire il tiraggio naturale.
6. I cavedi non sono consentiti nelle nuove edificazioni. L'utilizzazione dei cavedi per ampliare le superfici utili negli edifici esistenti è consentita solo per gli interventi di risanamento conservativo e di ristrutturazione.
7. Non sono ammessi nei cavedi sporti di qualsiasi natura

Art. 112 Cavedi tecnici o passi d'uomo

1. I cavedi tecnici o passi d'uomo sono preordinati al passaggio dei condotti tecnici verticali dell'impiantistica del manufatto edilizio.
2. Nessun locale può affacciarsi sui medesimi.
3. Essi devono contenere strutture fisse di collegamento verticale e piani grigliati per garantire l'accesso agevole e sicuro al personale tecnico.
4. I cavedi tecnici possono essere adiacenti e aperti sui cavedi di aeroilluminazione, a condizione che non ne riducano la superficie minima in pianta; inoltre, devono essere dotati di tiraggio naturale o meccanico dal piede dell'edificio al colmo del tetto.

Art. 113 Patio

1. Lo spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali medie non inferiori a mt. 4,00 e pareti circostanti di altezza non superiori a mt. 4,00.

Art. 114 Aerazione tramite corti, patii, cavedi

1. L'aerazione naturale e il riscontro d'aria in tutte le unità immobiliari abitabili degli edifici possono essere conseguiti con l'utilizzo di cortili, patii e cavedi, a condizione che gli stessi rispettino i requisiti di cui agli articoli precedenti.

Art. 115 Servizi indispensabili degli edifici

1. Gli edifici devono poter fruire, in misura adeguata alla loro destinazione, almeno dei seguenti servizi fondamentali:
 - a) riscaldamento;
 - b) distribuzione dell'acqua potabile e dell'energia elettrica;
 - c) raccolta e allontanamento delle acque meteoriche, delle acque usate, dei liquami, dei rifiuti solidi ed eventualmente liquidi;
 - d) trasporto verticale delle persone e delle cose, secondo quanto previsto dalla legislazione vigente in materia di abbattimento delle barriere architettoniche;
 - e) protezione degli incendi;
 - f) eventuale aerazione forzata.

Capo II – Requisiti specifici delle unità immobiliari abitative

Art. 116 Classificazione dei locali di abitazione

1. Sono locali di abitazione permanente quelli adibiti a funzioni abitative che comportino la permanenza continuativa di persone, quali :
 - a) camere da letto;
 - b) soggiorni e sale da pranzo;
 - c) cucine abitabili;
 - d) studi privati, salotti ed altri usi assimilabili a quelli sopra elencati

2. Sono locali di abitazione non permanente quelli adibiti a funzioni abitative che non comportino la permanenza continuativa di persone, quali :
 - a) spazi di cottura;
 - b) servizi igienici;
 - c) spazi di disimpegno e collegamenti verticali ed orizzontali interni alla singola unità immobiliare;
 - d) dispense, guardaroba, lavanderie e simili.

3. Sono locali non abitabili quelli che non rispondono alle prescrizioni del presente Regolamento per i locali abitabili e che possono essere adibiti esclusivamente a funzioni accessorie che comportino presenza solo saltuaria di persone, quali:
 - a) soffitte e spazi sottotetto ad esse assimilabili;
 - b) cantine, ripostigli e simili.

2. Non costituiscono locale, ai sensi del presente regolamento, i volumi tecnici nonchè gli spazi, ancorchè accessibili, adibiti a funzioni di protezione dell'edificio (quali intercapedini e simili) o al passaggio ed alla manutenzione degli impianti (quali cavedi e simili)

Art. 117 Altezze minime dei locali

1. L'altezza media dei locali non deve essere minore a 2,70 m.
2. L'altezza media può essere ridotta a 2,40 m. nei bagni, antibagni, disimpegni, ripostigli, cabine armadio, negli spogliatoi e lavanderie e negli altri spazi accessori e di servizio.
3. La distanza minima tra il pavimento e la superficie più bassa del soffitto finito non deve essere inferiore a 2,20 m.. Gli eventuali spazi di altezza inferiore ai minimi devono, in relazione all'uso del locale, essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e ne potrà essere consentito l'uso esclusivamente come ripostiglio o guardaroba.
4. Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente è ammessa la conservazione di minori altezze medie che in ogni caso non possono risultare inferiori a m. 2,40 per gli spazi di abitazione, e di 2,20 m. negli altri spazi accessori e di servizio, fermo quanto previsto al comma precedente per le altezze minime. Non si applica tale disposto in caso di intervento di ristrutturazione che preveda la totale demolizione e ricostruzione e lo spostamento, per i locali interessati, delle quote di imposta dei solai.
3. I ribassamenti necessari alla realizzazione di impianti di climatizzazione e cablaggio non si computano ai fini del calcolo dell'altezza media di un locale purché le relative controsoffittature non occupino, in pianta una superficie superiore ad 1/2 del locale, fermo restando quanto previsto dal comma 3.

Art. 118 Superficie degli alloggi e superficie minima utile degli ambienti

1. La dimensione degli alloggi è espressa in mq di superfici libere pavimentate, ed è compatibile con l'ipotesi della pianta libera.
2. L'alloggio non può avere una superficie utile inferiore a 35 mq. Ciascun alloggio dovrà essere costituito almeno da un soggiorno, una cucina o angolo cottura, una camera da letto ed un servizio igienico.
3. La superficie minima utile degli spazi di abitazione e di servizio non deve risultare inferiore ai seguenti valori:

- camere ad un letto	mq	9,00
- camere a due letti	mq	14,00
- soggiorno	mq	14,00
- cucina	mq	9,00

- locale studio (ed ogni altro locale adibito ad abitazione permanente) mq 9,00
 - servizio igienico (con lato minimo di m. 1,70) mq 3,50
- Per il secondo servizio igienico è richiesta una superficie minima di mq. 2,00 e un lato minimo di m. 1,30.
4. Negli immobili destinati ad uffici, quando non regolamentati da specifiche norme al riguardo, la superficie dei servizi igienici non deve essere inferiore a 2,00 mq.
 5. I vari spazi costituenti l'alloggio non devono necessariamente essere delimitati da pareti. E' però necessario che i medesimi siano progettati e realizzati in modo tale che, qualora fossero delimitati da pareti, sarebbero comunque integralmente rispondenti alle prescrizioni del presente Regolamento. In tutti i tipi di alloggio devono, in ogni caso, essere delimitati da pareti i vani da adibire ai servizi igienici.
 6. La cucina, quando costituisce vano indipendente ed autonomo dal soggiorno, non dovrà avere superficie inferiore a mq. 9 ed essere dotata di propria finestratura. Quando la cucina non raggiunga detta superficie minima o non sia dotata di finestra propria, dovrà essere collegata al locale di soggiorno mediante un vano privo di infissi di superficie non inferiore a mq. 4,00. In tal caso la superficie finestrata (compresa quella della cucina se presente) dovrà essere tale da soddisfare i rapporti aero-illuminanti prescritti dal presente Regolamento in funzione alla superficie di pavimento complessiva dei due vani. Qualora la funzione di cucina consista in un semplice spazio di cottura ricavato nel soggiorno (e non sia quindi autonoma e distinta dal medesimo) non è richiesto il rispetto di alcun specifico parametro dimensionale, fermi restando quelli prescritti per il locale di soggiorno. Qualora lo spazio di cottura sia ricavato direttamente nel soggiorno la superficie minima del medesimo dovrà essere incrementata di mq. 1,50.

Art. 119 Cucine, spazi di cottura, locali bagno e servizi igienici

1. Le cucine, gli spazi di cottura, i servizi igienici, oltre ai requisiti generali e specifici, devono avere le seguenti caratteristiche;
 - a) pavimenti e pareti sino ad un'altezza di cm. 200 con superficie di materiale impermeabile, liscio, lavabile e resistente;
 - b) soffitto di materiale traspirante;
 - c) per le cucine e gli spazi di cottura, cappa collegata direttamente sopra ogni punto di cottura, idonea ad assicurare la captazione e l'allontanamento di vapori, gas, odori.
2. La dotazione minima di impianti igienici a servizio di un alloggio è costituita da : vaso, bidet, lavabo, vasca da bagno o doccia. Detta dotazione minima può essere soddisfatta tramite uno o più locali, sempre che essi siano riservati esclusivamente ai servizi igienici.
3. I servizi igienici non possono avere accesso direttamente dalla cucina o dallo spazio di cottura. L'eventuale spazio di disimpegno non può avere superficie inferiore a mq. 1,20 e deve essere interamente delimitato da pareti o serramenti

Capo III – Requisiti specifici dei luoghi di lavoro

Art. 120- Classificazione dei luoghi di lavoro

1. I luoghi in cui viene svolta attività lavorativa, qualsiasi sia il ramo di attività o la forma di azienda, si distinguono come indicato nel presente articolo.
2. Sono ambienti di lavoro i locali chiusi in cui vengono svolte le attività lavorative proprie del processo produttivo di una azienda, indipendentemente dalla natura e dal numero di dipendenti della medesima.
3. Sono ambienti di vendita i locali chiusi in cui vengono svolte le attività di commercializzazione di prodotti o servizi, indipendentemente dal numero di dipendenti dell'azienda e dal luogo di produzione dei beni commercializzati.
4. Sono ambienti di ufficio i locali chiusi in cui vengono svolte attività di carattere amministrativo, direzionale o libero professionale, siano esse svolte autonomamente che a servizio di prevalenti attività produttive o commerciali, quali :
 - a) uffici amministrativi e direzionali, studi professionali e simili
 - b) sale riunioni, sale di attesa, sale consultazione e simili;
5. Sono ambienti di supporto i locali chiusi adibiti a funzioni non direttamente connesse con l'attività dell'azienda ma necessari a garantirne il buon funzionamento con particolare riferimento alle esigenze degli addetti, quali :

- a) refettori, mense ed altri locali aziendali di uso comune;
 - b) ambulatori, camere di medicazione e simili;
 - c) locali destinati al riposo degli addetti e simili.
6. Sono ambienti di servizio i locali chiusi adibiti a funzioni accessorie di quelle indicate ai commi precedenti che, per loro natura, non presuppongono la permanenza continuativa di addetti, quali :
- a) spogliatoi, servizi igienici, wc, docce e simili;
 - b) spazi di distribuzione e disimpegno in genere;
 - c) magazzini e archivi che non comportano la permanenza continuativa di persone;
7. Sono ambienti non agibili quelli che non rispondono alle prescrizioni del presente Regolamento per i locali di cui ai commi precedenti e che possono essere adibiti esclusivamente a funzioni accessorie che comportino un accesso solo saltuario di persone, quali :
- a) soffitte e spazi sottotetto ad esse assimilabili;
 - b) cantine, ripostigli e simili.

Art. 121 - Norme generali sulla aereazione dei luoghi di lavoro

1. Aereazione naturale

1.1 Fatte salve le eccezioni espressamente previste dal presente Regolamento, i luoghi di lavoro devono essere aereati mediante superfici apribili prospettanti direttamente all'esterno.

1.2 Di norma le aperture di aereazione devono essere uniformemente distribuite su tutte le superfici esterne e comunque in modo tale da evitare sacche di ristagno. Devono essere favoriti sia i moti convettivi per la circolazione dell'aria interna sia i ricambi naturali, se del caso mediante appositi dispositivi quali gli evacuatori statici.

1.3 La superficie minima di aereazione richiesta per ogni tipo di ambiente lavorativo è precisata nel presente Regolamento, fatte salve le eventuali normative che regolino la specifica attività.

1.4 Ai fini della verifica della superficie di aereazione sono computate anche i portoni e le porte prospettanti direttamente all'esterno. Tali aperture non possono in ogni caso rappresentare l'unico sistema di aereazione e la loro incidenza non può essere computata oltre il 75% della superficie minima prescritta.

2 . Aereazione forzata

2.1 Potrà farsi ricorso alla aereazione forzata dei luoghi di lavoro nei casi espressamente previsti dal presente Regolamento nonché nei casi in cui il processo produttivo, per esigenze tecniche, debba necessariamente svolgersi in locali aereati artificialmente.

2.2 I flussi di aereazione devono essere distribuiti in modo da evitare sacche di ristagno.

2.3 L'aria di rinnovo deve essere prelevata da zona non inquinata e, prima di essere immessa nel locale, deve essere tratta idoneamente in modo tale da non arrecare pregiudizio al comfort degli addetti, se del caso previa umidificazione e riscaldamento.

2.4 Di norma l'impianto di aereazione forzata non può essere utilizzato per la rimozione degli agenti inquinanti provenienti dalle lavorazioni. In tali casi dovrà essere previsto un impianto di aspirazione localizzato coordinato con l'impianto di aereazione del locale.

Art. 122 Norme generali sulla illuminazione dei luoghi di lavoro

1. Illuminazione naturale

1.1 Fatte salve le eccezioni espressamente previste dal presente Regolamento, i luoghi di lavoro devono usufruire di illuminazione naturale e diretta.

1.2 La superficie illuminante minima richiesta per ogni tipo di ambiente lavorativo è precisata nel presente Regolamento, fatte salve le eventuali normative che regolino la specifica attività.

1.3 Ai fini della verifica della superficie illuminate sono computate tutte le parti trasparenti, ivi compresi porte e portoni (ad eccezione delle parti poste ad altezza inferiore a cm. 80 da terra), finestre a shed, lucernari, lanterne e simili.

1.4 Di norma le superfici illuminati deve essere distribuite in modo tale da garantire una illuminazione uniforme e congruente con la capacità illuminate di ogni singola apertura.

1.5 In assenza di specifica progettazione illuminotecnica, la capacità illuminante delle finestre e delle altre fonti di illuminazione naturale si assume limitata come di seguito descritto :

- a) Aperture a parete.

La capacità illuminante delle aperture a parete si considera limitata ad una profondità pari a 2,5 volte l'altezza dell'architrave dell'apertura (o la maggiore di esse nel caso di più aperture su una stessa parete). Per maggiori profondità la superficie illuminante deve essere aumentata proporzionalmente fino ad un massimo del 25% in corrispondenza di una profondità pari a 3,5 volte l'altezza dell'architrave. Oltre detta profondità la capacità illuminante dell'apertura a parete si considera esaurita e l'illuminazione deve essere garantita da altre aperture collocate sulla parete contrapposta o sulla copertura.

b) Aperture sulla copertura.

La capacità illuminante delle aperture collocate sulla copertura si considera limitata ad un tronco di piramide con la base superiore coincidente con l'apertura illuminante e base inferiore data dalla proiezione, sul piano di calpestio del locale da illuminare, della base superiore secondo un angolo di diffusione di 45°.

- 1.6 La superficie illuminante deve tener conto del coefficiente di trasmissione della luce del materiale trasparente utilizzato in rapporto al coefficiente di trasmissione della luce del vetro naturale.

2. Illuminazione artificiale

- 2.1 Potrà farsi ricorso alla illuminazione artificiale, in sostituzione di quella naturale, solo nei casi espressamente previsti dal presente Regolamento o nei casi in cui il processo produttivo, per esigenze tecniche, debba necessariamente svolgersi in locali illuminati artificialmente.
- 2.2 L'impianto di illuminazione artificiale di ogni locale deve presentare caratteristiche (per intensità e qualità della luce nonché per la distribuzione ed il tipo delle sorgenti luminose) tali da garantire un comfort visivo adeguato alle operazioni che vi si svolgono.
- 2.3 La collocazione dei corpi illuminanti deve essere tale da evitare abbagliamenti diretto e/o riflessi nonché la proiezione di ombre che ostacolano il compito visivo.
- 2.4 Il presente Regolamento prescrive per quale tipo di locali deve inoltre essere prevista una illuminazione d'emergenza che intervenga in assenza di tensione di rete, dimensionato e distribuito in modo tale da garantire un sicuro movimento nell'ambiente lavorativo e l'eventuale esodo dal medesimo.

3. Illuminazione degli spazi comuni

- 3.1 In tutti i luoghi di lavoro devono essere serviti di adeguato impianto di illuminazione notturna, anche temporizzato, le rampe, gli accessi ed in genere tutti gli spazi comuni di circolazione, sia interna che esterna.

Art. 123 Dotazione di servizi igienico-assistenziali dei luoghi di lavoro

1. Quando non diversamente disposto da normative specifiche, i luoghi di lavoro, qualsiasi sia l'attività e la dimensione dell'azienda, devono essere dotati di :
- lavabi, in misura non inferiore ad 1 ogni 10 addetti (o frazione) contemporaneamente in servizio;
 - wc, in misura non inferiore ad 1 ogni 10 addetti (o frazione) contemporaneamente in servizio.
2. I luoghi di lavoro devono inoltre essere dotati degli ulteriori servizi igienico-assistenziali (quali docce, spogliatoi, ambulatori o camere di medicazione, refettori e locali di riposo) che risultino necessari per il disposto dalla vigente normativa in materia di igiene del lavoro. Per il dimensionamento e le caratteristiche di tali spazi valgono le disposizioni della normativa che li prescrive nonché, per quanto non in contrasto con la medesima, le ulteriori prescrizioni di cui al presente Regolamento.

Art. 124 Luoghi di lavoro in edifici esistenti

1. Le prescrizioni impartite al presente titolo per i luoghi di lavoro in generale nonché quelle specifiche per i diversi tipi di ambienti secondo la classificazione dei precedenti articoli, si applicano, senza eccezione alcuna, agli edifici di nuova costruzione o risultanti da interventi di ristrutturazione urbanistica.
2. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, diversi da quelli di ristrutturazione urbanistica, possono trovare applicazione le deroghe, le eccezioni e le soluzioni alternative previste caso per caso dal presente Regolamento. Qualsiasi intervento sul patrimonio edilizio esistente deve in ogni

caso tendere a conseguire i minimi prescritti e la deroga potrà essere concessa solo quando (per le caratteristiche dell'edificio o per la vigenza di specifiche norme di tutela disposte dal presente Regolamento o dalle N.T.E. del P.R.G. o per altri documentati motivi) detto conseguimento non sia possibile. In ogni caso non sono ammesse deroghe per interventi che comportino peggioramento igienico rispetto alla situazione preesistente.

Art. 125 Caratteristiche degli ambienti di lavoro

1. Dimensioni degli ambienti di lavoro

1.1 Gli ambienti di lavoro delle aziende industriali che occupano più di cinque lavoratori e delle altre aziende industriali rientranti nell'ambito di applicazione dell'art. 6 del D.P.R. 15 marzo 1956 n. 303 e s.m.i., devono rispettare i limiti di altezza, cubatura e superficie indicati al primo comma dello stesso art. 6. Altezze inferiori, fino ad un minimo inderogabile di ml. 2,70 e limitatamente ai casi di cui al quarto comma dello stesso art. 6, potranno essere ammesse previa autorizzazione dall'organo di vigilanza competente per territorio.

1.2 Gli ambienti di lavoro esclusi dall'ambito di applicazione del citato art. 6 del D.P.R. 303/56 devono avere altezza libera non inferiore a ml. 2,70. Per ogni lavoratore devono inoltre essere assicurate una cubatura non inferiore a mc. 10 ed una superficie non inferiore a mq. 2.

1.3 La superficie di ciascun ambiente di lavoro non dovrà comunque essere inferiore a mq. 9, fatti i salvi i casi in cui la minore superficie sia necessaria per speciali esigenze di lavorazione.

2. Posizione degli ambienti di lavoro rispetto al terreno circostante

2.1 Gli ambienti di lavoro devono essere ricavati nei locali fuori terra degli edifici od in locali che siano equiparabili a quelli fuori terra.

2.2 Si considerano equiparati a quelli fuori terra, i locali seminterrati aventi le caratteristiche indicate dall'art.102

2.3 I locali equiparati a quelli fuori terra devono in ogni caso avere le parti contro terra protette da intercapedine aereata ispezionabile ed il piano di calpestio isolato dal terreno mediante solaio o vespaio adeguatamente aereati.

2.4 Negli edifici di nuova costruzione ed in quelli risultanti da interventi di ristrutturazione urbanistica è vietato adibire ad ambienti di lavoro locali interrati e locali seminterrati che non siano equiparabili a quelli fuori terra secondo quanto disposto al comma precedente. Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente diversi da quelli di ristrutturazione urbanistica, l'utilizzo dei medesimi locali quali ambienti di lavoro potrà essere ammesso solo quando sia stata preventivamente conseguita la deroga di cui all'art. 8 del D.P.R. 303/56.

3. Aereazione degli ambienti di lavoro

3.1 Gli ambienti di lavoro degli edifici di nuova costruzione, o risultanti da interventi di ristrutturazione urbanistica, devono essere aereati mediante infissi apribili, prospettanti direttamente su spazi liberi o cortili di dimensioni regolamentari.

3.2 Gli infissi che garantiscono l'aereazione ad un ambiente di lavoro devono essere dotati di comandi ad altezza d'uomo e presentare superficie non inferiore a :

- 1/8 della superficie di pavimento del locale, per locali con superficie fino a mq. 100;
- 1/16 della superficie di pavimento del locale, per locali con superficie oltre mq. 100 e fino a mq. 1000, con un minimo assoluto di mq. 12,50;
- 1/24 della superficie di pavimento del locale, per locali con superficie superiore a mq. 1000, con un minimo assoluto di mq. 62,50.

3.3 Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente diversi dalla ristrutturazione urbanistica, l'intervento dovrà tendere al raggiungimento dei parametri soprariportati. Qualora ciò non risulti possibile, per motivate ragioni adeguatamente illustrate nel progetto, i valori minimi di cui al comma 3.2 possono essere ridotti a 2/3, e pertanto rispettivamente a 1/12, 1/24 ed 1/36.

3.4 E' ammessa deroga alle presenti prescrizioni nel caso di lavorazioni speciali che, per loro natura, richiedano particolari condizioni ambientali. In tali casi la peculiarità della lavorazione dovrà essere adeguatamente documentata nel progetto e l'idoneità del locale sarà limitata alla speciale attività dichiarata.

4. Illuminazione degli ambienti di lavoro

- 4.1** Gli ambienti di lavoro devono essere illuminati con luce naturale.
- 4.2** Nel caso di edifici di nuova costruzione o risultanti da interventi di ristrutturazione urbanistica le superfici illuminanti devono risultare non inferiori a :
- 1/8 della superficie di pavimento del locale, per locali con superficie fino a mq. 100;
 - 1/10 della superficie di pavimento del locale, per locali con superficie oltre mq. 100 e fino a mq. 1000, con un minimo assoluto di mq. 12,50;
 - 1/12 della superficie di pavimento del locale, per locali con superficie superiore a mq. 1000, con un minimo assoluto di mq. 100.
- 4.3** Almeno il 50% delle superfici illuminanti di ogni singolo locale deve provenire da aperture prospettanti su spazi esterni.
- 4.4** Nel caso di illuminazione proveniente da più elementi costitutivi dell'edificio (pareti e copertura) le superfici illuminanti collocate a parete devono risultare :
- almeno il 50% se la restante parte è costituita da lucernari;
 - almeno il 25% se la restante parte è costituita da aperture a sheed o a lanterna.
- 4.5** Nei casi in cui l'attività che viene svolta e/o la protezione dei lavoratori dall'irraggiamento solare lo richiedano, i locali devono essere dotati di dispositivi che ne consentano l'oscuramento totale o parziale.
- 4.6** Parametri diversi da quelli prescritti ai commi precedenti potranno essere ammessi esclusivamente ove ricorrano particolari esigenze tecniche, le quali dovranno essere adeguatamente illustrate e documentate nel progetto. In tali casi l'idoneità del locale quale ambiente di lavoro sarà limitata all'attività lavorativa dichiarata.
- 4.7** Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente diversi dalla ristrutturazione urbanistica, l'intervento dovrà tendere al raggiungimento dei parametri riportati sopra. Quando ciò non sia possibile, per motivate ragioni adeguatamente illustrate nel progetto, è ammesso integrare l'illuminazione naturale con illuminazione artificiale idonea per intensità e qualità e che non dia luogo a fenomeni di abbagliamento (Norme UNI 10380).

Art. 126 Caratteristiche degli ambienti di vendita

1. Dimensioni degli ambienti di vendita

- 1.1** Per il dimensionamento degli ambienti di vendita si applicano le norme eventualmente vigenti per la specifica attività.
- 1.2** Ove non altrimenti stabilito da specifica normativa di settore, l'altezza degli ambienti di vendita deve essere non inferiore a :
- ml. 3,00 per i locali di nuova costruzione adibiti ad attività commerciali di grande distribuzione (supermercati e simili);
 - ml. 2,70 per le altre attività commerciali ed in genere per i locali adibiti alla commercializzazione di prodotti o servizi, anche quando facenti parte di edifici destinati a diversa prevalente attività.

2. Posizione degli ambienti di vendita rispetto al terreno circostante

- 2.1** Per la posizione degli ambienti di vendita rispetto al terreno circostante valgono le stesse prescrizioni impartite per gli ambienti di lavoro

3. Aereazione degli ambienti di vendita

- 3.1** Gli ambienti di vendita devono usufruire di aereazione naturale diretta o di adeguato impianto di ventilazione forzata.
- 3.2** Nel caso di aereazione naturale diretta, le aperture di aereazione devono presentare superficie non inferiore a quella già prescritta per gli ambienti di lavoro.
- 3.3** Nel caso di aereazione forzata dovrà essere installato un impianto di ventilazione forzata o di condizionamento che garantisca il ricambio d'aria in conformità alla norma UNI 10339.

4. Illuminazione degli ambienti di vendita

- 4.1** Gli ambienti di vendita possono essere illuminati con luce naturale o luce artificiale.
- 4.2** Anche quando usufruiscano di illuminazione naturale, gli ambienti di vendita devono comunque

essere dotati di adeguati impianti di illuminazione artificiale, idonei per intensità e qualità e che non diano luogo a fenomeni di abbagliamento (norma UNI 10380).

5. Soppalchi adibiti ad ambienti di vendita

5.1 I soppalchi, come definiti dall'art.15, possono essere adibiti ad ambienti di vendita quando presentino le seguenti caratteristiche :

a) la superficie del soppalco non sia superiore alla metà di quella del locale su cui il soppalco prospetta;

b) le altezze degli spazi soprastanti e sottostanti il soppalco non devono risultare inferiori a ml. 2,40 (nel caso di soffitti inclinati si assume l'altezza media, con un'altezza minima assoluta di ml. 2,20);

5.2 I parapetti, le protezioni contro il vuoto, le scale, gli accessi e le uscite dovranno essere conformi a quanto previsto dalla normativa vigente per i normali ambienti di vendita.

Art. 127 Caratteristiche degli ambienti di ufficio

1. Dimensioni degli ambienti di ufficio

1.1 Ove non altrimenti stabilito da specifica normativa di settore, l'altezza degli ambienti di ufficio non deve essere inferiore a ml. 2,70 e la loro superficie non inferiore a mq. 9, con un minimo assoluto di mq. 5 per addetto.

2. Posizione degli ambienti di ufficio rispetto al terreno circostante

2.1 Per la posizione degli ambienti di ufficio rispetto al terreno circostante valgono le stesse prescrizioni impartite per gli ambienti di lavoro.

3. Aereazione ed illuminazione degli ambienti di ufficio

3.1 Gli ambienti di ufficio devono in genere usufruire delle stesse caratteristiche di aereazione ed illuminazione già prescritte per gli ambienti lavorativi.

3.2 In assenza di detti requisiti, per gli ambienti di ufficio sono ammessi :

a) l'aereazione forzata mediante un impianto di ventilazione forzata o di condizionamento che garantisca il ricambio d'aria in conformità alla norma UNI 10339.

b) l'illuminazione artificiale mediante un impianto che assicuri livelli luminosi idonei per intensità e qualità e che non diano luogo a fenomeni di abbagliamento in conformità alla norma UNI 10380.

3.3 Anche quando integrate dagli impianti di aereazione e illuminazione di cui sopra, l'aereazione ed illuminazione naturali devono in ogni caso essere assicurate nei seguenti limiti:

a) per i locali di superficie fino a mq. 100 : nella misura del 50% dei minimi prescritti ;

b) per i locali di superficie oltre mq. 100 : nella misura del 25% dei minimi prescritti con un minimo assoluto di mq. 6,25.

4.Soppalchi adibiti ad ambienti di ufficio

4.1 I soppalchi, come definiti all'art. 15, possono essere adibiti ad ambienti di ufficio quando presentino le caratteristiche già prescritte per gli ambienti di vendita.

Art. 128 Caratteristiche degli ambienti di supporto

1.Dimensioni degli ambienti di supporto

1.1 Per il dimensionamento degli ambienti di supporto si applicano le norme eventualmente vigenti per la specifica attività.

1.2 Ove non altrimenti stabilito da specifica normativa di settore, l'altezza minima degli ambienti di supporto è stabilita in ml. 2,70.

1.3 Le camere di medicazione, ambulatori e simili devono avere superficie non inferiore a mq. 12.

1.4 I refettori, le mense aziendali ed i locali di riposo, devono avere superficie non inferiore a mq. 9 e comunque tale da assicurare una superficie di almeno mq. 1 per ogni addetto contemporaneamente presente nel locale.

2. Posizione degli ambienti di supporto rispetto al terreno circostante

2.1 Gli ambienti di supporto devono, in genere, essere ricavati nei locali fuori terra degli edifici od in locali equiparati a quelli fuori terra secondo quanto disposto precedentemente. Potranno inoltre essere adibiti ad ambienti di supporto i locali seminterrati che soddisfino tutte le caratteristiche

richieste dal presente Regolamento per i locali di abitazione non permanente.

3. Aereazione ed illuminazione degli ambienti di supporto

3.1 Gli ambienti di supporto devono in genere usufruire delle stesse caratteristiche di aereazione ed illuminazione già prescritte per gli ambienti di lavoro.

3.2 Quando l'illuminazione e/o l'aereazione naturali non raggiungano i minimi di cui al comma precedente, per gli ambienti di supporto sono ammesse l'aereazione forzata e l'illuminazione artificiale secondo quanto già indicato per gli ambienti di ufficio, con i valori minimi di aereazione ed illuminazione naturali ivi prescritti.

4. Soppalchi adibiti ad ambienti di supporto

4.1 I soppalchi, come definiti all'art. 15, possono essere adibiti ad ambienti di supporto quando presentino le caratteristiche già prescritte per gli ambienti di vendita.

Art. 129 Caratteristiche degli ambienti di servizio

1. Dimensioni degli ambienti di servizio

1.1 Per il dimensionamento degli ambienti di servizio si applicano le norme eventualmente vigenti per la specifica attività.

1.2 Ove non altrimenti stabilito da specifica normativa di settore, l'altezza minima degli ambienti di servizio è stabilita in ml. 2,40.

1.3 La superficie degli spogliatoi non deve essere inferiore a mq. 1,20 per ogni addetto contemporaneamente presente nel locale.

1.4 I locali adibiti ad uso doccia o wc devono rispondere ai seguenti requisiti :

a) superficie non inferiore a mq. 1,00 per i vani riservati al solo uso di doccia;

c) superficie non inferiore a mq. 1,00 per i locali riservati al solo wc, con lato minimo comunque non inferiore a ml. 0,90;

b) superficie non inferiore a mq. 1,20 per i locali dotati sia di wc che di altri apparecchi igienici.

1.5 I locali adibiti alle funzioni di cui sopra non possono avere accesso diretto da ambienti di lavoro o di vendita, se non attraverso apposito spazio di disimpegno. Qualora nel disimpegno sia previsto il lavabo, la superficie del medesimo non deve essere inferiore a mq. 1,50.

2. Posizione degli ambienti di servizio rispetto al terreno circostante

2.1 Gli ambienti di servizio possono essere ricavati sia in locali fuori terra che in locali seminterrati o interrati.

3. Aereazione ed illuminazione degli ambienti di servizio

3.1 Gli ambienti di servizio possono essere aereati sia in modo naturale diretto che mediante idoneo impianto di ventilazione forzata.

3.2 I servizi igienici, nel caso di aereazione naturale e diretta, devono avere finestre non inferiori ad 1/8 della superficie di pavimento, con un minimo assoluto di mq. 0,40. Quando i servizi igienici siano privi di finestre o le medesime abbiano dimensioni inferiori a quelle prescritte, l'aereazione deve essere assicurata in uno dei seguenti modi :

a) mediante impianto in espulsione continua, con coefficiente di ricambio non inferiore a 6 volumi/ora;

b) mediante impianto con funzionamento intermittente a comando automatico, in grado di garantire almeno 1 ricambio in un tempo massimo di 5 minuti per ogni utilizzazione.

3.3 Gli spogliatoi, sia che siano dotati di aperture di aereazione naturale che di impianto di ventilazione forzata, devono comunque garantire un ricambio d'aria sufficiente in relazione allo specifico utilizzo ed alla massimo numero di persone presenti contemporaneamente;

3.4 In tutti altri locali di servizio (disimpegni, depositi, archivi senza permanenza di persone, ecc.), anche quando privi di proprio sistema di ventilazione, devono essere garantiti la circolazione dell'aria e l'evacuazione dei fumi in caso di incendio

4. Soppalchi adibiti ad ambienti di servizio

4.1 I soppalchi possono essere adibiti ad ambienti di servizio quando presentino le caratteristiche già prescritte per gli ambienti di vendita. E' fatta eccezione per gli ambienti adibiti alla sola funzione di magazzino senza permanenza continuativa di addetti, per i quali l'altezza media può essere ridotto a

ml. 2,20 con una altezza minima comunque non inferiore a ml. 2,00.

Capo IV – Requisiti specifici degli edifici adibiti a funzioni diverse

Art. 130 Funzioni regolate da norme specifiche

1. Gli edifici che vengano costruiti o trasformati per essere adibiti a funzioni per le quali vigano normative specifiche (scuole, alberghi, ospedali, ecc.) devono essere progettati e realizzati in conformità a dette specifiche normative.

2. Nei confronti di detti luoghi, le prescrizioni del presente Regolamento si applicano limitatamente alle prescrizioni che non risultino in contrasto con quelle della specifica normativa di riferimento, che deve in ogni caso ritenersi esplicitamente prevalente.

Art. 131 Funzioni non regolate da norme specifiche

1. Gli edifici che vengano costruiti o trasformati per essere adibiti a funzioni diverse da quelle di cui ai precedenti Capi II e III, ma per le quali non vigano normative specifiche devono essere progettati e realizzati con criteri tali da garantire in ogni caso una qualità edilizia di livello non inferiore a quello prescritto per le funzioni direttamente regolate dal presente Regolamento.

2. A tal fine di si assumerà a riferimento l'attività che, tra quelle regolamentate, risulti maggiormente assimilabile a quella in progetto. Ove la funzione in progetto non sia ragionevolmente assimilabile per intero ad una singola attività regolamentata, potrà essere assunta a riferimento più di una attività, applicando le prescrizioni di ciascuna a specifici aspetti del progetto.

Capo V - Norme igieniche

A) Qualità dell'aria

Art. 132 Riscontro d'aria

1. Per tutte le unità immobiliari di s.l.p. (superficie libera pavimentata) superiore a mq. 70 o dotate di più di una camera da letto, deve essere garantito il riscontro d'aria effettivo, anche mediante cavedi.

Art. 133 Aerazione attivata: condizionamento - ventilazione meccanica

1. In sostituzione dell'aerazione naturale è ammessa quella di tipo attivato con sistemi permanenti ed adeguati alla destinazione d'uso dei locali, in conformità alla normativa tecnica vigente. Per aerazione attivata si intende il condizionamento o la ventilazione meccanica.

2. E' ammessa nei seguenti casi:

- a) locali destinati ad uffici; locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative;
- b) locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione e locali per spettacoli (quali ad es. cinema, teatri e simili, camere oscure);
- c) locali bagno di alloggi sino a mq. 70 di s.l.p. e dotati di una sola camera da letto, anche a due letti; locali bagno di alloggi dove esista già un bagno dotato di wc areato naturalmente.

3. Per le attività produttive la ventilazione meccanica, ad integrazione di quella naturale, è consentita, previo parere del Responsabile della competente A.S.L..

Art. 134 Aerazione di tipo indiretto

1. L'aerazione può essere di tipo indiretto senza che sia necessario l'impiego di dispositivi di attivazione solo nei seguenti casi:

- a) locali non destinati alla permanenza di persone (quali ad es. i ripostigli, le cantine, i sottotetti)
- b) spazi destinati al disimpegno e alla circolazione orizzontale e verticale all'interno delle singole unità immobiliari (quali ad es. i corridoi).

Art. 135 Apertura di serramenti

1. Le parti apribili dei serramenti occorrenti per la ventilazione naturale degli ambienti mediante aria esterna, misurate convenzionalmente al lordo dei telai, non possono essere inferiori a 1/8 del piano di

calpestio dei locali medesimi, la superficie delle porte-finestre deve essere misurata a partire da cm. 80 dalla quota del pavimento.

2. Sono escluse dal calcolo le porte di accesso alle unità immobiliari, se non a diretto contatto con l'esterno dell'edificio e dotate di opportune parti apribili, ad eccezione dei locali adibiti ad attività commerciali aperti al pubblico.

3. Per i locali non destinati alla permanenza di persone le parti apribili computate nei calcoli per la verifica dei rapporti di aerazione, poste in copertura ovvero, poste sui prospetti, possono essere inclinate, purché tali da assicurare il rispetto di tutte le normative di sicurezza. Il comando automatizzato che le attiva deve essere posto in posizione e a distanza di sicurezza, raggiungibile in posizione eretta e facilmente manovrabile anche da persone sedute.

4. La conservazione delle minori superfici aeranti esistenti è consentita a condizione che non vengano peggiorati i rapporti di aerazione già esistenti.

B) Requisiti illuminotecnici

Art. 136 Illuminazione

1. L'illuminazione diurna dei locali deve essere naturale e diretta.

2. Possono usufruire di illuminazione artificiale i seguenti ambienti:

- a) locali destinati ad uffici e/o attività produttive, la cui estensione in profondità, pur con regolare rapporto illuminante, non consente un'adeguata illuminazione naturale dei piani di utilizzazione;
- b) i pubblici esercizi, i locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative;
- c) i locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione e i locali per spettacoli (cinema, teatri e simili);
- d) i locali non destinati alla permanenza di persone;
- e) gli spazi destinati al disimpegno e alla circolazione orizzontale e verticale all'interno delle singole unità immobiliari e le scale comuni;
- f) servizi igienici che dispongono di aereazione attivata.

Art. 137 Requisiti di illuminazione naturale e diretta

1. L'illuminazione naturale diretta può essere del tipo perimetrale o zenitale o mista.

2. Nel caso di luce proveniente dalle pareti perimetrali esterne degli ambienti abitabili le parti trasparenti misurate convenzionalmente al lordo dei telai degli infissi, non devono avere area complessiva inferiore a 1/8 di quella della superficie del pavimento degli ambienti stessi quando la profondità del pavimento di ogni singolo ambiente non superi 2,5 volte l'altezza da terra del punto più elevato della superficie finestrata.

3. Per profondità maggiori, che comunque non devono essere superiori a 3,5 volte l'altezza, l'area complessiva delle parti trasparenti misurate come sopra non deve essere inferiore a 1/6 dell'area del pavimento.

4. La superficie illuminante deve essere computata in tabella sul progetto.

6. Laddove non sia possibile modificare le pareti perimetrali esterne, la conservazione delle minori superfici trasparenti esistenti è consentita a condizione che non vengano peggiorati i rapporti di illuminazione già esistenti.

7. Nel caso di luce zenitale, per ambienti abitabili non destinati alla permanenza di persone, l'area complessiva delle parti trasparenti, misurate come sopra, non deve essere inferiore a 1/10 dell'area del pavimento.

8. Nel caso di situazioni miste, il contributo della luce zenitale, in questo caso equiparato a quello delle pareti perimetrali (e quindi pari a 1/8 della superficie di pavimento), vale al solo fine dell'aumento della profondità dell'ambiente.

Art. 138 Parti trasparenti

1. Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne devono essere dimensionate e posizionate in modo da permettere l'adeguata illuminazione dei piani di utilizzazione e, ove possibile, la "visione lontana" anche da persone sedute.

2. La conservazione delle minori superfici trasparenti esistenti è autorizzata negli interventi sugli alloggi esistenti.

C) Aerazione attivata, ventilazione e requisiti igrotermici

Art. 139 Ambienti di servizio

1. Le cucine, gli spazi di cottura, i servizi igienici, richiedono particolari accorgimenti tecnici per garantire il ricambio dell'aria in particolare dalle cucine e dagli spazi di cottura devono poter essere allontanati i gas tossici derivanti dalle eventuali combustioni, i vapori e gli odori, dai servizi igienici devono poter essere allontanati i vapori e gli odori.

Art. 140 Ambienti con impianti di combustione

1. In ogni ambiente in cui sia previsto un impianto di combustione a fiamma libera che utilizza l'aria dell'ambiente stesso come carburante, l'ingresso dell'aria deve essere permanentemente assicurato secondo le modalità previste dalle norme vigenti.
2. Nelle camere da letto e nelle stanze da bagno è proibita l'installazione di apparecchi a fiamma libera
3. Conformemente alla normativa vigente, il divieto è esteso ad ogni altro locale privo di aerazione naturale continua.

Art. 141 Aerazione dei servizi igienici

1. Almeno un locale bagno dell'unità immobiliare deve essere fornito di finestra apribile all'esterno, della misura non inferiore a 0,50 mq. per il ricambio dell'aria all'esterno o verso cavedio. Per gli alloggi fino a 70 mq. di s.l.p. purché con una sola camera da letto, anche a due letti, è consentita l'aerazione attivata.
2. Nei bagni ciechi l'aspirazione forzata deve assicurare un coefficiente di ricambio minimo di 6 volumi/ora se in espulsione continua, ovvero di 12 volumi/ora se in aspirazione forzata intermittente a comando automatico; in tal caso esso deve essere adeguatamente temporizzato per assicurare almeno 3 ricambi per ogni utilizzazione dell'ambiente.

Art. 142 Dotazione minima di canne

1. Ogni unità immobiliare destinata ad abitazione deve essere dotata almeno di una canna di esalazione ed una canna fumaria, opportunamente contrassegnate.
2. Nel caso di riscaldamento autonomo e di produzione di acqua calda autonoma funzionante a gas, anche in unità immobiliari aventi diversa destinazione, gli apparecchi di produzione del calore saranno dotati di canne fumarie secondo le norme vigenti. Analogamente nel caso di unità immobiliari che necessitino di canne di esalazione, le stesse dovranno essere realizzate secondo le norme vigenti.

Art. 143 Impermeabilità e secchezza

1. Le pareti perimetrali degli edifici devono essere impermeabili alle acque meteoriche e intrinsecamente asciutte.
2. Gli elementi costitutivi degli edifici devono poter cedere le acque di edificazione e le eventuali acque di condensazione e permanere asciutti.
3. Gli elementi costitutivi degli edifici non devono poter essere imbibiti irreversibilmente dalle acque meteoriche e da eventuali acque fluenti o freatiche o stagnanti.
4. La permeabilità all'aria dei giunti fissi dei componenti delle pareti perimetrali non deve superare, negli edifici non destinati ad attività produttive 0,1 mc/h m allorché la sovrappressione è di 100 Pa..

D) Scarichi e rifiuti

Art. 144 Tipi di scarico

1. Le acque di scarico derivanti da fabbricati si distinguono in:
 - a) acque meteoriche (bianche);
 - b) acque luride civili (nere);
 - c) acque provenienti da qualsiasi tipo di attività lavorativa.
2. Le suddette acque, nel rispetto delle norme vigenti, devono essere raccolte all'origine, allontanate tramite condotti separati e conferite, tra di loro distinte, al recapito finale. Qualora le acque meteoriche possano essere contaminate da sostanze inquinanti correlate all'attività svolta

nell'insediamento, si dovrà provvedere alla separazione delle acque di prima pioggia che potranno confluire nel condotto delle acque tecnologiche.

3. La distanza dai confini per i tubi dell'acqua potabile, dell'acqua lurida, dei gas e simili non deve essere inferiore a cm. 100.

Art. 145 Accessibilità all'ispezione ed al campionamento

1. Tutte le reti di scarico devono essere dotate di un dispositivo per il prelievo di campioni per analisi costituito da un contenitore con apertura di almeno cm. 40 di diametro e tale da permettere un accumulo di acque di scarico per una profondità di almeno cm. 50.

2. Analogo dispositivo deve essere realizzato subito a valle di eventuali impianti di depurazione e trattamento degli scarichi.

Art. 146 Reti e pozzetti

1. Nella costruzione della canalizzazione interna di uno stabile si devono adottare misure tali da evitare eventuali eccessi di pressione nelle colonne montanti.

2. Le condutture delle reti di scarico, tutti i pozzetti, le eventuali vasche di trattamento, nonché i pozzetti di assemblaggio e di giunzione devono essere costruiti in materiale resistente, impermeabile e a perfetta tenuta.

3. Gli scarichi provenienti da insediamenti produttivi devono essere conformi ai limiti di accettabilità fissati dall'ente gestore della pubblica fognatura o, in difetto, a quelli della tabella C della Legge n. 319/76 e successive modifiche, qualora abbiano recapito nella fognatura comunale. Tutti gli scarichi devono rispettare il decreto legislativo n. 152/1999 nonché la legislazione nazionale e regionale vigente in merito.

4. Le vasche interrate adibite al trattamento delle acque di scarico e/o allo stoccaggio di reflui provenienti da attività lavorative, devono essere dotate di una intercapedine ispezionabile per accertare eventuali dispersioni di reflui nel sottosuolo.

5. Le vasche debbono essere ubicate all'aperto; ove ciò non sia tecnicamente possibile, possono essere autorizzate dall'ASL territorialmente competente, previa motivata richiesta, soluzioni alternative.

E) Requisiti generali e Impianti Tecnici

Art. 147 Ambito di applicazione

1. Le prescrizioni generali di cui al presente Titolo si applicano a tutti gli edifici di nuova costruzione o risultanti da interventi di ristrutturazione urbanistica ed edilizia, qualsiasi sia la loro ubicazione, consistenza e destinazione d'uso.

2. Le stesse prescrizioni si applicano agli altri interventi sul patrimonio edilizio esistente solo quando ciò sia espressamente previsto dal presente Regolamento.

3. Sono fatte salve le diverse prescrizioni del presente Regolamento per destinazioni particolari o discendenti dall'applicazione di normative specifiche.

Art. 148 Salubrità del terreno

1. E' vietato realizzare nuovi edifici su terreni già adibiti a discariche o a sedi di attività che abbiano inquinato il suolo, fino a quando gli stessi non siano stati sottoposti a bonifica secondo le norme vigenti in materia.

Art. 149 Materiali da costruzione

1. In tutti gli interventi in qualsiasi misura disciplinati dal presente Regolamento devono essere impiegati materiali sani e non suscettibili di indurre effetti dannosi per le persone o per l'ambiente.

2. Per i fini di cui al comma precedente è consigliato l'uso di materiali sani secondo le norme UniBioedilizia.

Art. 150 Riscaldamento degli edifici

1. Gli edifici di nuova costruzione adibiti a qualsiasi funzione che presupponga la permanenza di **persone devono essere dotati di impianto di riscaldamento.**

2. Gli edifici esistenti che siano privi di tale impianto devono esserne dotati in occasione di qualsiasi intervento che non sia di semplice manutenzione ordinaria o straordinaria. Ogni unità immobiliare

destinata ad abitazione o comunque alla permanenza continuativa di persone, anche quando non trovi applicazione la prescrizione di cui al comma precedente, deve in ogni caso essere dotata di un sistema di riscaldamento idoneo a garantire sufficienti livelli di confort abitativo (si considera tale una temperatura interna di 18° nella stagione invernale).

3. Norme tecniche ed adempimenti relativi agli impianti di riscaldamento:

- a) Gli impianti di riscaldamento devono essere realizzati in conformità alla legge 9 gennaio 1991 n. 10 ed alle relative norme tecniche di cui al D.P.R. 26 agosto 1993 nr. 412.
- b) Il progetto dell'impianto di riscaldamento, ai sensi dell'art. 28 della L. 10/91, deve essere depositato presso i competenti Uffici Comunali prima dell'inizio dei lavori relativi all'impianto medesimo.
- c) Entro 30 giorni dall'ultimazione dei lavori deve essere inoltre depositata presso i competenti Uffici Comunali la dichiarazione di conformità corredata degli elaborati e documenti di cui all'art. 9 comma 5 della L. 46/90.

Art. 151 Camini e canne fumarie

1. In linea generale lo sbocco dei condotti di evacuazione dei prodotti di combustione deve avvenire al di sopra della copertura degli edifici, in conformità alle prescrizioni di cui all'art. 5 comma 9 del D.P.R. 412/93. Dette prescrizioni non si applicano nel caso di :

- mera sostituzione di generatori di calore individuali;
- singole ristrutturazioni di impianti termici individuali esistenti, siti in edifici plurifamiliari che già non dispongano di sistemi di evacuazione dei prodotti della combustione sopra il tetto dell'edificio.

2. Impianti alimentati a combustibile liquido o solido:

Le canne fumarie ed i camini di impianti termici alimentati a combustibile liquido o solido devono essere realizzate (per quanto attiene sezioni, altezze, distanze da edifici vicini ed ogni altro aspetto costruttivo) in conformità alle prescrizioni di cui alla Legge 615/66 nonché delle Norme UNI-CIG 7129/92.

3. Impianti alimentati a combustibile gassoso:

3.1 Le canne fumarie ed i camini di impianti termici alimentati a combustibile gassoso devono essere realizzate in conformità alle Norme UNI-CIG 7129/92. In particolare per quanto attiene l'altezza del camino/canna fumaria rispetto alla quota di sbocco sulla copertura, si applicano le disposizioni di cui al punto 4.3.3 delle citate Norme UNI-CIG 7129/92.

3.2 La distanza del camino dagli edifici contermini deve inoltre essere tale che il cono di deflusso dei gas di combustione non interessi mai le pareti degli edifici vicini. A tal fine il cono di deflusso si determina come segue :

- il vertice è ubicato al centro della bocca superiore del condotto di evacuazione dei fumi;
- in corrispondenza di pareti prive di aperture il segmento generatore del cono si assume inclinato di 15° rispetto all'asse;
- in corrispondenza di pareti finestrate o comunque dotate di aperture il segmento generatore del cono si assume inclinato di 45° rispetto all'asse.

3.3 Nei casi in cui la legislazione vigente in materia consenta lo scarico dei fumi orizzontale a parete, questo deve essere conforme alle prescrizioni di cui al punto 4.3.4 delle Norme UNI-CIG 7129/92.

4. Altri condotti di evacuazione :

4.1 I condotti di evacuazione diversi da quelli dei prodotti di combustione di cui ai commi precedenti, quando siano suscettibili di produrre esalazioni nocive o moleste (condotti per la ventilazione forzata di servizi igienici, condotti per l'evacuazione dei fumi di cucina o di caminetti, ecc.), dovranno anch'essi avere sbocco al di sopra della copertura dell'edificio.

4.2 Sarà ammesso che detti condotti sbocchino in diversa posizione solo a condizione che siano mantenuti ad una distanza da finestre o prese d'aria di locali abitabili non inferiore a quella prescritta per i condotti di evacuazione dei prodotti della combustione con scarico orizzontale a parete.

5. Le prescrizioni di cui ai commi precedenti si applicano anche agli interventi sul patrimonio edilizio esistente limitatamente allo specifico intervento di progetto, nel rispetto delle norme vigenti al momento dell'intervento.

Art. 152 Isolamento termico degli edifici

1. Tutti gli edifici di nuova costruzione o risultanti da interventi di ristrutturazione urbanistica ed edilizia devono essere realizzati nel rispetto delle norme vigenti in materia di contenimento dei consumi energetici, con particolare riferimento alla L. 10/91 ed al D.P.R. 412/93. Il Progetto Energetico delle

Strutture deve essere depositato presso i competenti Uffici Comunali prima dell'inizio dei lavori ai sensi dell'art. 28 della L. 10/91. Relazione tecnica a consuntivo dei lavori eseguiti deve essere presentata insieme alla richiesta di agibilità dell' edificio.

2. Gli interventi sugli edifici esistenti che interessino strutture a contatto diretto con l'esterno sono sottoposti all'obbligo, ai sensi degli artt. 1 e 2 del D.P.R. 1052/77, di procedere all'isolamento termico delle medesime secondo i parametri tecnici di cui alla Tabella A della L. 10/91. La relativa relazione tecnica deve essere depositata presso i competenti Uffici Comunali prima dell'inizio dei lavori. Relazione tecnica a consuntivo dei lavori eseguiti deve essere presentata insieme alla richiesta di abitabilità/ agibilità dell' edificio.

Art. 153 Isolamento acustico degli edifici

1. Gli edifici di nuova costruzione devono rispettare le prescrizioni della Legge 26 ottobre 1995 nr. 447 e dei relativi Regolamenti di attuazione (con particolare riferimento al D.P.C.M. 5 dicembre 1997), L.R. n.3 del 12.02.02, nonché le altre norme eventualmente vigenti in materia di isolamento acustico per specifiche attività.

2. Anche in assenza di specifica normativa di riferimento, gli edifici di nuova costruzione devono essere progettati e costruiti adottando tecniche e materiali atti a garantire sufficienti livelli di isolamento acustico. La stessa prescrizione si applica agli interventi di ristrutturazione di edifici esistenti, limitatamente all'intervento progettato.

3. Nei casi di cui al comma precedente i materiali e le tecniche da impiegare devono garantire un'adeguata protezione acustica degli ambienti per quanto concerne :

- i rumori di calpestio, di traffico, di gestione e di uso di impianti comunque installati nel fabbricato;
- i rumori e suoni aerei provenienti da alloggi contigui e locali e spazi destinati a servizi comuni;
- i rumori provenienti dalle coperture, anche nel caso di pioggia o grandine;
- i rumori provenienti da attività lavorative.

Art. 154 Energia elettrica

1. Ogni edificio deve essere allacciato alla rete pubblica di distribuzione dell'energia elettrica, fatti salvi i casi in cui il fabbisogno elettrico sia integralmente soddisfatto mediante l'uso di fonti energetiche rinnovabili o assimilate.

2. Solo in casi del tutto eccezionali e di comprovata impossibilità potrà essere autorizzata l'utilizzazione di fonti di energia elettrica diverse da quelle di cui al comma precedente. L'autorizzazione decade con il cessare della condizione che aveva determinato l'impossibilità della fornitura.

Art. 155 Impianti elettrici

1. In tutti i casi in cui un impianto elettrico, per potenzialità, tipologia o dimensione degli ambienti, sia soggetto all'obbligo della progettazione ai sensi della legge 46/90 e del relativo regolamento di attuazione di cui al D.P.R. 447/93, la documentazione tecnica prevista dalla legge deve essere depositata presso i competenti Uffici Comunali prima dell'inizio dei lavori relativi agli impianti interessati.

2. Sia nei casi di cui al comma precedente che nei casi di impianti non soggetti all'obbligo della progettazione, entro 30 giorni dalla ultimazione dei lavori deve essere depositata presso i competenti Uffici Comunali la relativa dichiarazione di conformità, corredata degli elaborati e documenti di cui all'art. 9 comma 5 della L. 46/90.

Art. 156 Prevenzione incendi

1. Ai fini della prevenzione degli incendi, tutti gli interventi (siano essi di nuova costruzione che sul patrimonio edilizio esistente) devono essere progettati e realizzati in conformità alle specifiche disposizioni vigenti in materia, a seconda delle caratteristiche dell'edificio e dell'uso cui il medesimo deve essere adibito.

2. Ogni qualvolta un progetto, per la specifica attività o destinazione d'uso prevista, sia soggetto al parere preventivo del Comando Provinciale Vigili del Fuoco, il relativo nulla osta deve essere acquisito prima del rilascio del permesso di costruire e trasmesso ai competenti uffici comunali.

3. Il conseguimento di detto nulla osta costituisce condizione per il rilascio del permesso di costruire.

4. La conformità alle norme vigenti in materia di prevenzione incendi è richiesta per tutti i progetti che

risultino in qualsiasi misura soggetti alle medesime, anche quando per la natura o dimensione dell'attività non sia richiesto il parere preventivo del Comando Provinciale Vigili del Fuoco.

Art. 157 Centrali termiche

1. Le centrali termiche devono essere progettate e costruite nel rispetto delle norme specifiche che regolano la materia, con riferimento alle potenzialità delle centrali stesse ed al tipo di combustibile da impiegare.

Art. 158 Rifornamento idrico

1. Ogni fabbricato, di nuova costruzione o esistente, deve essere provvisto di acqua potabile distribuita in modo proporzionale al numero dei locali abitabili, così da garantire un regolare rifornimento per ogni unità immobiliare.

2. Gli impianti per la distribuzione dell'acqua potabile all'interno degli edifici devono essere costruiti a regola d'arte.

3. Qualora gli edifici abbiano locali abitabili con il pavimento a quota tale che non possa essere garantita una regolare erogazione, devono essere dotati di apparecchiature per il sollevamento dell'acqua.

4. Il locale destinato ad accogliere l'impianto di sollevamento dell'acqua deve avere altezza non inferiore a ml. 2,00, pavimento e pareti facilmente lavabili, caditoia di raccolta delle acque di lavaggio, reticella antinsetti alle aperture ed al tubo di troppo pieno, serbatoio di materiale idoneo a venire in contatto con alimenti e con copertura sigillata.

Art. 159 Requisiti relativi alla sicurezza e protezione dell'utenza.

1. Ferme restando le disposizioni vigenti in materia di prevenzione degli infortuni e di igiene del lavoro, di sicurezza antincendio, di superamento delle barriere architettoniche ed in genere ogni altra normativa diretta a tutelare specifici aspetti delle costruzioni, ai fini della sicurezza e protezione della normale utenza, si applicano le ulteriori prescrizioni di cui al presente articolo.

2. Requisiti dei parapetti e delle finestre

2.1. Le finestre con parapetto pieno dovranno presentare il davanzale ad un'altezza di almeno ml. 1,00 dalla quota del pavimento interno e comunque la somma tra l'altezza e la profondità dei davanzali non dovrà mai risultare inferiore a ml. 1,20.

2.2. Le finestre a tutt'altezza e quelle con parapetto pieno di altezza inferiore a quella prescritta al comma precedente dovranno essere dotate di parapetti, in metallo od altro idoneo materiale, di un'altezza non inferiore a ml. 1,10.

2.3. I parapetti dei balconi e delle finestre, di qualsiasi tipo e materiale, devono essere dimensionati in maniera tale da resistere agli urti accidentali.

2.4. Le finestre, ad eccezione di quelle poste ad altezze inferiori a ml. 1,50 dal calpestio esterno, dovranno presentare vetri agevolmente sostituibili e lavabili dall'interno del locale.

3. Requisiti degli spazi comuni di collegamento

3.1. Nessuna delle parti che delimitano uno spazio destinato alla permanenza od al transito di persone dovrà presentare sporgenze pericolose per l'incolumità delle medesime.

3.2. In tutti i casi in cui siano prescritte, dal presente Regolamento a da altre norme, larghezze minime per i collegamenti pedonali comuni (orizzontali, inclinati o verticali che essi siano), le eventuali porte, sportelli e simili che si aprano sul collegamento non dovranno mai comportare riduzione della larghezza minima prescritta. Nel caso di serramenti che si aprano sul collegamento la larghezza di quest'ultimo dovrà essere pari almeno a quella minima prescritta con una maggiorazione pari al massimo ingombro del serramento aperto. Ove non sia possibile conseguire detta maggiore larghezza i serramenti dovranno aprirsi verso l'interno dei vani latitanti il collegamento oppure essere del tipo scorrevole.

3.3. Le porte collocate in corrispondenza di un cambiamento di livello del collegamento pedonale comune dovranno avere il senso di apertura verso l'interno del livello superiore.

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

3.5. Gli spazi privati di uso comune, in condizioni meteorologiche normali, non devono presentare superfici di calpestio sdruciolevoli.

4. Altri requisiti

4.1. Ogni edificio deve essere munito di almeno un agevole e sicuro accesso alla copertura. Quando

la conformazione di quest'ultima sia tale da non consentirne la completa ispezione da un unico punto, dovrà essere previsto un numero di accessi sufficiente a garantire un'agevole ispezione di tutta la copertura.

4.2. La manutenzione dei vari elementi costitutivi degli edifici, ivi comprese le coperture, deve poter essere effettuata agevolmente ed in condizioni di sicurezza. Tutti gli edifici di nuova costruzione devono essere dotati degli accorgimenti tecnici necessari a garantire tali condizioni.

4.3. Gli arredi devono, di norma, poter essere portati negli edifici e collocati nei locali attraverso le normali vie d'accesso.

4.4. Gli impianti, i sistemi e le apparecchiature permanenti non devono poter immettere negli edifici serviti o nelle loro parti, in condizioni di normale funzionamento, esalazioni, fumi o vibrazioni.

4.5. Gli impianti installati negli edifici ed i depositi di combustibile devono rispondere alle loro funzioni secondo le norme di legge senza costituire pericolo per le persone e per le cose.

5. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, limitatamente allo specifico intervento progettato.

CAPITOLO V: NORME FINALI E TRANSITORIE

Capo I : Indirizzi ed incentivi

Art. 160 Risparmio energetico, fonti rinnovabili, bioedilizia

1. La progettazione degli edifici nelle aree di nuovo impianto, dovrà tenere conto delle norme di cui al D.P.R. 26 agosto 1993, n. 412 nonché della L. 10/91.

- Agli interventi edilizi ed urbanistici che prevedano, dal punto di vista energetico, una elevata qualità costruttiva associata ad interventi di riqualificazione puntuale, e che prevedano la realizzazione di bioedilizia ed edilizia sperimentale per interi edifici o complessi con volumetrie maggiori di 5000 mc, si applicano gli incentivi di cui ai commi che seguono.
- I criteri da seguire, compatibilmente con la situazione del sito, sono i seguenti:
- la progettazione dovrà privilegiare l'adozione delle misure atte al contenimento dei consumi energetici in funzione della massima disponibilità solare e del minimo ombreggiamento fra edifici (scelta degli orientamenti prevalenti),
- per una migliore captazione solare ed un efficace bilancio energetico, preferenza per ampie vetrate verso Sud-SudEst e Sud-SudOvest progettate con elementi che evitino il surriscaldamento estivo ,
- certificazione sui requisiti dei principali materiali bioecompatibili scelti tra quelli con prodotti a basso consumo energetico,
- possibilità di non computare nella volumetria le verande o le serre solari vetrate non riscaldate disposte a Sud-SudEst e Sud-SudOvest, con funzione di captazione solare o giardino d'inverno, o con effetto isolante a Nord, fino al limite massimo del 20% del volume del fabbricato, purchè con superficie vetrata superiore del 70% dei lati esterni,
- possibilità di non computare nel volume i balconi (profondità massima 2.0 m) chiusi con vetrate, con serramenti apribili, volte a Nord, con effetto di coibenza sui locali interni,
- le pareti esterne dovranno essere composte da materiali con caratteristiche di accumulazione, coibenza e smorzamento (spessore > 30cm),
- spessore solai intermedi >30cm per l'isolamento acustico,
- pareti esterne idonee ad attutire il rumore dall'esterno,
- preferenza per le strutture a muratura portante,
- posizionamento di essenze arboree d'ato fusto all'esterno per ottenere il raffrescamento e la schermatura dal rumore, dal vento e dalla radiazione solare estiva,
- abolizione integrale delle barriere architettoniche sia per gli spazi esterni che per quelli di relazione a piano terra.

3. Serre solari si definiscono gli spazi ottenuti mediante la chiusura con vetrata trasparente di logge o terrazze, quando detti spazi chiusi siano unicamente finalizzati al risparmio energetico e siano conformi alle prescrizioni del presente articolo.

Ogni serra solare, per poter essere qualificata tale, deve rispettare integralmente le seguenti

condizioni :

a) La formazione della serra solare non deve determinare nuovi locali riscaldati o comunque locali a consentire la presenza continuativa di persone (locali di abitazione permanente o non permanente, luoghi di lavoro, ecc.).

b) La specifica finalità del risparmio energetico deve essere certificata nella relazione tecnica, nella quale deve essere valutato il guadagno energetico, tenuto conto dell'irraggiamento solare, su tutta la stagione di riscaldamento. Come guadagno energetico si intende la differenza tra l'energia dispersa in assenza Q_0 e quella dispersa in presenza della serra, Q . Deve essere verificato:

$$\frac{Q_0 - Q}{Q_0} = 25\%$$

Tutti i calcoli, sia per l'energia dispersa che per l'irraggiamento solare, devono essere sviluppati secondo le norme UNI 10344 e 10349.

c) La struttura di chiusura deve essere completamente trasparente, fatto salvo l'ingombro della struttura di supporto.

d) La serra solare deve essere apribile ed ombreggiabile (cioè dotata di opportune schermature mobili o rimovibili) per evitare il surriscaldamento estivo.

e) La superficie lorda della serra solare, in ogni caso, non potrà eccedere il 10% della S.U.L. dell'edificio o dell'unità immobiliare a servizio della quale viene realizzata.

Le serre solari si considerano superfici non residenziali quando rispettino integralmente le condizioni di cui al presente articolo.

4. Sono previsti incentivi di carattere economico mediante una riduzione del contributo per il rilascio della concessione e precisamente del costo di costruzione di cui all'art. 6 della L. 10/77. Detto costo di costruzione sarà calcolato al netto delle maggiorazioni previste dal D.M.10/5/1977 n.801 e successive modifiche, nel caso di nuovi edifici e di ristrutturazioni edilizie integrali progettate ed eseguite secondo i principi del presente articolo.

5. Sono previsti incentivi di carattere edilizio urbanistico, a parità di carico urbanistico, degli edifici che siano progettati ed eseguiti in conformità alle linee guida fornite dal presente articolo per quanto attiene il risparmio energetico, lo sviluppo delle fonti rinnovabili ed il corretto impiego dell'energia.

Detti incentivi consistono nell'esclusione dal computo della cubatura delle serre solari conformi alle prescrizioni dei punti 2.e 3. e del volume derivante dal maggior spessore dei paramenti murari e dei solai esterni, costituenti l'involucro esterno dei fabbricati, oltre i 30 cm, per aumentarne la coibenza termica e l'energia passiva, secondo quanto prescritto dalla LR 26/1998.

6. Gli interventi ammessi agli incentivi di cui ai commi precedenti si applicano agli interventi di nuovo impianto ed agli interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica, che interessino una volumetria non inferiore a 5000 mc, quando detti interventi siano conformi alle linee guida dei punti 2. e 3. e per i quali sia dimostrata la puntuale esecuzione di quanto previsto nel progetto. Gli incentivi economici, calcolati come riduzione del costo di costruzione, potranno essere riconosciuti e liquidati successivamente alle verifiche previste dall' Art. 76 per il rilascio del certificato di abitabilità o agibilità.

Detti incentivi vengono attribuiti quando contestualmente siano eseguiti gli interventi di valorizzazione delle corti, descritti dal successivo articolo 163, e di riqualificazione degli immobili esistenti, descritti dall'art. 164, volti ad una complessiva valorizzazione del contesto ambientale.

Art. 161 Valorizzazione delle corti, cortili ed aree di pertinenza

1. La valorizzazione delle corti, cortili ed aree di pertinenza consiste in un intervento dettagliato esteso all'intera area esterna dell'immobile che preveda:

- la rimozione delle strutture incongrue,
- la valorizzazione, il ridisegno del verde che preveda l'impianto o il potenziamento di alberature autoctone ad alto fusto,
- l'utilizzo di materiali di pavimentazione idonei al contesto, che garantiscano la quantità delle superfici filtranti prevista dall'Art.92 e la massima permeabilità del suolo,
- la sistemazione delle recinzioni, arredi esterni, spazi di sosta, in relazione sia all'interno che alle caratteristiche degli spazi pubblici esterni.

Art. 162 Riqualificazione e riordino degli immobili esistenti

1. La riqualificazione ed il riordino degli immobili esistenti consiste nella preventiva valutazione ed esame delle presenze edilizie nell'area oggetto d'intervento rivolti all'individuazione, rimozione e

sostituzione di tutte le situazioni di degrado e di incompatibilità con il contesto ambientale, quali tettoie o baracche precarie, coperture in eternit, superfetazioni di vario genere, elementi strutturali e di finitura degradati.

2. La riqualificazione è presupposto preliminare ad ogni corretto intervento di ristrutturazione edilizia, di ampliamento e di nuova costruzione.

Capo II : Disposizioni generali

Art. 163 Manufatti oggetto di condono edilizio

1. I manufatti abusivi sanati ai sensi della legislazione vigente potranno essere oggetto degli interventi ammessi dallo strumento urbanistico per la zona omogenea nella quale ricadono.

Art. 164 Edifici esistenti adibiti a funzioni non più ammissibili.

1. Gli edifici adibiti a funzioni in contrasto con quelle ammesse dal Piano Regolatore Generale non potranno essere oggetto di interventi finalizzati all'ampliamento o al potenziamento delle funzioni in contrasto. Per detti immobili, qualora sia previsto il mantenimento dell'attività in contrasto, sono ammessi soltanto interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e risanamento conservativo.

Art. 165 Abrogazione del precedente Regolamento edilizio

1. E' abrogato il Regolamento Edilizio approvato con D.P. OO.PP. n° 21715/48Urb in data 02/10/1971;

Art. 166 Abrogazione di disposizioni in contrasto

1. Si intendono abrogate o modificate tutte le disposizioni comunali precedenti in contrasto con il presente Regolamento.

Art. 167 Abrogazione di disposizioni del Regolamento di igiene

1. Le disposizioni del vigente Regolamento locale di igiene, adottato, in contrasto con il presente Regolamento, in virtù dell'entrata in vigore di questo, si intendono da subito abrogate o modificate.

Art. 168 Entrata in vigore

1. Le disposizioni contenute nel presente Regolamento edilizio assumono efficacia ed entrano in vigore a far tempo dalla data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Puglia dell'estratto della relativa deliberazione di approvazione, esecutiva nelle forme di legge.